

BESTEMMINGSPLAN

KEENT 2008



stadsontwikkeling

Toelichting bestemmingsplan Keent 2008

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van
29 oktober 2008.

De griffier,



Afdeling Omgevingsbeleid

Versie van: 29 mei 2008
Documentnaam: Toelichting Ontwerp.doc

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING..... | 6 |
| 1.1. Aanleiding en doel..... | 6 |
| 1.2. Ligging en begrenzing plangebied..... | 6 |
| 1.3. Geldende bestemmingsplannen..... | 7 |
| 1.4. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen..... | 8 |
| 1.5. Juridische planvorm | 8 |
| 2. INVENTARISATIE..... | 9 |
| 2.1. Inleiding | 9 |
| 2.2. Overleg met wijkraad..... | 9 |
| 2.3. Doorvertaling inventarisatie naar de plankaart..... | 9 |
| 3. BELEIDSKADER | 11 |
| 3.1. Beleidskader Rijk | 11 |
| 3.1.1. Inleiding | 11 |
| 3.1.2. Nota Ruimte..... | 11 |
| 3.1.3. Nota Mobiliteit..... | 11 |
| 3.1.4. Nota Wonen. | 12 |
| 3.1.5. Nota Belvédère..... | 13 |
| 3.1.6. Verdrag van Malta. | 13 |
| 3.1.7. Vogel- en habitatrichtlijn. | 13 |
| 3.2. Provinciaal en regionaal beleid | 14 |
| 3.2.1. Inleiding | 14 |
| 3.2.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg | 14 |
| 3.2.3. Stadsregio Weert-Nederweert | 15 |
| 3.2.4. Het plangebied zelf | 16 |
| 3.2.5. Cultuurhistorie | 16 |
| 3.2.6. Provinciale woonvisie | 17 |
| 3.2.7. Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg | 18 |
| 3.3. Gemeentelijk beleid | 19 |
| 3.3.1. Inleiding | 19 |
| 3.3.2. Structuurplan gemeente Weert 1998..... | 19 |
| 3.3.3. Meerjarenontwikkelingsprogramma Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing 2005 t/m 2009 (MOP ISV-2)..... | 22 |
| 3.3.4. Nota Wonen in Weert, beleidsvisie 2003+ | 23 |
| 3.3.5. Weerterkwartier: visie en draaiboek wonen, welzijn, zorg | 23 |
| 3.3.6. Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010..... | 24 |
| 3.3.7. Buurtbeheer..... | 25 |
| 3.3.8. Ruimte voor onderwijs en sport, beleidsvisie 2004-2010, de actualisatie ervan in 2007 en de leerlingprognoses van 2007..... | 25 |
| 3.3.9. Toeristisch recreatief actieplan (TRAP) (1996) | 26 |
| 3.3.10. Gemeentelijk water- en rioleringsbeleid | 26 |
| 3.3.11. Bomenbeleidsplan gemeente Weert (1997) | 27 |
| 3.3.12. Bomenregister..... | 28 |
| 3.3.13. Groenvoorzieningen | 28 |
| 3.3.14. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2006)..... | 28 |
| 3.3.15. Parkeerbeleidsnota 2006 Weert | 29 |
| 3.3.16. Duurzaam Bouwen | 30 |
| 3.3.17. Architectuurnota gemeente Weert (1994) | 30 |
| 3.3.18. Welstandsnota (2004) | 31 |
| 3.3.19. Beleidsnota "Prostitutie in de gemeente Weert" (2000)..... | 32 |
| 3.3.20. Monumenten | 32 |
| 3.3.21. Milieubeleidsplan 2002-2005 (2002)..... | 32 |

| | |
|--|-----------|
| 3.3.22. Demografie | 34 |
| 4. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED..... | 36 |
| 4.1. Inleiding | 36 |
| 4.2. Geografische ontwikkeling | 36 |
| 4.3. Bodem en geomorfologie | 37 |
| 4.4. Monumenten en archeologische waarden | 37 |
| 5. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK | 41 |
| 5.1. Hoofdstructuur..... | 41 |
| 5.2. Sterke punten van Keent..... | 43 |
| 5.3. Zwakke punten van Keent..... | 43 |
| 6. OPWAARDERING KEENT | 46 |
| 6.1. Realiseren evenwichtig woningaanbod | 46 |
| 6.2. Herontwikkeling Sutjensstraat..... | 47 |
| 6.3. Kerkplein als hart van Keent | 47 |
| 6.4. Scheppen van groen en lucht | 48 |
| 6.5. Verbeteren verkeersafhandeling | 48 |
| 6.6. Nieuw imago voor Keent | 49 |
| 6.7. Hoofdlijnen | 49 |
| 6.7.1. Versterken St. Jozefslaan..... | 49 |
| 6.7.2. Herontwikkeling Sutjensstraat..... | 49 |
| 6.7.3. Versterken Kerkstraat | 50 |
| 6.7.4. Hart van en voor Keent | 50 |
| 6.7.5. Locatie brede school | 50 |
| 6.7.6. Wonen | 50 |
| 6.7.7. Bedrijvigheid..... | 50 |
| 6.7.8. Scheppen lucht en groen | 51 |
| 6.7.9. St. Jozefskerkplein..... | 52 |
| 7. SECTORALE ASPECTEN..... | 53 |
| 7.1. Inleiding | 53 |
| 7.2. Waterparagraaf..... | 53 |
| 7.3. Wet geluidhinder..... | 54 |
| 7.4. Bodem..... | 55 |
| 7.5. Besluit Luchtkwaliteit..... | 55 |
| 7.6. Hinder als gevolg van bedrijvigheid | 55 |
| 7.7. Milieubescherming, veiligheid en overige zones..... | 56 |
| 7.8. Externe veiligheid | 56 |
| 7.9. Begraafplaats..... | 59 |
| 7.10. Molenbiotoop | 59 |
| 7.11. Flora en fauna | 60 |
| 8. NIEUWE ONTWIKKELINGEN..... | 61 |
| 8.1. Beheersgebieden versus ontwikkelingsgebieden | 61 |
| 8.2. Ruimtelijke uitwerking..... | 61 |

| | |
|--|------------|
| 8.3. Onderbouwing ontwikkelingslocaties | 62 |
| 8.3.1. Woonzorgcomplex Kerkstraat..... | 62 |
| 8.3.2. Oudenakkerstraat 59..... | 68 |
| 8.3.3. Sutjensstraat-Noord..... | 74 |
| 8.3.4. Sutjensstraat-Midden..... | 83 |
| 8.3.5. Sutjensstraat-Zuid..... | 88 |
| 8.3.6. Het Dal 14..... | 91 |
| 9. JURIDISCHE OPZET | 98 |
| 9.1. Inleiding | 98 |
| 9.2. De plankaart | 98 |
| 9.3. De voorschriften | 98 |
| 9.3.1. Algemeen..... | 98 |
| 9.3.2. Opbouw bestemmingbepaling..... | 99 |
| 9.4. De bestemmingen | 99 |
| 9.4.1. Bestemming wonen..... | 99 |
| 9.4.2. Bestemming centrum..... | 102 |
| 9.4.3. Bestemming bedrijf..... | 102 |
| 9.4.4. Bestemming maatschappelijk..... | 103 |
| 9.4.5. Bestemming verkeer en verblijf, als ook water..... | 103 |
| 9.4.6. Dubbelbestemmingen..... | 103 |
| 9.5. De aanduidingen | 104 |
| 9.5.1. Overige functies..... | 104 |
| 9.5.2. Structureel groen..... | 105 |
| 9.5.3. Karakteristieke beplanting (bomen)..... | 105 |
| 9.5.4. Monumenten..... | 105 |
| 9.5.5. Karakteristiek stads- en dorpsgezicht..... | 105 |
| 9.6. Nadere eisen ter verbetering | 105 |
| 9.7. Bijlagen bij de voorschriften | 106 |
| 10. HANDHAVING | 107 |
| 10.1. Inleiding | 107 |
| 10.2. Uitvoering handhavingstoezicht | 107 |
| 10.3. Vastleggen bestaande situatie | 107 |
| 10.4. Voorlichting | 107 |
| 10.5. Controles | 107 |
| 10.6. Sanctionering | 108 |
| 11. HAALBAARHEID | 109 |
| 11.1. De financiële haalbaarheid | 109 |
| 11.2. Maatschappelijke haalbaarheid | 110 |
| 12. PROCEDURE | 111 |
| 12.1. De te volgen procedure | 111 |
| 12.2. Het vooroverleg met diensten van Rijk en Provincie | 111 |
| 12.3. Het vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei | 111 |
| 12.4. Uitkomsten vooroverleg | 111 |
| 12.5. Inspraak | 111 |

Bijlagen:

1. Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan.
2. Advies van het watertoetsloket Peel- en Maasvallei d.d. 9 april 2008.
3. Advies van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen d.d. 22 mei 2008

 Wijzigingen ten opzichte van ontwerpplan

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Een aantal bestemmingsplannen van de gemeente Weert is achterhaald door de tijd, planologische inzichten en tussentijdse vrijstellingen ex artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). Bovendien is een aantal bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Daarom worden de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Weert geactualiseerd. Gestart is met de herziening van bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen, de woongebieden rond het centrum van Weert, Stramproy, Weert-Oost en Weert-Noord & Graswinkel. Dit plan omvat de wijk Keent.

Doel is de vaststelling van één integraal bestemmingsplan voor Keent met duidelijke en begrijpelijke voorschriften. Het bestemmingsplan is het primaire instrument om het gewenste beleid voor de leefomgeving planologisch te vertalen en bindend vast te leggen in een samenhangende, uitvoerbare en handhaafbare visie op de inrichting, bouwmogelijkheden en het gebruik van het desbetreffende gebied.

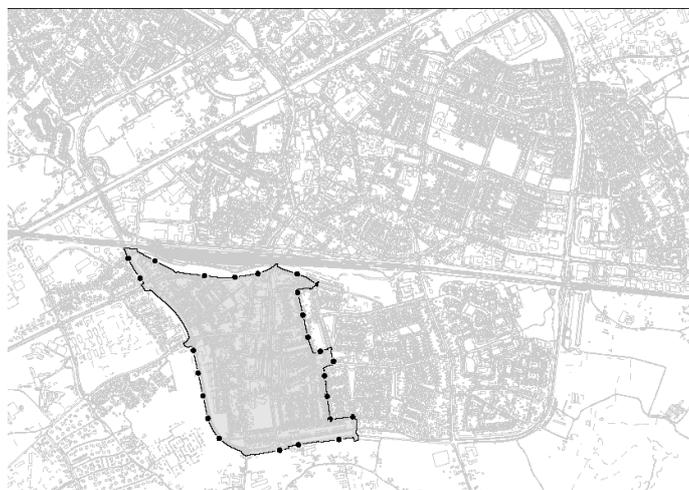
Die juridische basis verschaft zekerheid aan overheid en burger over de toegestane bouwmogelijkheden op basis waarvan rechtstreekse bouwvergunningen verleend kunnen worden en over de wijze waarop gronden en opstallen in een gebied mogen worden gebruikt.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de actuele situatie in het betrokken gebied en tevens worden voldoende mogelijkheden geboden om in te spelen op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en initiatieven.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De wijk Keent is gelegen in Weert-Zuid. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Roermond, aan de westzijde door de Ringbaan-West, aan de zuidzijde door de Ringbaan-Zuid en aan de oostzijde globaal door de Oudenakkerstraat en Frederik Hendrikstraat.

De plangrens sluit aan de oost- en noordzijde zijde aan op het bestemmingsplan (Woon)gebieden rond het centrum. Aan de zuidzijde wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Aan de westzijde wordt aangesloten op de bestemmingsplannen Buitengebied 1976, St. Theunishof e.o., Kazernelaan-Zuid en Boshoverbeek 1985.



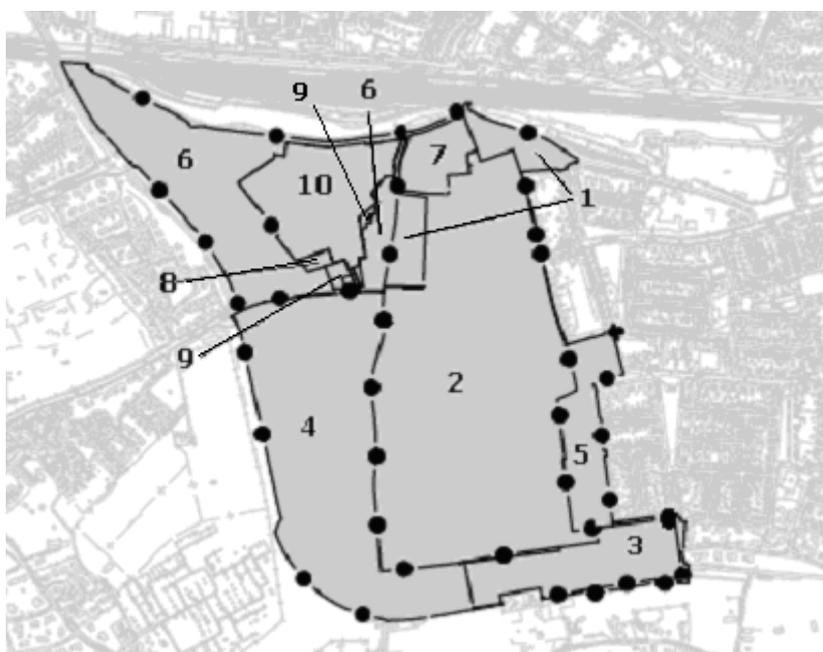
Figuur: plangrens bestemmingsplan Keent 2008

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, de hieronder genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Weert geheel of gedeeltelijk van kracht.

1. In Onderdelen, vastgesteld d.d. 26-6-1950 en goedgekeurd d.d. 21-7-1951
2. Keent, vastgesteld d.d. 2-8-1957, goedgekeurd d.d. 3-3-1958
3. Moesel I, vastgesteld d.d. 6-2-1963, goedgekeurd 11-5-1964
4. Keent 1967, vastgesteld d.d. 9-5-1970, goedgekeurd 27-9-1971
5. Moesel 1970, vastgesteld d.d. 22-1-1971, goedgekeurd d.d. 27-9-1971
6. Louis Regoutstraat, vastgesteld 17-12-1971, goedgekeurd 19-6-1972
7. Dries, vastgesteld 28-10-1982, goedgekeurd 2-8-1983
8. Woonwagenlocatie Volderstraat, vastgesteld 26-9-1985, goedgekeurd 24-6-1986, K.B. nr. 9 (29-4-1988)
9. Beerenhoek, vastgesteld 26-4-1990, goedgekeurd 4-9-1990
10. Parkhof, vastgesteld 1-6-1995, goedgekeurd 26-9-1995

De reikwijdte van deze bestemmingsplannen binnen het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur: vigerende bestemmingsplannen in plangebied Keent 2008

Daarnaast zijn er vrijstellingen ex artikel 19 WRO geweest.

Dat betreft o.a. de volgende projecten, die met een rechtstreekse bouwtitel opgenomen zijn:

- 12 appartementen hoek Kerkstraat/Victor de Stuersstraat
- 9 appartementen Valenakkerweg
- woonzorgcomplex St. Jozefhof met 57 extramurale zorgwoningen en 30 verpleegplaatsen
- bouwplan De Chroniek in de omgeving van de Pastoor Frantzenstraat met de sloop van 26 woningen en de bouw van 65 woningen in diverse categorieën
- gemeenschappelijke ruimte Oranjeflat

1.4. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

Belangrijk is het aanpakken van de aanwezige of dreigende maatschappelijke en fysieke problemen en het behouden en versterken van de als positief ervaren kenmerken van het plangebied. Hierbij moet wel voor ogen gehouden worden dat het bestemmingsplan niet het enige instrument is om problemen binnen het plangebied aan te pakken. Het bestemmingsplan kan alleen ruimtelijk relevante aspecten reguleren en kent daarmee zijn beperkingen. Overige (niet ruimtelijke) problemen zullen dus met inzet van andere instrumenten opgelost moeten worden. Daarbij kunnen de fysieke, sociaal-maatschappelijke en economische elementen niet los van elkaar gezien worden. Het ene kan niet zonder het andere: er is zelfs sprake van een wisselwerking (onderlinge beïnvloeding). Ook nadat dit nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, kunnen zich zaken voordoen die niet geregeld zijn in dit bestemmingsplan en toch wenselijk zijn. Hiervoor kan dan altijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld worden.

1.5. Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met voor het grootste deel een beheer karakter. Daarnaast is er een aantal ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan opgenomen. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral op de plankaart, waar op perceelsniveau, door middel van bouwvlakken en bijgebouwvlakken, aangegeven is wat gebouwd mag worden. Op deze manier worden de maximale uitbreidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen. Om verwarring tussen WRO (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn deze qua regeling en begripsbepalingen, waar juridisch doelmatig, op elkaar afgestemd. Het betreft o.a. bijgebouwen en erf.

Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dienen voor alle inwoners van de gemeente Weert zoveel mogelijk uniform te zijn. Het bestemmingsplan Keent vervangt, na vaststelling en goedkeuring, meerdere oude bestemmingsplannen met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels. Het nieuwe bestemmingsplan geeft dezelfde gelijkheid als andere recente in het kader van de actualisatieslag herziene bestemmingsplannen voor woongebieden.

2. INVENTARISATIE

2.1. Inleiding

Voorafgaand aan de opstelling van het bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied in beeld gebracht wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met het huidige beleid c.q. vigerende bestemmingsplan.

2.2. Overleg met wijkraad

De inventarisatiekaart is op 18 juli 2007 met de wijkraad van Keent besproken. De wijkraad heeft de volgende opmerkingen gemaakt, tussen haakjes is aangegeven wat de conclusie van de opmerking is:

- In het pand Julianalaan 10 is een kantoor gevestigd (wordt wonen met aanduiding 'kantoren toegestaan').
- Het pand Kerkstraat 115 betreft detailhandel, geen horeca. In dit pand zijn een slagerij en een kringloopwinkel gevestigd, er wordt boven gewoond (wordt wonen met aanduiding 'detailhandel toegestaan').
- Het pand Kerkstraat 117 is als woning in gebruik, er is ook een magazijn en kantoor ten behoeve van een winkel op een andere plaats in de binnenstad (wordt wonen met aanduiding zakelijke dienstverlening toegestaan).
- Op een binnenterrein bereikbaar vanaf de Goudriaanstraat staan garageboxen (het betreft een beperkt aantal (4) garageboxen behorende bij bepaalde woningen, deze zijn binnen het bijgebouwenvlak opgenomen en niet afzonderlijk aangeduid).
- De schuur in de achtertuin van het pand Kerkstraat 74 is in gebruik als hobbyruimte, hier is geen garagebedrijf gevestigd (dit wordt bijgebouwenvlak in plaats van bedrijfsdoeleinden).
- Het pand Kerkstraat 28 is enkel nog woonhuis, geen detailhandel (wordt bedrijfswoning).
- Het speelveld bij De Chroniek is groter dan op de kaart aangegeven (is aangepast).
- Het speelterrein op de Louis Beerenbrouckstraat ontbreekt (is aangepast).
- Er wordt aandacht gevraagd voor de bestemming centrumdoeleinden in relatie tot wonen (zoals winkelstripje Dr. Poelsstraat). Uitgelegd is dat de betreffende percelen nagenoeg 100% bebouwd zijn en dat deze bestemming er in het vigerende plan ook op ligt, derhalve ligt centrumdoeleinden meer voor de hand dan wonen met aanduiding 'detailhandel toegestaan'.

De opmerkingen van de wijkraad en de reactie van de gemeente zijn bij het bespreken van het voorontwerp van het bestemmingsplan teruggekoppeld met de wijkraad.

2.3. Doorvertaling inventarisatie naar de plankaart

Er zijn afwijkingen tussen het geconstateerde gebruik en de geldende bestemmingsplannen waargenomen, deze zijn als volgt kort samen te vatten:

- De goothoogte mag volgens enkele vigerende bestemmingsplannen in een deel van het plangebied 6,5 m¹ bedragen, deze is in werkelijk lager, ook lager dan de in de nieuwe standaardvoorschriften gehanteerde 6 m¹. Besloten is om de nieuwe standaard aan te houden. Aan de Kruisstraat staan enkele karakteristieke houten 'Oostenrijkse' woningen met een goothoogte van 3 m¹. Deze zijn conform de bestaande situatie opgenomen, dus met een maximaal toelaatbare goothoogte van 3 m¹.
- De goothoogte van een enkel pand is juist hoger dan de standaard, op deze plaatsen is de daadwerkelijke hoogte overgenomen in het bestemmingsplan (o.a. pand hoek Louis Regoutstraat-Dries).

-
- Achter de appartementen aan de Laurenburg liggen bouwtitels voor garageboxen welke niet gerealiseerd zijn en naar verwachting ook niet meer gerealiseerd worden. De locatie maakt deel uit van de groenstructuur van de wijk. De garageboxen zijn in het nieuwe bestemmingsplan daarom niet positief bestemd.
 - Op het speelterrein op de hoek van de Jan Willem Frisolaan en de Laurenburg is binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden een bouwblok opgenomen waar geen gebruik van gemaakt is. Besloten is om dit bouwblok te handhaven om eventuele thans onvoorziene toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.
 - Ter plaatse van de Oranjeflat is volgens het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van 19 m¹ toegestaan, de werkelijke hoogte is echter 21 m¹ en ter plaatse van de liftschacht 22,40 m¹. De werkelijke hoogte is opgenomen in het bestemmingsplan.
 - Verspreid over de Kerkstraat is in het vigerende bestemmingsplan in een aantal panden een winkel toegestaan. Daar waar zich ook daadwerkelijk een winkel bevindt is deze bestemming overgenomen. Daar waar alleen een woning aanwezig is, is alleen nog de bestemming Wonen opgenomen.
 - Verspreid over de Kerkstraat zijn in het vigerende bestemmingsplan bouwstroken opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de daadwerkelijk aanwezige panden opgenomen. Daarmee zijn de bouwstroken komen te vervallen.
 - Rondom het St. Jozefskerkplein zijn in het vigerende bestemmingsplan winkels met wonen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is hier centrumdoeleinden van gemaakt.

3. BELEIDSKADER

3.1. Beleidskader Rijk

3.1.1. Inleiding

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's met daarin de diverse aspecten van het ruimtelijke beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. Deze nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook beleid uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijke beleid. In april 2004 is de Nota aangeboden aan de Tweede Kamer en in juni 2004 is de Nota behandeld.

Naast de Nota Ruimte zijn ook de Nota Belvedere c.q. het Verdrag van Malta en de Vogel- en Habitatrichtlijn van invloed op het te formuleren beleid in een bestemmingsplan.

3.1.2. Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden (waartoe Weert behoort), dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Van de vier genoemde pijlers is vooral de eerste van belang voor Keent. Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Eveneens dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde economische activiteiten (zgn. buurtconomie). Het bestemmingsplan "Keent 2008" komt hieraan tegemoet, doordat een aantal ontwikkelingslocaties is opgenomen waar deels de uitoefening van aan huis gebonden beroepen mogelijk wordt (Sutjensstraat-Noord), door het mogelijk maken van de vestiging van een apotheek en huisartsen onder één dak aan de Oudenakkerstraat en door de bestemming Centrumdoeleinden rondom het kerkplein op te nemen. Wat betreft woningbouw is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen en is nog woningbouw mogelijk op grond van reeds verleende bouwvergunningen (De Chroniek in de omgeving van de Neranushof en Langeniusstraat).

3.1.3. Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is een uitwerking op een onderdeel van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en

vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel.

Door de groei van commerciële activiteiten en de toename van het aantal niet-woonfuncties dient er bij de ontwikkeling aandacht te zijn voor verkeersafwikkeling en distributie. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeersslachtoffers. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging. In hoofdstuk 10 (Handhaving) wordt dit nader voor Keent uitgewerkt.

3.1.4. Nota Wonen.

In de nota Wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Vanuit één motto: 'de burger centraal' en drie uitgangspunten: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerster marktwerking worden vijf kernthema's onderscheiden, namelijk:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijke woonkwaliteit verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

Een van de kernthema's is 'groene woonwensen faciliteren'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een aantal woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Binnen het stedelijke gebied staat integratie, interactie en innovatie voorop. Ontwikkelingen moeten meer aansluiten bij woonmilieuvorkeuren. Er moet meer samenhang tussen sociale, economische en fysieke interventies in het bestaande gebied zijn. Ontwikkelingen moeten meer aansluiten bij de dynamiek en kansen van wijken en alle mogelijkheden benutten voor verhoging van de woonkwaliteit voor de bewoner.

Uiteindelijk ligt de nadruk op het vergroten van de inzetbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Ruimte voor het levensloopbestendig maken van

iedere woning door het bieden van voldoende bouwmogelijkheden komt in dit plan terug.

3.1.5. Nota Belvédère

De nota Belvédère is een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen toen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenzijdig landschap. Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden.

In het plangebied is één rijksmonument en één gemeentelijk monument gelegen, waarvan de kwaliteit geëtaleerd en beschermd dient te worden. De Kerkstraat is aangewezen als Stads- en Dorpsgezicht. Keent maakt geen onderdeel uit van een Belvédèregebied.

De fysieke dragers die betrekking hebben op Weert zijn kenmerkende landschapselementen en structurele groenvoorzieningen in hun (landschappelijke) samenhang, zoals:

- de kleinschalige verkaveling;
- de historische boerderijen en bouwwerken;
- waterlopen met een natuurlijk karakter;
- unieke archeologische bewoningssporen waaronder een Romeins villalandschap, een kasteel en een motte.

In dit bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- archeologie;
- het historische landschapspatroom: paden, wegen, pleinen, velden, etc.
- monumenten en gemeentelijke stadsgezichten.

3.1.6. Verdrag van Malta.

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag. Afgesproken is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met archeologie. Het uitgangspunt is "behoud in situ" oftewel behoud in de bodem. Dit beleid wordt in de gemeente Weert gehanteerd.

3.1.7. Vogel- en habitatrictlijn.

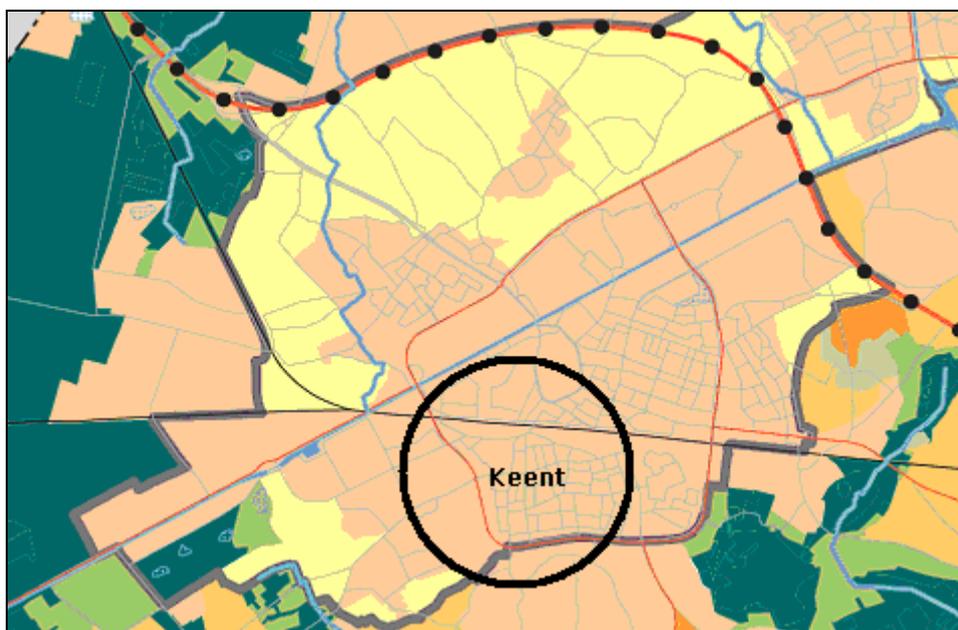
In Nederland is de Vogel- en habitatrictlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 voor wat betreft de aangewezen gebieden. Daarmee is deze wet zeker zo belangrijk als de soortbescherming uit de Flora- en faunawet. Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of habitatrictlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het Provinciale Ontwikkelingsgebied Groene waarden. Het plangebied ligt evenmin in de omgeving van de EHS.

Middels de Vogel- en Habitatrichtlijn ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame plant- en diersoorten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van te voren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor nieuw ruimtebeslag worden gemaakt. Logischerwijze is een plangebied als Keent niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheerplan met weinig ruimtebeslag, zullen alleen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in inrichtingsplannen. Voor de diverse ontwikkelingslocaties zijn flora- en faunaonderzoeken verricht. Daar het hier om herstructurering gaat, gaat het niet om bijzondere situaties wat betreft flora en fauna.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvatting gegeven van het provinciale en regionale beleid van de provincie Limburg voor zover dit betrekking heeft op de gemeente Weert en op het plangebied in het bijzonder.



Figuur: uitsnede POL-kaart stedelijk gebied Weert

3.2.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, vastgesteld 22 september 2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel een structuurvisie, een streekplan, een waterhuishoudingplan, een milieubeleidplan als een verkeers- en vervoersplan en het bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische en sociaal-culturele beleid in de provincie Limburg.

Binnen het POL 2006 wordt een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio staan twee perspectieven centraal, te weten:

-
- de bestaande stedelijke bebouwing waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
 - de stedelijke ontwikkelingszones die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

Bestaande stedelijke bebouwing.

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zondanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken, zoals in Keent, geborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit en de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van milieukwaliteit. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, zoals levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hiervan is binnen de wijk Keent in zekere mate sprake. Behoud en versterking van de vitaliteit is uitgangspunt.

Stedelijke ontwikkelingszone.

De stedelijke ontwikkelingszone omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens van de stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur (stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen). Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daarvoor werklocaties en winkelgebieden in aanmerking die vooral gelegen zijn nabij stadsentrees, verkeers- en openbaar vervoerknooppunten en aansluitingen op transportassen.

Binnen de wijk Keent is geen stedelijke ontwikkelingszone opgenomen in het POL 2006.

3.2.3. Stadsregio Weert-Nederweert

De stadsregio Weert-Nederweert vormt het centrum van een overwegend agrarische regio die zich deels over de provincie- en landsgrenzen uitstrekt. De stadsregio heeft een strategische ligging als Poort van Limburg en naar Brabant. Door de ligging vervult zij ook een functie ten opzichte van de regio Eindhoven. Weert richt zich in toenemende mate op de opvang op het gebied van woningbouw en bedrijvigheid vanuit Brabant en met name de regio Eindhoven. De stadsregio werkt op het gebied van bedrijvigheid met de omliggende gemeenten samen in het Land van Weert en Cranendonck. Deze samenwerking

ontwikkelt zich steeds verder en is gericht op meerdere sectoren en invalshoeken. Naast oriëntatie op Noord-Brabant is ook de grensoverschrijdende samenwerking met België, ondermeer op toeristisch gebied, groeiende. De positie van het stedelijk gebied wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, winkelen en uitgaan. Om de positie als stadregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken en daarmee de trekkersrol in de regio op zich te nemen. De bedrijventerreinontwikkeling concentreert zich rond de entree van de stadsregio bij de kruising tussen de A2 en de N275 (de Stadspoort).

Provinciale hoofdstructuur.

Belangrijke ambities op basis van de provinciale hoofdstructuur voor de stadsregio Weert-Nederweert zijn:

- stimuleren profilering op bovenregionale kenmerken;
- bereikbaarheid en goed aanbod aan vervoerssystemen;
- aanbod sociaal-culturele en zorgvoorzieningen
- zorg voor voldoende werklocaties
- stedelijke herstructurering van verouderde wijken en werklocaties
- balans rood, groen en blauw versterken.

3.2.4. Het plangebied zelf

In Keent komen alleen de perspectieven Stedelijke bebouwing en (Inter)nationaal verbindend wegennet voor.

Stedelijke bebouwing (P9)

De stedelijke bebouwing omvat ondermeer de aanwezige of als zodanig in het POL 2001 en in de POL-aanvullingen reeds geregelde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte.

Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen wegen etc. zijn ondergebracht in de kaartlegenda 'stedelijke bebouwing', indien het gebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.

(Inter-)nationaal verbindend wegennet

Het betreft het samenhangende stelsel van (inter-)nationale transportassen, die verbindingen vormen tussen de belangrijke stedelijke en economische centra in en buiten ons land. De ringbaan maakt deel uit van dit stelsel.

3.2.5. Cultuurhistorie

De provincie beschouwt archeologie, historische bouwkunst en historische geografie als de drie belangrijke bouwstenen voor de cultuurhistorische identiteit. De kaart Dichtheid cultuurhistorie (4g) van het POL 2006 laat deze bouwstenen in samenhang zien. De bouwstenen worden hieronder separaat behandeld.

De kaarten zijn ontwikkeld op basis van bestanden die door andere instanties en de rijksdiensten aan de provincie ter beschikking zijn gesteld. Uitdrukkelijk dient hierbij vermeld te worden dat de kaarten geactualiseerd en verder gecompleteerd moeten worden, op onderdelen is het wenselijk meer samenhang aan te brengen bij de presentatie van de gegevens. De kaarten kunnen dienen

als hulpmiddel om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

Kaart 4g: Dichtheid cultuurhistorie

Het plangebied Keent is voor het grootste deel aangeduid met "midden waarde". Het noordoostelijk deel van het plangebied heeft de aanduiding "lage waarde" gekregen. Uitgangspunt is het handhaven van deze waarden.

Kaart 4h: Indicatieve archeologische waarden

Het totale plangebied Keent is aangegeven als kern wat betreft de archeologische verwachtingswaarde. Er is niet gekarteerd.

Kaart 4i: Historische bouwkunst

Op de kaart van de provincie zijn geen stads- en dorpsgezichten en geen rijksmonumenten binnen het plangebied Keent aangegeven.

Op 14 maart 2006 heeft de gemeenteraad binnen het plangebied Keent één locatie als potentieel stads- en dorpsgezicht aangewezen (de Kerkstraat). De procedure om te komen tot een definitieve gemeentelijke bescherming is inmiddels doorlopen.

Er is één rijksmonument in het plangebied aanwezig, namelijk de kerk aan het St. Jozefskerkplein. Ook is één gemeentelijk monument in het plangebied aanwezig, namelijk de woning Julianalaan 4. Beide monumenten zijn op de plankaart gemarkeerd.

Kaart 4k: Cultuurlandschappen

Het plangebied was in het begin van de 19e eeuw in gebruik als bouwland.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn in Keent duidelijk de Kerkstraat en de Keulerstraat herkenbaar als cultuurhistorische elementen. Ook zijn er veel panden, met name aan de Kerkstraat in beeld gebracht in het kader van het Monumenten inventarisatie project.

3.2.6. Provinciale woonvisie

In de Provinciale Woonvisie Limburg, welke is vastgesteld in mei 2005, wordt de visie van de provincie op wonen weergegeven. Daarbij zijn onder meer beleidskeuzes voor de uitbreiding van de woningvoorraad en de kwalitatieve opgave in beeld gebracht. Ten aanzien van de uitbreiding van de woningvoorraad kiest de provincie voor het volgende beleid:

- een in kwalitatief opzicht ontspannen woningmarkt;
- werken binnen bandbreedten;
- het volgen van huishoudensontwikkeling, migratie en markt.

Om dit te bereiken moet de woningvoorraad in de periode 2004-2010 met 15.000 woningen groeien. In de periode 2010-2020 zal de voorraad met 12.000 woningen moeten toenemen. Met name in de stedelijke gebieden moet daarvoor extra ruimte worden gecreëerd, omdat herstructurering schuifruimte nodig heeft. De woningproductie per jaar voor de totale provincie dient in de periode tot 2010 binnen de bandbreedte 2.250 – 3.000 woningen plaats te vinden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's. Voor de regio 'Weerterkwartier', waar de gemeente Weert onderdeel van uit maakt, is een indicatieve woningvraag gedefinieerd van 1.200 – 1.500 woningen in de periode 2004 – 2010 en 1.200 - 1.500 woningen in de periode 2010 – 2020. Dit is geen hard begrensd programma. Indien de regio dit goed onderbouwt, mag van dit programma worden afgeweken. Middels monitoring zal door de provincie nagegaan worden of bandbreedten, als gevolg van veranderingen in de woningmarkt, woningbehoefte en/of kwalitatieve doelstellingen, in de loop van de tijd moeten worden gewijzigd of verruimd. Met betrekking tot de kwalitatieve opgave kiest de provincie voor het volgende beleid:

-
- een ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht;
 - meer variatie bij grondgebonden woningen, zowel in de koopsector als in de huursector;
 - passende woningen op de juiste plek voor de steeds grotere groep ouderen.

Om dit te kunnen bereiken wil de provincie bredere keuzemogelijkheden voor de consument, aandacht voor woonmilieus, goede mogelijkheden voor starters, een gevarieerd aanbod voor ouderen en koop en huur als volwaardige alternatieven. In de wijken aan de rand van de stad dient ruimte geboden te worden voor grotere kavels en grotere woningen. De echte stadsranden dienen als groen wonen te worden vormgegeven. Terughoudendheid met standaardproducten voor met name kleinere woningen is gewenst. Voor de huisvesting van ouderen dienen de regionale wonen-welzijn-zorgplannen leidend te zijn. Voor deze doelgroep dienen passende woningen (nultredenwoningen, zorgwoningen) gerealiseerd te worden, zowel in de nieuwbouw als door aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Een goede interne en externe toegankelijkheid dient voor deze doelgroep niet alleen bij appartementen, maar ook bij grote aantallen grondgebonden woningen, gewaarborgd te worden. Gelet op de kwalitatieve beleidskeuzes dient binnen de provincie als totaal circa de helft van de uitbreiding in de appartementensector te worden gerealiseerd en de helft in de grondgebonden woningbouwsector. In de appartementensector dient de aandacht met name gericht te zijn op huurappartementen (ca. 65%) en goedkopere koopwoningen (ca. 25%). Voor de grondgebonden woningen is juist behoefte aan middeldure en dure koopwoningen (ca. 30% respectievelijk 40%). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en goedkope koopwoningen is lager (beiden ca. 15%). Op basis van deze woonvisie wilde de provincie met elke regio concrete afspraken maken. Dit is echter in de regio Weerterkwartier niet gebeurd vanwege de herindeling in Midden-Limburg, waardoor Leudal in een andere positie is komen te zitten.

3.2.7. Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg is inmiddels diverse malen geactualiseerd, de laatste versie dateert van januari 2007. Met het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' wil de Provincie Limburg een antwoord geven op kritische geluiden uit de Limburgse samenleving over de complexiteit van de regelgeving en de lange en vaak ondoorzichtige besluitvormingsprocessen en procedures bij de voorbereiding van ruimtelijke (bouw)plannen. Vanuit die constatering is de provincie met het heroriëntatietraject de weg ingeslagen naar een andere, meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit in de doorwerking en uitvoering van de ruimtelijke ordening. Hiermee wordt ingespeeld op een in Nederland breed gedragen manier van denken en werken in de ruimtelijke ordening, de ontwikkelingsplanologie.

Doel van het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' is te komen tot een werkwijze die meer kansen wil bieden aan maatschappelijke gewenste ontwikkelingen, mits ze passen binnen de beleidsdoelen van de Provincie Limburg en geen afbreuk doen aan (c.q. een versterking opleveren van) de aanwezige gebiedskwaliteiten. Samenwerking tussen betrokken partijen en duidelijk zijn over de kaders maar met een grotere flexibiliteit in de uitvoering. Dit zijn de noodzakelijke componenten om de slagvaardigheid en kwaliteit in de ruimtelijke ordening te vergroten. Dit vereist op de eerste plaats een attitude van openstaan voor goede initiatieven, bereid zijn tot samenwerking met andere overheden en initiatiefnemers en hierbij staan voor je eigen belang, maar deze ook durven af te wegen tegen het integrale belang. Dit alles mag natuurlijk niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten en toekomstwaarden. Belangrijke ontwikkelingen dienen steeds eerst getoetst te worden aan de gewenste lange

termijn ontwikkelingen en kwaliteitsdoelen. Op haar schaal- en abstractieniveau biedt het POL 2006 het kader om op deze doelen en kwaliteit te sturen. Met name het driehoeksmodel, gericht op een evenwichtige beoordeling van de economische, ecologische en sociaal-culturele belangen en de POL-perspectieven, als referentie voor uiteenlopende visies op de ontwikkeling van gebieden, wordt gezien als richtinggevend voor ontwikkelingsplanologie. Hierin zal kwaliteitsborging via een integrale procesaanpak (van planvoorbereiding) verankerd moeten worden.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied, zoals Keent, wordt met name gelet op de grotere ontwikkelingen van bovenlokaal belang. In dit plangebied is dit niet aan de orde. Het betreft hier enkel vastleggen van de bestaande situatie met enkele ontwikkelingen in de vorm van woningbouw dan wel maatschappelijke doeleinden op locaties, die ontstaan vanwege herstructurering en uitplaatsing van bedrijvigheid dan wel ontwikkelingen die het gevolg zijn van keuzes die gemaakt zijn door de gemeente. Deze ontwikkelingen (overeenkomend met de vroegere artikel 19 lid 2 lijst) worden marginaal op ruimtelijke-juridische aspecten getoetst. Ook de beheers- en gebruiksaspecten van bestaande situaties krijgen marginaal aandacht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvatting gegeven van het beleid van de gemeente Weert voor zover dit relevant is voor dit bestemmingsplan.

3.3.2. Structuurplan gemeente Weert 1998

Eén van de belangrijkste vertalingen van het provinciale beleid is het structuurplan van de gemeente Weert. In het structuurplan vertaalt de gemeente het beleid van hogere overheden, maar kijkt het ook nog eens kritisch naar het eigen beleid en stemt dit zonodig op elkaar af. Het structuurplan van de gemeente Weert is op 25 maart 1999 door de gemeenteraad van Weert vastgesteld. In dit structuurplan wordt de ruimtelijke en functionele samenhang aangegeven tussen wonen, werken, verkeer, recreatie, groen, voorzieningen en milieu. Het vormt daarmee een afstemmings- en integratiekader van het gemeentelijke beleid op de diverse sectorale beleidsterreinen. Tevens worden de ruimtelijke beleidsprogramma's van de verschillende overheidsniveaus (rijk, provincie en gemeente) op elkaar afgestemd. Het structuurplan geeft het kader aan voor toekomstige ontwikkelingen en geeft handvatten aan burgers en bedrijfsleven om hierop in te spelen.

Het structuurplan is in juridische zin niet direct bindend voor de burgers. Wel speelt het structuurplan een belangrijke rol als onderlegger voor bestemmingsplannen. Ook gebruikte de provincie het structuurplan mede als toetsingsnorm bij het goedkeuren van bestemmingsplannen. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 is de bestemmingsplanprocedure gewijzigd en hoeven bestemmingsplannen niet meer door de Provincie goedgekeurd te worden.

Het structuurplan is opgebouwd uit twee delen. Een globaal deel (deel 1) dat zich beperkt tot hoofdstructuren en hoofdlijnen van beleid en een aanzet geeft voor een actieprogramma. In deel 2 worden de hoofdlijnen uit deel 1 uitgewerkt per deelgebied. Uit deze hoofdlijnen van beleid en de aanzet voor een actieprogramma, blijken de volgende aspecten van belang te zijn voor het bestemmingsplan 'Keent 2008'.

Hoofdlijnen van beleid

De verdere ontwikkeling van Weert vindt plaats binnen de kaders van 'gegroeide' en 'geplande' structuren. Bij de toenemende zorg voor het beheer binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt primaire ingezet op het (her)ontwikkelen van locaties binnen de bebouwde stad zelf.

Wat betreft stedelijk groen is het algemene beleidsvoornemen gericht op het ontwikkelen en instandhouden van een duurzaam, multifunctioneel bomenbestand, dat wordt beschouwd als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en als zodanig hierin een belangrijke bijdrage levert (o.a. langs het ringbanenstelsel). In algemene termen wordt voor de gebiedsontsluitingswegen uitgegaan van een stedelijk profiel met een ononderbroken laanprofiel (o.a. St. Jozefslaan). Voor de erftoegangswegen worden bomen gezien als ondersteunend in het realiseren van een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

Binnen en buiten de bebouwde kom zal voor het autoverkeer een ontsluitingsstructuur en voor het fietsverkeer een fietsstructuur gerealiseerd worden.

De woningbehoefte dient bij voorrang op inbreidingslocaties ingevuld te worden, genoemd worden functieveranderingen of nieuwe initiatieven voor inbreiding. Als voorbeeld wordt o.a. het Beera-terrein genoemd (Parkhof in het noorden van Keent waar ca. 350 woningen gebouwd zijn). Als vrijkomende onderwijslocatie wordt o.a. de St.Jozefslaan-Zuiderstraat genoemd. Andere kleinere inbreidingslocaties zijn o.a. de hoek Oudenakkerstraat-Willem de Zwijgerstraat, het gebied tussen de Serviliusstraat en de Kerkstraat en de omgeving van de Sutjensstraat-Sutjensdwarstraat.

Bedrijventerreinen, regionale voorzieningen, sportvelden en specifieke voorzieningen op het gebied van toerisme en recreatie zijn niet aanwezig in het plangebied.

Voorlopig actieprogramma

De volgende mogelijke ontwikkelingen in het plangebied worden genoemd:

- in het woongebied Keent wordt in samenhang gekeken naar de mogelijkheden voor de herstructurering van de Sutjensstraat-Sutjensdwarstraat en de omgeving Serviliusstraat-Kerkstraat. Onderzocht moet worden welke mogelijkheden bestaan om de verschillende functies beter met elkaar in overeenstemming te brengen.
- De bedrijvigheid gelegen aan de Sutjensstraat kenmerkt zich door sterk gemengde functies (o.a. houthandel, autobedrijf, drukkerij, supermarkt, bouwmarkt). Onderzocht moet worden welke mogelijkheden bestaan om deze functies beter met elkaar in overeenstemming te brengen.
- Mogelijke functieverandering onderwijslocatie Zuiderstraat-St. Jozefslaan.
- Aanpassingen 30 km zones (verkeersveiligheid).

In het structuurplan is sprake van beleidsvoornemens en concrete beleidsbeslissingen. Beleidsvoornemens geven richting aan het te volgen ruimtelijk beleid dat gericht is op het aanwijzen van nieuwe locaties voor wonen, werken, voorzieningen, natuur en recreatie. Deze beleidsvoornemens zijn niet in alle gevallen concreet geformuleerd. In veel gevallen heeft het beleid uit het structuurplan nog een globaal en richtinggevend karakter en is het gericht op de lange termijn. De uiteindelijke uitwerking komt pas aan de orde bij de opstelling van bestemmingsplannen. De concrete beleidsbeslissingen zijn in de tekst van het structuurplan vermeld en hebben in juridische zin een zekere hardheid, in die zin dat de gemeente zichzelf ertoe bindt deze ook daadwerkelijk uit te voeren. De door de raad vastgestelde concrete beleidsbeslissingen uit het

structuurplan (relevant voor Keent) zijn daarom in deze paragraaf expliciet aangegeven.

Het bestemmingsplan "Keent 2008" moet een nadere uitwerking zijn van een aantal beleidsbeslissingen uit het structuurplan. De nummering tussen haakjes correspondeert met nummering uit het structuurplan.

functie van het structuurplan:

- De gemeente Weert geeft met het structuurplan voor zichzelf, haar burgers, het bedrijfsleven en mede-overheden het kader aan voor de toekomstige ontwikkeling van de stad, de stadsrandzones, de kerkdorpen en de gebieden onder stedelijke invloedssfeer. De beleidsnota bestemmingsplan Buitengebied van Weert en Nederweert (mei 1997) is hieraan complementair (1.1).
- Met het structuurplan wordt een kader aangereikt voor het maken van verantwoorde keuzen met betrekking tot behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van Weert als gemeente met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu voor inwoners, een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor bezoekers en toeristen (1.2).

gemeentelijk beleid op hoofdlijnen:

- De regionale taakstelling op het gebied van wonen, werken en voorzieningen wordt opgevangen door de gemeente Weert. Daarbij wordt ingezet op compacte verstedelijking, zo veel mogelijk rekening houdend met het behoud van waardevolle groen- en cultuurhistorische elementen: het optimaal benutten van inbreidingsmogelijkheden en zorgvuldige afstemming van uitbreidingen op bestaande kwaliteiten van het buitengebied (2.1).

kwantitatieve woningbouwtaakstelling en stadsrandontwikkeling:

- De kwantitatieve woningbouwtaakstelling voor de gemeente Weert omvat de bouw van circa 2.590 woningen in de periode 1998 tot en met 2009. Rekening houdend met de capaciteit in de benoemde locaties en in de kerkdorpen, dient er in het nieuwe uitbreidingsgebied Laarveld aanvullende capaciteit te worden gevonden voor de bouw van circa 900 woningen. In het bestaand stedelijk gebied wordt gerekend met een reservecapaciteit van -per saldo- circa 200 woningen (9.1).
- Behoud en versterking van het ruim opgezette, groene woonmilieu, waarbij de aandacht uitgaat naar de woningbouwontwikkeling als zodanig en het aanbod aan groen, recreatieve en overige voorzieningen in de nabijheid (10.1).
- De differentiatie van de nieuwbouw in de bestaande stad en de uitbreidingsgebieden wordt afgestemd op de behoeften uit de woningmarkt en de mogelijkheden via gerichte nieuwbouwprocessen in de bestaande voorraad te sturen. Specifiek aandachtspunt hierbij is het benutten van de mogelijkheden voor het realiseren van voor ouderen geschikte woningen (10.2).
- Bij de ontwikkeling van nieuwe inbreidings- en uitbreidingslocaties en bij het beheer van de bestaande woongebieden wordt uitgegaan van duurzame stedelijke ontwikkeling, afgestemd op de kwaliteiten van het Weerter woonmilieu. Ingezet wordt op het zoveel mogelijk benutten van inbreidingsmogelijkheden en het koppelen van uitbreidingslocaties aan de bestaande stad. Bestaande landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische waarden worden daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd en ingepast (10.3).

onderwijsvoorzieningen:

- Het beleid voor vrijkomende locaties is gericht op de herontwikkeling ten behoeve van andere gebruiksfuncties (16.2).

sport:

- Het koppelen van nieuwe ontwikkelingen aan bestaande situaties (17.4).

het stedelijk groen:

- Centrale doelstelling is het ontwikkelen en instandhouden van een duurzaam, multifunctioneel bomenbestand, dat wordt beschouwd als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en dat als zodanig hierin een belangrijke bijdrage levert (5.1).
- In algemene termen wordt voor de gebiedsontsluitingswegen uitgegaan van een stedelijk profiel met een ononderbroken laanprofiel (5.2).
- Voor de erftoegangswegen worden bomen gezien als ondersteunend in het realiseren van een aantrekkelijk verblijfsklimaat (5.3).
- Voor de kerkdorpen wordt aanvullende boombeplanting voorgesteld, ter versterking van het dorpskarakter.

beleidsplan Verkeer en Vervoer:

- Het garanderen van een goede bereikbaarheid van centrumgebied, regionale voorzieningen, bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve attractiepunten en woonwijken (6.1).
- Het verbeteren van de leefbaarheid, het terugdringen van niet-noodzakelijk autoverkeer en het stimuleren van alternatieve vervoerwijzen (6.2).

autoverkeer:

- Realisatie van de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer binnen en buiten de bebouwde kom van Weert, zoals voorgesteld in het Beleidsplan Verkeer en Vervoer, rekening houdend met de eerder genoemde nuancerings van het hierin voorgestelde beleid (7.1).

3.3.3. Meerjarenontwikkelingsprogramma Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing 2005 t/m 2009 (MOP ISV-2)

In 2004 is de planperiode van het Meerjarenontwikkelingsprogramma Investeringsbudget stedelijke vernieuwing 2000 t/m 2004 (MOP ISV-1) afgelopen. Voor de periode 2005 t/m 2009 is een nieuw ontwikkelingsprogramma vastgesteld. In tegenstelling tot het eerste ISV-tijdvak, waarin twaalf prestatievelden werden onderscheiden, worden in het ISV-2 tijdvak nog 4 prestatievelden onderscheiden, te weten wonen (1), omgevingskwaliteit (2), zorgvuldig ruimtegebruik (3) en fysieke voorwaarden voor een sociale en veilige leefomgeving (4). Aangezien het plangebied, waar onderhavig bestemmingsplan van toepassing is, een gebied is waar herstructureringsplannen gerealiseerd worden en waar een kwaliteitsimpuls aan de inrichting van de openbare ruimte wordt gegeven is Keent het sleutelproject in het ISV-2 regime.

Specifiek voor Keent is de volgende gebiedsgerichte benadering opgenomen in het MOP ISV-2. De tussen haakjes opgenomen cijfers corresponderen met de onderscheidene prestatievelden.

- In Keent zal in 2006 een woonzorgcomplex gerealiseerd worden met 80 zelfstandige woonzorgwoningen en 30 onzelfstandige woonruimten t.b.v. verpleegplaatsen (1,3). ISV-2 middelen zullen, indien nodig, worden ingezet op de deellocatie van dit woonzorgcomplex aan de Kerkstraat (Agnesschool, Centrum Caribe, parochiekantoor).
- Het gebied Past. Frantzenstraat e.o. wordt geherstructureerd. In totaal worden 26 woningen gesloopt en 65 nieuwe woningen gerealiseerd in een gedifferentieerd segment. Er zullen appartementen en grondgebonden woningen in de koop- en huursector worden gerealiseerd (1,2,3). Ook zal de openbare ruimte (her)ingericht worden.

- Aan de Volderstraat zal een woonwagenlocatie met 5 standplaatsen in de sociale huursector worden aangelegd (1,2,3).
- Aan het St. Jozefskerkplein wordt een multifunctionele accommodatie gerealiseerd (2,4).
- Aan de Sutjensstraat-Midden wordt een brede school gerealiseerd met peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en gymzaal (2,4).
- In de Sutjensstraat-Zuid wordt met name voor ouderen geschikte woningbouw gerealiseerd (1,2,3).
- Diverse stenige straten, een aantal pleinen en het kerkplein worden heringericht (2).

Voor verschillende deelprojecten in Keent zijn ISV-1 en ISV-2 middelen aangewend. De ISV-1 middelen zijn aangewend ten behoeve van de projecten in de Sutjensstraat. De ISV-2 middelen zijn aangewend ten behoeve van herinrichting van de openbare ruimte in bouwplan De Chroniek (gebied Past. Frantzenstraat), herinrichting van het St. Jozefskerkplein, herinrichting achterkanten woningen Van Halenstraat 2 t/m 74 en herinrichting Van Halenstraat, Bregterstraat en Maria Luijtenstraat.

3.3.4. Nota Wonen in Weert, beleidsvisie 2003+

De nota Wonen in Weert, beleidsvisie 2003+ is op 29 april 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Een kwalitatieve en kwantitatieve aanpassing van de woningbouwprogrammering, zoals opgenomen in het Regionale Volkshuisvestingsplan Weerterkwartier 2002 t/m 2005, is hierin verwerkt. Dit is gebeurd aan de hand van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek dat eind 2002 is uitgevoerd. De ontwikkelingslocaties binnen het plangebied, welke beschikbaar komen voor woningbouw, zullen ingevuld moeten worden met een uitgebalanceerde woningdifferentiatie. Op deze manier kan tegemoet gekomen worden aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. Nieuwbouw dient een aanvulling te zijn op de reeds aanwezige woningtypologie. Belangrijk is dat tegemoet gekomen wordt aan de behoefte. De vraag naar huurwoningen is de laatste jaren toegenomen.

Streven is om de kansen van de doelgroepen van beleid te vergroten. Hierbij gaat het met name om starters en ouderen. Startende huishoudens (vaak éénpersoons) doen in toenemende mate een beroep op een huurwoning. Ouderen willen juist zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de toename van het aantal ouderen, met name de 'vierde leeftijd' (75+) dient steeds meer rekening gehouden te worden met de huisvestingsbehoeften van deze doelgroep. De provincie heeft onderkend dat hier nog een lange weg te gaan is en de regio opgeroepen om een regionale visie te maken op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

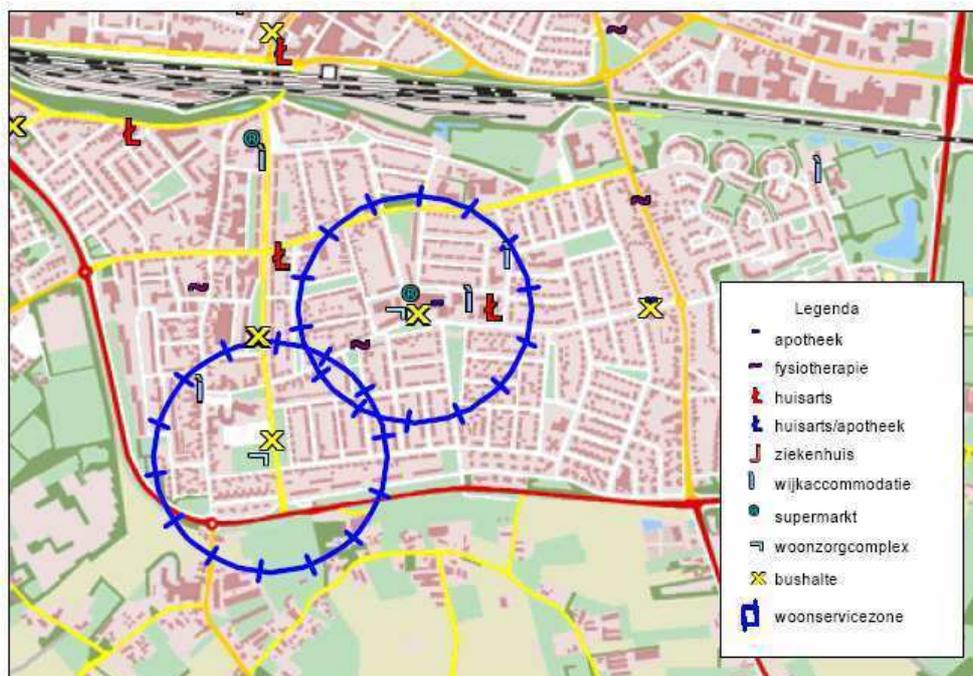
3.3.5. Weerterkwartier: visie en draaiboek wonen, welzijn, zorg

Op 17 maart 2005 is de nota Weerterkwartier, visie en draaiboek wonen, welzijn, zorg vastgesteld. Deze nota is opgesteld voor de periode 2005 tot en met 2009 met een doorkijk naar 2015. Aanleiding voor het opstellen van deze visie is de vermaatschappelijking van de zorg en de vergrijzing. De nota heeft betrekking op de brede doelgroep mensen met een lichte functiebeperking, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex)psychiatrische patiënten. In het draaiboek staan actiepunten opgenomen die de komende jaren tot uitvoering worden gebracht. Er wordt onderscheid gemaakt in 0-tredenwoningen, zorgwoningen, klein- en groot geclusterd wonen. De extramuralisering is geen doel op zich maar een gevolg van de wens van de doelgroep om meer keuzevrijheid te krijgen, de zorg te vermaatschappelijken en integratie in de wijk te bewerkstelligen. Een goede infrastructuur aan

welzijnsdiensten is randvoorwaarde voor succes. De zorg is volgend. Een effectief systeem van ongeplande zorg dient te functioneren.

In de nota zijn woonservicezones geïntroduceerd. Dit zijn zones waarin zorgwoningen, welzijnsactiviteiten en zorgactiviteiten kunnen worden geclusterd.

Nieuwe initiatieven op dit vlak dienen bij voorkeur in deze zones te worden gesitueerd. In Weert-Zuid zijn twee woonservicezones geïntroduceerd, één rondom het woonzorgcomplex aan de Zuiderstraat en één rondom de Oranjeplat.



Figuur: woonservicezones Weert-Zuid

3.3.6. Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

In 2002 is voor de eerste maal een Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) opgesteld. Dit RVP-1 had een looptijd van 2002 tot en met 2005. In 2005 bevond de gemeente zich in de overgang van de periode RVP-1 naar RVP-2. Er is dat jaar een nieuwe regionale woonvisie Weerterkwartier opgesteld. Zoals in de Provinciale Woonvisie is aangegeven wordt er in de periode 2005 tot en met 2009 (RVP-2 periode) niet meer met provinciale richtcijfers gewerkt maar met door de provincie aangegeven bandbreedten. Deze bandbreedten zijn een handreiking. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, afgeweken worden.

Bouwen en wonen is een dynamisch proces. De woningbouwprogrammering, zoals opgenomen in het RVP-2, heeft een meer dynamisch en tevens uitvoeringsgericht karakter. Er hoeft in deze nieuwe periode geen koppeling meer plaats te vinden tussen bestemmingsplannen en woningbouwprogrammering. Wel dient bij wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde RVP-2 afstemming plaats te vinden met de regiogemeenten. Geconcludeerd kan worden dat er in Keent meer ruimte komt om woningbouw te realiseren, niet meer strikt gebonden aan aantallen.

De Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (RVP-2) is vastgesteld op 4 juli 2006. Voor Keent zijn in de woningbouwprogrammering voor de periode 2006 t/m 2009 de grotere locaties De Chroniek (herstructurering), wozoco

Zuiderstraat, wozoco Kerkstraat, Sutjensstraat-Zuid (functieverandering) en de Oudenakkerstraat (voormalige Citroëngarage) opgenomen. De locatie Sutjensstraat-Noord is voor de periode vanaf 2010 opgenomen. De woningbouwplanning en –programmering wordt halfjaarlijks geactualiseerd. Nieuwe initiatieven kunnen dan, indien gewenst, realistisch en concreet, opgenomen worden in de woningbouwplanning en –programmering. Zo blijft de woonvisie actueel.

3.3.7. Buurtbeheer

Het buurtbeheer in Weert kent een nauwe samenwerking met de OOR-teams (Onderhoud Openbare Ruimte). Binnen het plangebied Keent is een OOR-team actief, datzelfde team bedient overigens ook de wijken Moesel en Graswinkel

In de meeste wijken en dorpen van Weert is sprake van zogenaamde buurtbeheerplannen waarbij sprake is van afstemming c.q. samenwerking tussen de betreffende wijk- of dorpsraad, de gemeente, de woningcorporatie, de politie en het welzijnswerk. Ook voor Keent is er een dergelijk buurtbeheerplan.

3.3.8. Ruimte voor onderwijs en sport, beleidsvisie 2004-2010, de actualisatie ervan in 2007 en de leerlingprognoses van 2007.

In de nota Ruimte voor onderwijs en sport, beleidsvisie 2004-2010 wordt een vooruitblik gegeven op de ontwikkeling van sport- en schoolaccommodaties in Weert in de komende jaren. Om een betere blik op de toekomst te krijgen is hierbij ook een SWOT-analyse uitgevoerd.

Wat betreft het onderwijs liggen kansen in de autonomievergroting van de scholen waardoor nieuwe initiatieven kunnen ontstaan. Hierdoor wordt de kwaliteit van het onderwijs verbeterd en vindt er een verschuiving van klassikaal naar meer ontwikkelingsgericht en individueel gericht onderwijs plaats, alsmede differentiatie in het onderwijsaanbod. Bedreigingen voor het onderwijs liggen in de grote mobiliteit van de ouders, waardoor kinderen niet meer automatisch de dichtstbijzijnde (wijk)school bezoeken en het wisselen van school tijdens de schoolcarrière, waardoor de planning van onderwijsvoorzieningen moeilijk wordt.

Het sterke punt van het onderwijs in Weert ligt in de bestaande samenwerkingsverbanden en in helder beleid. Zwakke punten zijn de versnipperde voorzieningen, schoolgebouwen die niet gebouwd zijn op nieuwere onderwijsmethoden, de beperkte diversiteit door het (vrijwel) ontbreken van MBO- en HBO-onderwijs en het gebrek aan voorzieningen in het speciale onderwijs.

In het plangebied is nog één basisschool aanwezig: Het Dal. De Keentschool is per 1 augustus 2004 gesloten. Ter vervanging van basisschool Het Dal wordt een nieuwe brede school gebouwd met peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, onderwijsgebonden welzijnsruimte en gymzaal op de locatie St. Jozefslaan-Victor de Stuersstraat-Sutjensstraat. Inmiddels is bekend dat een school in 2 denominaties wordt gebouwd, dan zal het aantal benodigde klaslokalen verhoogd worden van 9 naar circa 14 lokalen. Naar verwachting kan in 2009 met de bouw gestart worden. De ontwikkeling is overigens met een rechtstreekse bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan.

Wat betreft de sport liggen kansen in de professionalisering en schaalvergroting van de sportverenigingen met het oog op het voortbestaan, de clustering van sportvoorzieningen, het ontstaan van nieuwe vormen van sport en het ontstaan van dwarsverbanden tussen sportinitiatieven met onderwijs en buurtbinding.

De bedreigingen voor de sportbeoefening en verenigingen schuilen in individualisering en commercialisering en in de toenemende druk op verenigingen, waardoor aantallen (jeugd)leden afnemen, het moeilijker wordt om vrijwilligers te vinden en het bestuur steeds ingewikkelder wordt door toenemende wet- en regelgeving en diverse bezuinigingen op alle niveaus. De sterke punten van de sport in Weert bestaan uit de bijdrage van sportverenigingen aan de leefbaarheid in wijken, het grote aanbod aan binnen- en buitenaccommodaties in de gemeente die ook nog eens goed bereikbaar zijn, de grote verscheidenheid aan te beoefenen takken van sport, een goed contact tussen gemeente en verenigingen en het actieve en innovatieve sportstimuleringsbeleid. Zwakke punten zijn de versnippering van (kleineren) voorzieningen, verouderde inflexibele binnensportvoorzieningen en de beperkte capaciteit hierin, de interne gerichtheid van vele verenigingen en de zwakke financiële positie van topsportverenigingen.

In het plangebied Keent is geen sportaccommodatie beschikbaar. Bij de nieuw te bouwen basisschool zal, zoals eerder aangegeven, ook een gymzaal worden gebouwd.

Het leerlingenaantal 2007 en een prognose voor de jaren 2010, 2013, 2016 en 2019 voor de basisscholen in Weert-Zuid (Keent, Moesel, Graswinkel en Kazernelaan).

| School | 1-10-2007 | 1-1-2010 | 1-1-2013 | 1-1-2016 | 1-1-2019 |
|------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| Het Dal | 166 | 168 | 163 | 155 | 149 |
| OBS Graswinkel | 468 | 478 | 464 | 443 | 424 |
| Zevensprong | 158 | 141 | 136 | 129 | 124 |
| Nassauhof | 228 | 219 | 212 | 205 | 194 |
| Totaal Weert-Zuid | 1020 | 1008 | 975 | 930 | 891 |

De prognose laat een afname van het aantal leerlingen zien. Deze ontwikkeling doet zich op alle basisscholen voor.

Een nieuwe ontwikkeling is dat de OBS Graswinkel, die lokalen tekort heeft, gaat participeren in de nieuw te bouwen brede school. Zo ontstaan twee denominaties op één locatie, kan een school van 14 lokalen worden gebouwd en kunnen fluctuaties in het benodigde aantal lokalen per schooltype gemakkelijker opgevangen worden.

3.3.9. Toeristisch recreatief actieplan (TRAP) (1996)

Uit dit plan blijkt dat twee recreatieve wandelroutes door het uiterste noorden van het plangebied (nabij het station) lopen. Verder heeft dit plan geen invloed op het plangebied van het bestemmingsplan "Keent 2008".

3.3.10. Gemeentelijk water- en rioleringsbeleid

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

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

Het nieuwe gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater

moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen wordt met dit uitgangspunt rekening moeten gehouden. Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast. Indien infiltratie wordt toegepast wordt met behulp van bronmaatregelen en zonodig middels effectgerichte maatregelen voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt. Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

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

3.3.11. Bomenbeleidsplan gemeente Weert (1997)

Het doel van het bomenbeleidsplan is het zorgen voor het ontwikkelen en instandhouden van een duurzaam en multifunctioneel bomenbestand, dat wordt beschouwd als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en dat hieraan een belangrijke bijdrage levert. Het beleid is vastgelegd in het bomenbeheersplan, waarin aanbevelingen gedaan worden over verbeteringen aan het bomenbestand op grond van vitaliteit, groeiplaatsverbetering en ruimtelijke ondersteuning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in regulier onderhoud en projecten (wijzigingen in het bestand, zoals aanleg, vervanging en verwijdering).

Ten aanzien van bestemmingsplannen wordt in het beleidsplan aangegeven om waardevolle groenelementen te beschermen door deze de status 'groeiplaats bomen' mee te geven. Het bomenbestand in Weert is zeer gevarieerd qua soortensamenstelling, de meest voorkomende bomen zijn eik, esdoorn, linde en plataan. Met betrekking tot de reeds aanwezige (en beoordeelde) boomstructuur worden in het bomenbeleidsplan de volgende aanbevelingen gedaan:

Stedelijk niveau (gebiedsontsluitingswegen):

- Ringbanen: aanbrengen samenhang in het profiel d.m.v. meerdere bomenrijen van de 1e grootte (hoogte volwassen boom > 12 meter).
- Kazernelaan-Louis Regoutstraat: toevoegen gelijksoortige laanbomen van de 1e grootte stadinwaarts (hoogte volwassen boom > 12 meter).

Wijk- en buurtniveau (verblijfs- en erf functie) voor wat betreft Keent:

- Versterken doorgaande beplanting Victor de Stuersstraat, Keulerstraat, Johan Willem Frisolaan en Hertogstraat met behulp van bomen van de 3e grootte (hoogte 6 meter).
- Aanbrengen doorlopende laanbeplanting Kerkstraat-Bocholterweg.

-
- Verbeteren profiel met overgang landelijk gebied met bomen van de 2e grootte (hoogte 6-12 meter) als versterking van de historische radiaal.
 - Verbeteren ondersteuning Keulerstraat en Victor de Stuersstraat door middel van een bomenlaan van de 2e en 3e grootte in de lijn Diesterbaan-Parklaan-Keulerstraat-Victor de Stuersstraat.

3.3.12. Bomenregister

Alle bijzondere landschapselementen en bomen zijn recentelijk opgenomen in een bomenregister. Deze zijn ook beschikbaar op kaart (digitaal). De bomen die in het bomenregister zijn opgenomen krijgen een planologische bescherming. Tevens zijn de bomen uit het bomenregister op de plankaart aangeduid als karakteristieke beplanting.

3.3.13. Groenvoorzieningen

De gemeente Weert streeft naar realisatie van een samenhangende stedelijke groenstructuur. In de bestaande groenstructuur van Weert zijn de mogelijkheden hiertoe gekoppeld aan de bestaande sterke lanenstructuur en aan het optimaal benutten van bestaande 'vrije' ruimtes. Deze zijn met name te vinden langs de ringbaan rondom Weert en de spoorlijn. Verder spelen de bestaande parken, groenzones en sportvelden en sportaccommodaties een belangrijke rol. De grootschalige en samenhangende groenvoorzieningen die een bijdrage leveren aan de beoogde stedelijke groenstructuur worden als zodanig planologisch beschermd. Deze zijn op de plankaart nader aangeduid binnen de bestemming 'Verkeer en Verblijf'.

3.3.14. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2006)

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2006 het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld. In dit plan komen o.a. de aspecten bereikbaarheid, verkeersveiligheid en openbaar vervoer aan de orde. Het betreft een plan op hoofdlijnen, waarbij geen knelpunten gesignaleerd zijn in Keent. De hoofddoelstellingen zijn het verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van de verkeersveiligheid. Secundaire doelstellingen zijn:

- Stimuleren fietsverkeer.
- Bevorderen openbaar vervoer.
- Reguleren van het parkeren.
- Beperken van de lokale milieuhinder door wegverkeer (geluid en luchtkwaliteit).
- Beperken barrièrewerking en een goede en veilige oversteekbaarheid van verkeersaders.

Bereikbaarheid

Op de hoofdwegen in en rond Weert wordt gestreefd naar een aantal maatregelen om de bereikbaarheid te verbeteren of de bereikbaarheid van Weert in de toekomst zeker te stellen.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van verkeersveiligheid zal enerzijds de aandacht worden gericht op objectief gezien relatief onveilige locaties. Anderzijds wordt volgens de filosofie van duurzaam veilig op termijn het gehele wegennet veiliger ingericht. Daarbinnen past de realisatie van 30 km/h-zones, hoewel in de toekomst bij 30 km/h-zones meer nadruk wordt gelegd op een algehele kwaliteitsverbetering qua inrichting van de openbare ruimte. In het buitengebied zullen maatregelen worden getroffen binnen de potentiële 60 km/h-zones. De verkeersveiligheid

rond scholen krijgt specifiek aandacht. Tot slot gaat de gemeente door met het ondersteunen van voorlichting, educatie en handhaving.

Fietsverkeer

Fietsen wordt aantrekkelijker gemaakt. Waar nodig wordt het fietsroutenetwerk gecompleteerd en gaat extra aandacht uit naar de fietsverbindingen met de kernen rondom Weert. Daarnaast zal worden ingezet op meer en betere fietsparkeervoorzieningen, met name in het centrum.

Openbaar vervoer

In verband met het ontwikkelen van het nieuwe beleidsplan over het openbaar vervoer in Limburg door de provincie zijn de plannen voor het CVV-project van Weert bevroren. Wel continueert de provincie haar medewerking aan de stadsbuurtbus. Vanaf 2006 is het aan de gemeente om actief wensen ten aanzien van de dienstregeling in te brengen.

Parkeren

Het parkeerbeleid is regulerend, dat wil zeggen gericht op het voorkomen of oplossen van parkeerproblemen. Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum in de toekomst te groot zal worden. Daarnaast gaat aandacht uit naar de parkeerdruk in vergunninghoudersgebieden of gebieden die daarvoor in aanmerking willen komen. Het parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de parkeerbeleidsnota.

3.3.15. Parkeerbeleidsnota 2006 Weert

De Parkeerbeleidsnota 2006 Weert is vastgesteld op 28 juni 2006. Deze nota gaat vooral in op de parkeerproblematiek in de binnenstad van Weert. Belangrijke uitgangspunten die ook in Keent gelden zijn de parkeernormen. Om ervoor te zorgen dat de parkeerbalans behouden wordt is het in ieder geval bij herontwikkelings/nieuwbouwprojecten noodzakelijk een adequate parkeernorm te gebruiken. Het uitgangsprincipe is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. De parkeervraag wordt bekeken op basis van ervaringscijfers dan wel parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald door de geldende CROW-normen op het moment van uitvoering van de plannen. In 2006 zijn de parkeernormen voor woningen als volgt:

1. grondgebonden woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
2. appartement algemeen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
3. appartementen senioren: 1,3 parkeerplaatsen per woning.

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

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

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

De parkeernormen voor winkels hangen sterk samen met het soort, met de lokale of regionale aantrekkingskracht en met de locatie. In het ASVV blijkt dat de normen sterk uiteenlopen en grote marges vertonen. Vooralsnog wordt

uitgegaan van ervaringscijfers en indien die niet beschikbaar zijn van de richtcijfers van het ASVV.

3.3.16. Duurzaam Bouwen

In de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 is het voornemen uitgesproken om de aandacht voor duurzaamheid in de gemeente meer gestalte te geven. Aangegeven is dat een en ander in de uitwerking nog nader gepreciseerd zal worden. De doelstelling is het breder implementeren van duurzaam bouwen in projecten die in ontwikkeling genomen worden. Tot in 2006 beperkte het duurzaam bouwen in de gemeente Weert zich tot het benoemen van materialen (Convenant duurzaam bouwen Gewest Midden-Limburg 1998). Het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen is in 2006 gewijzigd en wordt voortaan als thema opgenomen bij de realisatie van projecten. Duurzaamheid zit bijvoorbeeld ook in stedenbouw, inrichting van de openbare ruimte, energie en water. In nieuwe uitbreidingsgebieden wordt het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw van toepassing verklaard om de doelstelling te bereiken.

Tot medio 2006 werd met initiatiefnemers in overeengekomen samenwerkingsovereenkomsten (of grondverkoopovereenkomsten bij gronduitgifte) onder andere afgesproken dat voldaan diende te worden aan het gestelde in het Convenant duurzaam bouwen Gewest Midden-Limburg 1998. In dit convenant worden de vaste maatregelen beschreven waaraan in de planvorming dient te worden voldaan. Het betreft louter eisen ten aanzien van materiaalgebruik. Dit Convenant is achterhaald. Veel zaken zijn al in het Bouwbesluit geregeld.

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw of Utiliteitsbouw van toepassing verklaard. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Middels het instrument GPR-gebouw (de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn) vindt toetsing van de prestaties op de onderscheidene thema's plaats. GPR-gebouw verdeelt duurzaamheid in 6 thema's, te weten energie, materialen, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit (deze laatste is specifiek voor woningbouw). Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een score van 7,0 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de score eindscore met deze systematiek een 5,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,0 bedraagt. Dit initiatief is van toepassing verklaard op alle nieuwbouwprojecten waarvoor een samenwerkings- of grondverkoopovereenkomst wordt aangegaan.

Het belang dat de gemeente Weert hecht aan het duurzaam bouwen wordt hiermee onderschreven. Zo worden namelijk gebouwen gerealiseerd voor de toekomst. Niet alleen het comfort, de gezondheid en de (woon)lasten van de gebruiker staan hierbij centraal. Het effect voor het milieu is eigenlijk nog belangrijker.

3.3.17. Architectuurnota gemeente Weert (1994)

De architectuurnota is geschreven om een duidelijk beeld te krijgen over de (gewenste) architectuur van gebouwen en bebouwing in de gemeente. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan de basis is voor het tot stand komen van de gebouwde omgeving. De nota raadt aan in het bestemmingsplan

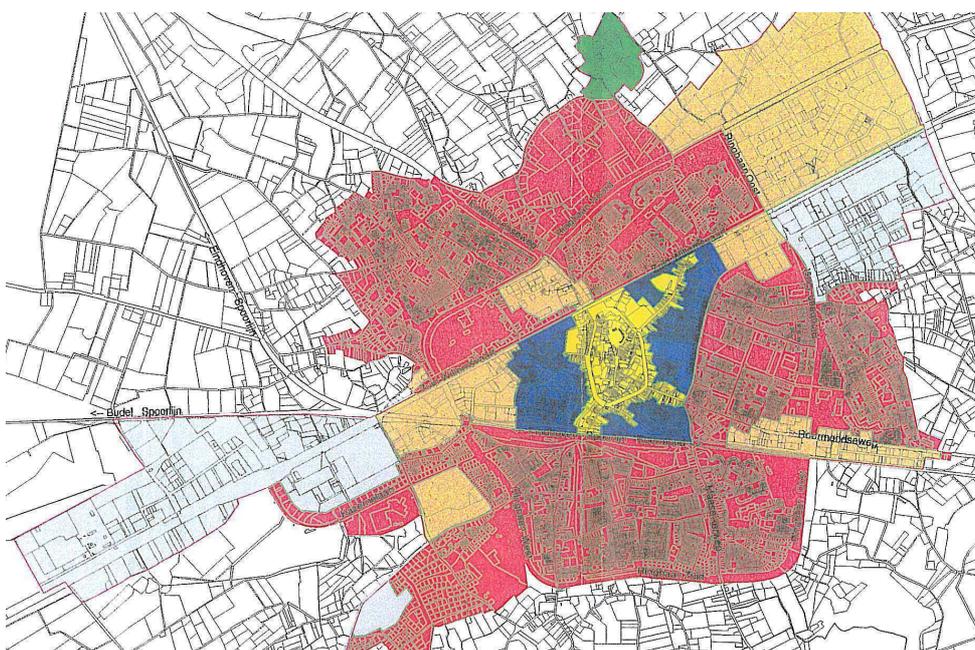
algemene richtlijnen op te nemen om een min of meer uniforme inrichting van het gebied te kunnen waarborgen. Hierbij gaat het men name om nieuwbouw.

Ten aanzien van de woongebieden zijn enkele aandachtspunten opgenomen in de architectuurnota, voor zover planologisch relevant en te regelen zijn deze overgenomen in de voorschriften.

3.3.18. Welstandsnota (2004)

In de welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in op de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers. Het verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Om het welstandsbeleid te kunnen bepalen zijn van de gemeente Weert gebiedsgerichte analyses gemaakt. Hierbij heeft de ruimtelijke karakteristiek van de bebouwing zich en in haar stedenbouwkundige context als uitgangspunt gediend. Voor de waardebeoordeling van een gebied is, met name de mate waarin deze karakteristieken herkenbaar zijn, van belang geweest. Er is onder meer gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en de samenhang tussen architectuur en stedenbouw.



Figuur: gebiedstypen Weert-stad welstandsnota 2004

Dit heeft geleid tot 7 herkenbare gebiedstypen. De verschillen van typering geven aanleiding tot een verschil in de wijze van welstandsbeoordeling. De woonwijk Keent valt onder gebiedstype 'overige woonwijken'.

Gebiedstype: overige woonwijken

Dit zijn gebieden die ontworpen zijn vanuit een stedenbouwkundig concept en bebouwd met deels particuliere woningen, deels met complexmatige bebouwing. In deze gebieden komen op beperkte schaal aan huis gebonden beroepen, winkels en ambachtelijke bedrijven voor. De gebieden zijn van lokaal belang als

min of meer in een ontwerp gerealiseerde woonwijken met een duidelijk stedenbouwkundig patroon. Het welstandsbeleid is gericht op de basiskwaliteit van de betreffende gebieden. Dit gebiedstype overige woonwijken is aangewezen als welstandsniveau 1 (soepel). Dit houdt in het handhaven van de basiskwaliteit van de betreffende gebieden. Dit betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen, en toevoegingen, dat deze niet storend dienen te zijn voor de omgeving. Het zijn gebieden met een beperktere betekenis voor de openbare ruimte die ondergeschikte afwijkingen kunnen verdragen.

Op 14 maart 2006 heeft de raad de welstandsnota zodanig aangepast dat voor de destijds nog aan te wijzen gemeentelijke stads- en dorpsgezichten het welstandsniveau aangepast is tot niveau 3 (bijzonder). Dit houdt in dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel dat de gemeente een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage hieraan moeten leveren. Het streven is niet het nabouwen maar het respecteren van de historische context.

3.3.19. Beleidsnota "Prostitutie in de gemeente Weert" (2000)

Uitgangspunt van de gemeente Weert is om prostitutiebedrijven (parenclubs en erotische massagesalons inbegrepen) te vestigen waar ze de minst nadelige invloed op het woon- en leefklimaat hebben. Dit betekent impliciet dat dergelijke bedrijven geweerd moeten worden in zuivere woongebieden en in gebieden waar basisscholen zijn gevestigd. Deze twee functies zijn overigens inherent aan elkaar.

Mede gezien het bovenstaande en ter voorkoming van ongewenste neveneffecten, kiest de gemeente Weert ervoor om prostitutiebedrijven toe te laten in de bebouwde gedeelten van het buitengebied en wel langs de volgende in- en uitvalswegen: de Eindhovenseweg, de Maaseikerweg, de Bocholterweg en de Roermondseweg. Uitgesloten is vestiging langs deze wegen nabij geconcentreerde bebouwing of nabij de entree van Weert en of de Weerter kerkdorpen.

Gezien het vorenstaande is de conclusie prostitutiebedrijven niet toe te staan binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Keent 2008".

3.3.20. Monumenten

In het plangebied zijn de volgende monumenten gelegen:

- Julianalaan 4, woonhuis, gemeentelijk monument.
- St. Jozefskerkplein, kerk, rijksmonument.

Deze monumenten zijn op de plankaart aangeduid en via de voorschriften beschermd.

3.3.21. Milieubeleidsplan 2002-2005 (2002)

Soms is een bedrijf gesitueerd in een gebied waar het uit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt niet goed meer past. Het gaat hier vooral om van oudsher aanwezige bedrijven, waarvan de directe omgeving een andere functie heeft gekregen. In deze gevallen stimuleert de gemeente Weert het bedrijf actief om te verhuizen naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Deze bedrijven wordt een beter alternatief geboden door bedrijventerreinen te ontwikkelen die aan alle moderne eisen voldoen. De gemeente houdt hier bij de planontwikkeling reeds rekening mee. Bestaande bedrijventerreinen worden waar noodzakelijk

gerevitaliseerd, zodat deze kunnen blijven voldoen aan de economische, ruimtelijke en milieueisen.

Om inzicht te verkrijgen in de bodemgesteldheid, dienen zoveel mogelijk bodemgegevens verzameld te worden. Deze gegevens worden samengevoegd in bodemkwaliteitskaarten, die door de gemeente en burgers gebruikt kunnen worden als informatiebron. Daarnaast zijn bodemkwaliteitskaarten een belangrijk instrument om te komen tot actief bodembeheer. Op basis van bodemkwaliteitskaarten kunnen beleidsbeslissingen worden genomen en geeft het de mogelijkheid om overleg tussen provincie en gemeente te vereenvoudigen. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan worden onder andere bodemkwaliteitskaarten geraadpleegd om vast te stellen of de toekomstige functie van een gebied past bij de huidige bodemkwaliteit.

Bij ruimtelijke ordening en milieu komen de volgende aspecten aan de orde:

- invloed van milieu bij het maken van ruimtelijke plannen;
- zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Bij het gebruik van de ruimte gaat het naast de kwantiteit (de beschikbare oppervlakte) om de kwalitatieve aspecten (het gebruik van de ruimte). Met andere woorden: het gaat om de geschiktheid van ruimte om bepaalde maatschappelijke gewenste functies te vervullen, nu en in de toekomst. Vanuit dit perspectief heeft duurzame ruimtelijke ontwikkeling allereerst te maken met het voortbestaan van steden als (een blijvende) aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en bewoners. De ecologische en landschappelijke kwaliteit (het omgevingskapitaal) krijgt steeds meer aandacht. In dit kader kan ook worden verwezen naar de introductie van het compensatiebeginsel (stedelijke ontwikkeling compenseren met ecologische natuurontwikkeling). Ruimte is een schaars goed dat optimaal moet worden benut. Vanuit het duurzaamheidsperspectief staat zuinig ruimtegebruik centraal. Door de juiste inrichting kan ook ruimte worden geschapen. Denk bijvoorbeeld aan de compacte stad-gedachte, ondergronds bouwen (de vierde dimensie) en het overkluizen van wegen. Veel gemeenten lopen bij de uitvoering van compacte stad-beleid en het mengen van functies tegen knelpunten op tussen ruimtelijke ordening en milieu. Er worden momenteel vele proefprojecten uitgevoerd (bijvoorbeeld Stad & Milieu), waarin creatief naar oplossingen wordt gezocht. Een veel voorkomende vorm van hinder is geluid. Geluidhinder wordt voornamelijk veroorzaakt door verkeer en bedrijvigheid. In de bestemmingsplannen dient hiermee, gelet op de wettelijke koppelingen, rekening te worden gehouden. Daarbij gaat het met name om het leggen en het toepassen van geluidseisen op aangewezen gebieden.

Een duidelijk, consequent en effectief handhavingsbeleid zal het aantal overtredingen van de voorschriften van het bestemmingsplan en de bouwvoorschriften reduceren. Teneinde dit te bereiken wil de gemeente brede controles gaan uitvoeren waarbij in combinatie met andere ambtelijke diensten gecontroleerd gaat worden.

Een goede balans tussen ruimtelijke en milieukwaliteit is een basis voor een duurzame ontwikkeling. Om de juiste balans te vinden, moeten deze twee onderdelen elkaar ondersteunen. Dit kan bereikt worden door middel van het vertalen van milieuaspecten in een bestemmingsplan. Weert is georiënteerd op landbouw en industrie. De dienstverlening is groeiende, maar de industrie is nog steeds de grootste werkgever in de gemeente.

De identiteit van Weert als 'Stad in het groen' dient behouden te blijven en zelfs versterkt te worden. De gemeente maakt deel uit van een in ontwikkeling zijnd stedelijk netwerk in Noord-Brabant, Limburg en België. Het belang van een goede leefomgeving neemt toe. Het is belangrijk dat de leefbaarheid van de verschillende buurten op peil wordt gehouden. Belangrijk in de woonomgeving is openbaar groen. Groen moet aanwezig en bruikbaar zijn.

Duurzaamheid raakt alle zaken die het huidige en toekomstige genot van een hoogwaardige leefomgeving en het welzijn van de bewoners veilig stellen. Voor de gemeente Weert is duurzaam bouwen een speerpunt van beleid. De gemeente Weert heeft de ambitie om structureel aandacht te geven aan aspecten van duurzaamheid in de planvorming. Hierbij wordt aangesloten op de landelijke ontwikkelingen op dit terrein. Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame ontwikkeling is het uitgangspunt bij bijvoorbeeld stadsvernieuwingenplannen waar zorgvuldig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan compensatie van extra ruimtebeslag en milieudruk. Milieuaspecten spelen een volwaardige rol bij het opstellen van een bestemmingsplan. Naast wettelijke zones wordt meer en meer gekeken naar de inpassing van functies in de omgeving. Handhaving vindt plaats aan de hand van een uitvoeringsprogramma. Er is sprake van een integratie van milieu en RO-plannen tot omgevingsplannen, waarin een gebiedsgewijze afstemming van vraag en aanbod van wonen, werken en recreëren etc. plaatsvindt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een 'stad en milieu'- benadering.

Bij het taakveld Bouwen en wonen komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Duurzaam bouwen.
- Duurzaam wonen.
- Gebruik van secundaire bouwstoffen in de bouw.

Dit taakveld vormt mede de uitvoering van het taakveld Ruimtelijke ordening en Milieu. Duurzaam bouwen (DuBo) is hiervan een voorbeeld, waarbij rekening wordt gehouden met milieuaspecten gedurende het proces van ontwerp, inrichting, bouwen en beheer van de gebouwde omgeving. Het heeft niet alleen betrekking op nieuwbouw, maar ook op bestaande woningen en utiliteitsgebouwen. In steeds meer gemeenten in Nederland komen milieuvriendelijke woonwijken van de grond. Duurzaam bouwen is een integraal thema. Het richt zich op verbetering van gebouwen en woonomgeving ten aanzien van energie- en waterbesparing, gebruik milieuvriendelijke grondstoffen en preventie en hergebruik van bouw- en sloopafval.

Het doel van het bouwbeleidsplan is te komen tot de realisatie van bouwprojecten waarin de uitgangspunten van milieubewust en duurzaam bouwen centraal staan. Wel moet rekening worden gehouden met de relatief kleinschalige bouwactiviteiten in de gemeente, waardoor het in collectief verband realiseren van milieuvriendelijke voorzieningen minder gemakkelijk is te verwezenlijken.

Het milieubeleidsplan 2002-2005 is verlengd met 2 jaar tot 2007. Nadat een evaluatie van dit plan is gehouden, wordt in 2008 een nieuw milieubeleidsplan opgesteld.

3.3.22. Demografie

De bevolking(sontwikkeling) van Keent van 2001 tot 2007 en een prognose die in 2004 is gedaan voor de jaren 2010 en 2015 is in onderstaande tabel weergegeven.

| Leeftijd | 2001 | 2003 | 2005 | 2007 | 2010 | 2015 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0-34 jaar | 2.120 | 2.126 | 1.999 | 1.806 | 2.003 | 1.963 |
| 35-54 jaar | 1.358 | 1.338 | 1.311 | 1.319 | 1.415 | 1.402 |
| 55-64 jaar | 611 | 644 | 620 | 596 | 615 | 589 |
| 65-74 jaar | 482 | 468 | 525 | 524 | 519 | 572 |
| 75-84 jaar | 217 | 240 | 259 | 327 | 327 | 346 |
| 85+ | 21 | 28 | 36 | 57 | 83 | 105 |
| Totaal | 4.809 | 4.844 | 4.888 | 4.629 | 4.961 | 4.978 |

Op basis van de demografische ontwikkeling van de bewoners van de wijk Keent kan geconcludeerd worden dat de afgelopen jaren het aantal inwoners in Keent tot en met de leeftijd van 34 jaar afgenomen is. Het aantal inwoners tussen 35 en 64 jaar is redelijk constant gebleven. Het aantal inwoners ouder dan 65 jaar is duidelijk toegenomen. De prognose voor 2010 en 2015 is gemaakt in 2004 ten behoeve van Visie en draaiboek Wonen Welzijn Zorg. Gezien de daadwerkelijke leeftijdsopbouw van de inwoners van Keent in 2005 en 2007 kan gesteld worden dat de prognose voor 2010 en 2015 wat betreft jonge mensen tot en met 34 jaar waarschijnlijk naar beneden bijgesteld dient te worden.

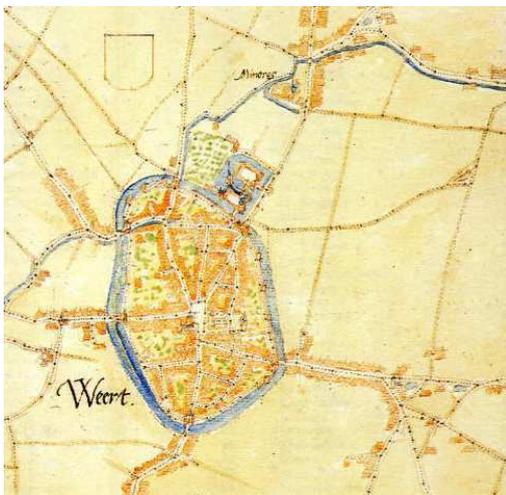
4. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

4.1. Inleiding

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

4.2. Geografische ontwikkeling

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



Figuur: Weert, 1565



Figuur: Weert, 1900

De stedelijke ontwikkeling van Weert kwam tot bloei door de lakenindustrie. Ommuring en onder meer een imposante kerk gaven blijk van deze rijke periode, die omstreeks de tweede helft van de 17e eeuw eindigde. Na een mindere periode leidden twee belangrijke infrastructurele werken tot nieuwe economische kansen. In de 19e eeuw werden zowel de Zuid-Willemsvaart als de spoorbaan opengesteld. De omwalling werd overbodig, zodat er mogelijkheden tot expansie ontstonden. Met name het kanaal gaf aanleiding tot industriële ontwikkelingen langs deze transportroute, zoals het huidige bedrijventerrein Kanaalzone, het eerste geplande bedrijventerrein in Weert. Met het toenemen van de werkgelegenheid ontstond behoefte aan woningbouw. Binnen de historische kern waren de mogelijkheden beperkt, zodat erbuiten naar ruimte werd gezocht. Aanvankelijk werd deze gevonden langs de oude uitgaande wegen naar de kerkdorpen en langs het kanaal in de vorm van individuele woningen en kleine projecten.



Figuur: Weert, 1980

Later en vooral na de Tweede Wereldoorlog werd ook buiten deze historische dragers gebouwd in de vorm van grote projecten; delen van Biest, Fatima en Keent (ruim en monumentaal opgezet). Daarna volgens rationele, ruim opgezette uitbreidingsplannen in de vijftiger en zestiger jaren (restant Keent, Biest, Moesel en Heiligenbuurt) en de meer gevarieerde plannen uit de 70-er jaren en 80-er jaren (zuidoostelijke afronding Moesel en noordwestelijk deel Fatima).

Hiermee waren de "oude wijken" rond het centrum voltooid en ontstonden vervolgens grotere uitbreidingswijken buiten het centrum, zoals Boshoven-Vrakker, Groenewoud, Leuken, Graswinkel en Molenakker. Thans begint in de oudere wijken weer een vernieuwingsproces, soms mede mogelijk gemaakt door de uitplaatsing van grote bedrijven: zoals onlangs in Keent.

4.3. Bodem en geomorfologie

Rond 1900 bestond het gebied uit uitgestrekte akkergronden. Geomorfologisch maakt het gebied deel uit van het uitgestrekte dekzandeiland waarop zowel Weert als Nederweert liggen. Het bestaat voornamelijk uit Oud Dekzand met leemgehalten tussen de 15% en 45%. Op zich was dit gebied in het verleden aantrekkelijk voor bewoning. Hiervan getuige de grootschalige opgravingen op hetzelfde dekzandeiland te Rosveld Nederweert, Molenakker, Kampershoek, Laarveld en Kampershoek-Noord. Ofschoon van het plangebied geen bodemkundige gegevens bekend zijn (niet gekarteerd), kende het gebied oorspronkelijk waarschijnlijk een enkeerbodem. Het plaggendek zal waarschijnlijk echter dunner zijn geweest (kleiner dan 50 cm), waardoor het formeel geen enkeerbodem mag worden genoemd. Voor wat betreft de waterhuishouding kan rekening gehouden worden met een grondwatertrap VII.

4.4. Monumenten en archeologische waarden

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

- St. Jozefskerkplein 1, St. Jozefskerk, rijksmonument.
- Julianalaan 4, woonhuis, gemeentelijk monument.

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

Binnen het plangebied is één locatie als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht aangewezen, namelijk de Kerkstraat Keent met RK Eiland rondom het St. Jozefskerkplein. De Kerkstraat is een van de oude uitvalswegen van Weert, namelijk die naar het zuiden richting België (Maaseik en Bocholt). Gezien de aantoonbare ouderdom van de vlakbij gelegen Dijkerakker is aannemelijk dat deze structuur tenminste middeleeuws is (ca. 800 na Christus). Op de kaart van Jacob van Deventer van circa 1565 (zie paragraaf 4.2) is het verloop van de Kerkstraat duidelijk herkenbaar en is ook bebouwing aangegeven tot ongeveer de aftakking van de huidige Keulerstraat. De bebouwing staat langs beide zijden van de weg. Deze lange historie is nog goed afleesbaar aan het enigszins meanderende verloop van de straat, de overeenkomstige rooilijn en de bebouwing. De Kerkstraat heeft nog veel boerderijachtige bebouwing waar het agrarische verleden van is af te lezen. Ook in de 20e eeuw zijn diverse passende invullingen gebouwd. Het geheel vormt een waardevol en gevarieerd beeld, dat het agrarische verleden van Weert weerspiegelt. Bijzondere schakel aan deze lange ketting is het Rooms-Katholieke Eiland rondom de St. Jozefskerk (1939), die destijds als garnizoenskerk is ontworpen. Het bevatte voorts de noodkerk, het latere patronaatsgebouw (1931, Kerkstraat 189-191), de pastorie (1931, Kerkstraat 185), een meisjesschool, de Agnesschool (1939, Kerkstraat 187, inmiddels gesloopt), een kapelanij (1953, Kerkstraat 193-195) en een jongensschool, de Dr. Poelsschool met gymzaal (1956, St. Jozefskerkplein 2 en 3). Het Rooms-Katholieke Eiland, waar ook het plein en het kerkhof deel van uitmaken, vormt een vrij uniek voorbeeld van een uitwerking van het Rooms-Katholieke zorgmodel, dat de gelovigen gedurende het hele leven begeleidde. Er waren voorzieningen op gebied van religie, educatie, welzijn en cultuur. Dit is een uniek cultuurhistorisch fenomeen dat wezenlijk is verbonden met de Rooms-Katholieke Kerk in Limburg en Weert in het bijzonder.

Het volgende is in de notitie Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten vastgelegd:

De Kerkstraat Keent met RK Eiland vormt als zeer oude uitvalsweg van Weert met het rooilijnverloop, de parcellering en de aangrenzende bebouwing een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Weert. Dit in het bijzonder voor wat betreft de ontwikkeling langs de uitvalswegen, het agrarische karakter en de midden 20e eeuwse ontwikkeling van het Rooms-Katholieke Eiland. Het voldoet hiermee aan de eisen om te worden aangewezen tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht.



Figuur: begrenzing gemeentelijk stadsgezicht

Archeologische waarden

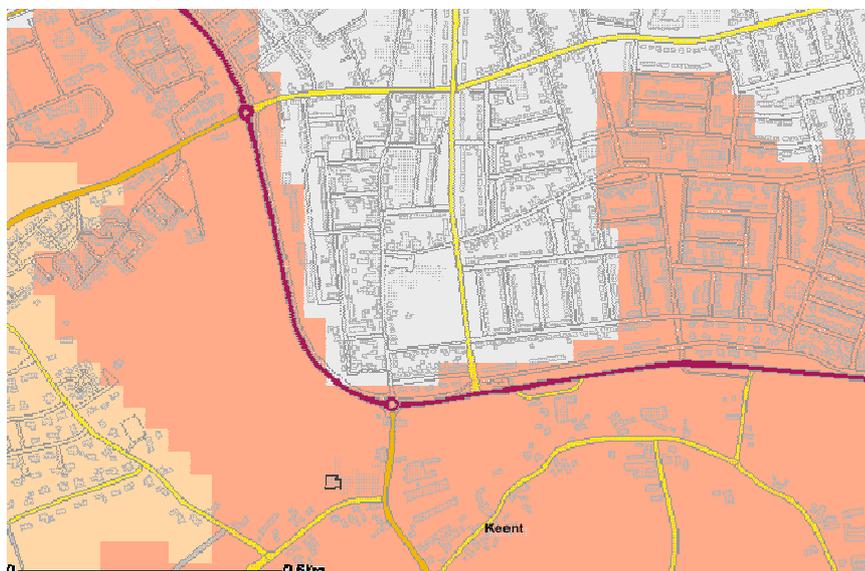
Door bureau Archaeo is ten behoeve van dit bestemmingsplan een bureaustudie (rapport nummer 0708 d.d. 09-11-2007) uitgevoerd. Deze bureaustudie is als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van de bureaustudie kunnen als volgt kort samengevat worden.

Vanwege de relatief hoge ligging en van oorsprong vruchtbare bodem was het plangebied in het verleden aantrekkelijk voor bewoning. Hiervan getuigen de grootschalige opgravingen op het zelfde dekzandeiland te Nederweert-Rosveld, Weert-Molenakker, Kampershoek en Laarveld. De aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen binnen het plangebied zijn beperkt. In de naoorlogse wederopbouwperiode is waarschijnlijk weinig aandacht besteed aan archeologische resten bij de graafwerkzaamheden. Oorspronkelijk is het dekzandeiland en dus ook het plangebied aantrekkelijk geweest voor landbouwgemeenschappen met een meer plaatsvast bewoning vanaf het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Ook duiden sommige losse vuursteenvondsten op incidenteel verblijf van kleine groepen jagers - voedselverzamelaars sinds het Midden Paleolithicum tot aan het Neolithicum.

Concrete nederzettingssporen zijn voor het dekzandeiland vooral aangetoond vanaf de Vroege IJzertijd. Met name de grootschalige onderzoeken ten noorden van de kern van Weert hebben veel informatie opgeleverd over de Weertse bevolking vanaf de IJzertijd tot en met de Volle Middeleeuwen. Vanaf de Late Middeleeuwen tot in de eerste helft van de twintigste eeuw bestond het gebied vooral uit akkergronden.

De huidige archeologische gegevens (vondst- en onderzoeksmeldingen) bieden op dit moment onvoldoende concrete aanknopingspunten om binnen het plangebied archeologisch relevante terreinen aan te wijzen. Daarbij komt dat het plangebied momenteel volledig is bebouwd. Mogelijkheden voor nader inventariserend onderzoek zijn vooralsnog beperkt (incidentele boringen) en bovendien is dit ook niet erg zinvol omdat de uit grondboringen te verkrijgen informatie geen uitspraken over een groter gebied toelaat. Vanwege de bebouwing in het gebied mag verwacht worden dat de bodem, en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten door de woningbouw en de aanleg van bedrijfsgebouwen in de twintigste eeuw in zekere mate zijn aangetast. Dit zal per locatie en per aard van bebouwing verschillen. Niet uitgesloten kan worden dat na sloop van de oude gebouwen, bij de aanleg van bouwputten voor de nieuwbouw, archeologische resten (met name nederzettingssporen en mogelijk zelfs grafvelden uit de IJzertijd tot de Late Middeleeuwen) worden aangetroffen. De vraag zal echter zijn in hoeverre de aan te treffen resten, vanwege het te verwachten fragmentarische karakter, vanuit wetenschappelijk en cultuurhistorische oogpunt, behoudenswaardig zijn. Hoe hiermee bij de planontwikkelingen van de komende jaren om te gaan is mede afhankelijk van het archeologie beleid dat door de gemeente Weert wordt geformuleerd en vastgesteld. Het beleidskader hiervoor wordt gevormd door de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 definitief in werking is getreden, alsmede de in 2008 te implementeren nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro).

De archeologische verwachtingswaarde is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur: archeologische verwachtingswaarde Keent

Vooralsnog (totdat het gemeentelijke beleid m.b.t. de archeologische monumentenzorg is vastgesteld en geïmplementeerd) vormen de provinciale beleidskaders van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de aanvullende handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg de richtlijn voor de omgang met archeologische waarden:

-
1. een eerste inventariserend (veld)onderzoek om vast te stellen of archeologische waarden aanwezig zijn en om te adviseren hoe om te gaan met deze archeologie;
 2. een waarderend onderzoek in het te ontwikkelen plangebied (boringen-proefsleuven);
 3. opgraving of behoud *in situ* van behoudenswaardige archeologische resten;
 4. plangebieden kleiner dan 2500 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek, mits er geen archeologische vondsten in een straal-zone van 50 meter bekend zijn.

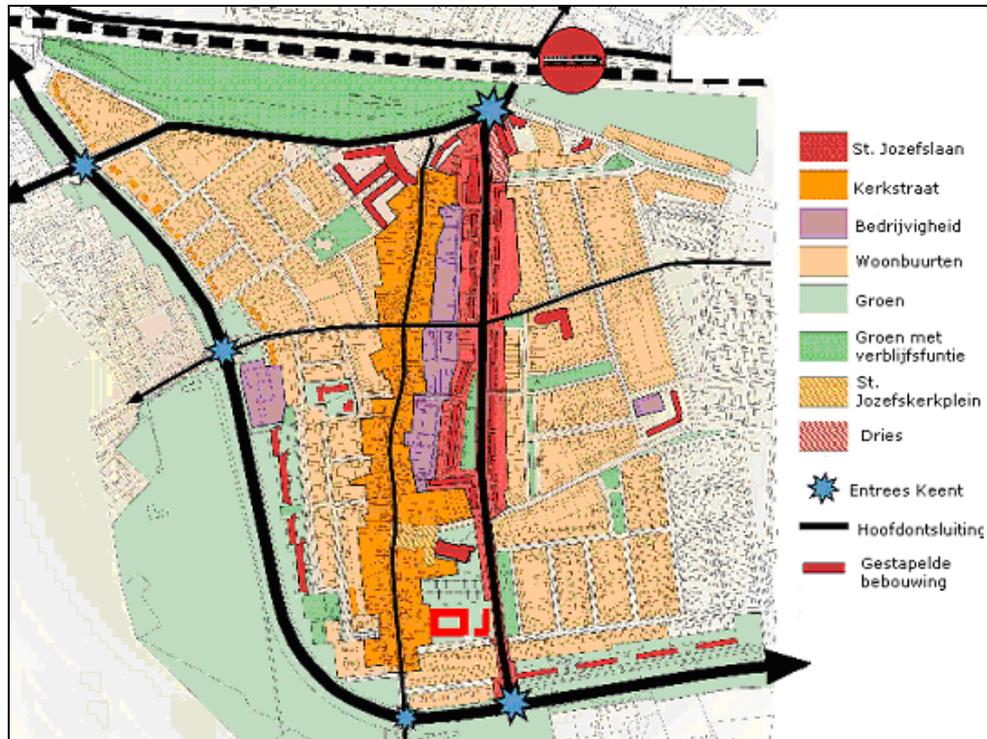
Formeel geldt de bovenstaande procedure voor terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart Limburg zijn aangegeven en voor gebieden die volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn aangegeven als gebieden met een hoge of middelhoge archeologische trefkans. In het geval van de wijk Keent zijn door de sinds lange tijd bestaande bebouwing, waardoor bodemkundige gegevens van het gebied onbekend zijn (bodemkaart, grondwatertrap), geen indicatieve archeologische waarden af te leiden. De IKAW geeft dan ook aan dat het gebied niet gekarteerd is (op wat smalle randen na). Het onderhavige bureauonderzoek heeft het verwachtingsmodel op basis van deductie kunnen verfijnen. Sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vrijwel het gehele plangebied, maar onbekend is op dit moment wat de mate van gaafheid van eventuele archeologische resten is.

Op grond van het voorafgaande en mede vanwege het feit dat de voorgenomen ontwikkelingsplannen (sloop en nieuwbouw) de komende jaren gefaseerd zullen worden uitgevoerd, wordt de beleidsrichtlijn van de provincie Limburg gehanteerd totdat de gemeente Weert haar eigen archeologiebeleid heeft vastgesteld en geïmplementeerd. Op basis van dat gemeentelijke beleid kunnen dan heldere keuzes worden gemaakt hoe om te gaan met mogelijke archeologische waarden in het bestemmingsplan Keent. Dit betekent concreet dat vanuit de provinciale richtlijn op te ontwikkelen plangebieden kleiner dan 2500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij plangebieden groter dan 2500 m² dient een adequaat vooronderzoek te worden uitgevoerd ten einde te kunnen vaststellen of zich ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten bevinden. Een dergelijk onderzoek is alleen zinvol en effectief als de huidige bebouwing en bestrating verwijderd zijn. Het is dus van belang tussen sloop en nieuwbouw voldoende gelegenheid te hebben om dit onderzoek (en eventueel een vervolgonderzoek) mogelijk te maken.

5. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Dit hoofdstuk behandelt de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de wijk Keent en er wordt tevens aangegeven wat de sterke en zwakte punten van de ruimtelijke structuur zijn.

5.1. Hoofdstructuur



Figuur: ruimtelijke structuur

St. Jozefslaan - Dries

Dit is de brede hoofdas die in noord-zuid richting dwars door Keent loopt. Het verbindt de wijk via de spoortunnel met het centrum en in zuidelijke richting met de ringbaan. De Dries vormt de noordelijke entree met een breed profiel waaronder een parkeerterrein valt. Aan de Dries staan gestapelde gebouwen met woningen en op de begane grond winkels alsook dienstverlenende- en consumentverzorgende bedrijven. Direct aansluitend aan de Dries op de hoek van de St. Jozefslaan-Regentesselaan is ook een gestapeld gebouw gelegen met woningen en op de begane grond winkels, een dienstverlenend- en een consument verzorgend bedrijf. Vervolgens versmalt de route zich enigszins, maar blijft er een brede laan over met aan beide zijden een dubbele laanbeplanting. Langs de rechte weg staan flatgebouwen van drie hoog op een half verdiepte laag met bergingen (totaal 10 m hoog) in een strak ritme. Door de combinatie van het brede profiel, de dubbele bomenrijen en de grootschalige, strakke begeleidende bebouwing krijgt de St. Jozefslaan een formeel, zelfs monumentaal karakter.

Iets voorbij de kruising met de Victor de Stuersstraat verbreedt de St. Jozefslaan zich en is er een groene scheg aanwezig die oorspronkelijk bedoeld was om de zichtlijn op de kerk te accentueren. Vanaf de kruising met de Kruisstraat houdt de strakke begeleiding met gestapelde bouw op en krijgt de weg mede dankzij de bebouwingstypologie (grondgebonden) een opener en minder samenhangend beeld, hoewel de bomenrijen doorgezet worden. De laan kende geen duidelijke beëindiging, echter met de bouw van het woonzorgcomplex is de beëindiging duidelijker geworden.

Kerkstraat / kerkplein

Parallel aan de St. Jozefslaan loopt de Kerkstraat eveneens in noord-zuid richting.

Het is een historische route die vanaf het centrum het buitengebied in liep. De straat kent een licht slingerend verloop en er zitten ook subtiele hoogteverschillen in. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande woningen uit alle bouwperiodes. Verspreid is een aantal winkels, horeca en andere voorzieningen te vinden.

De straat heeft hierdoor een welhaast dorps karakter weten te behouden. Ter hoogte van de kruising met de Kruisstraat, ook een historische route richting Moesel, liggen het St. Jozefskerkplein en de kerk. Hier is een beperkte concentratie van winkel- en horecavoorzieningen aanwezig en liggen de voormalige Keentschool en de pastorie.

Door middel van een rotonde is de Kerkstraat op de ringbaan aangesloten.

Sutjensstraat

Tussen de St. Jozefslaan en de Kerkstraat is een tussengebied met bedrijvigheid ontstaan langs de Sutjensstraat. Dit introverte gebied heeft een geheel eigen karakter gekregen waarin de bedrijvigheid de boventoon voert. Het gebied is te beschouwen als een soort achterstraat die noch bij de St. Jozefslaan noch bij de Kerkstraat hoort en heeft plaatselijk de sfeer van een bedrijventerrein.

Ringbaan-West en -Zuid

Aan de west- en zuidzijde wordt Keent begrensd door de ringbaan. De ringbaan heeft een zeer breed en groen profiel en maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Weert. De stedenbouwkundige opzet van Keent is zodanig dat voor- en achterkanten elkaar langs de ringbaan afwisselen, zodat de wijk zich voor een deel van de ringbaan afkeert. Via de Kazernelaan, Keulerstraat, Kerkstraat en St. Jozefslaan zijn er aansluitingen op de ringbaan. Aan de overzijde van deze weg liggen een sportpark en het buitengebied van Weert.

Spoorlijn

De spoorlijn van Eindhoven naar Roermond deelt Weert in twee gedeelten. Vanwege het verhoogd gelegen tracé wordt deze barrièrewerking extra versterkt. Via enkele tunnels zijn er verbindingen tussen het noordelijke en zuidelijke gedeelte van Weert. Ook de wijk Keent wordt door de spoorlijn van het nabij gelegen centrum van Weert gescheiden. Via de 'spoortunnel' is er een verbinding tussen beide stadsgedeelten. Direct naast de spoortunnel is aan de stadskant het station van Weert gelegen. De spoorlijn zelf heeft aan de zijde van Keent een brede groen zone, welke bij de Julianalaan gedeeltelijk achter de bebouwing ligt.

Woonbuurten

Naast de bovengenoemde structuurbepalende elementen bestaat Keent voor het grootste deel uit rustige woonbuurten. Het zijn over het algemeen buurten die hun eigen karakter hebben en weinig relatie met omliggende buurten of de hoofdstructuur van Keent hebben. Ten oosten van de St. Jozefslaan ligt een woonbuurt die voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaat. De straten hebben vaak een groen profiel met bomen en er zijn enkele grote groene open ruimtes aanwezig die onderling weinig samenhang hebben. In het zuid-oostelijk gedeelte van de wijk ligt een buurtje rond de Ariënsstraat en de Dr. Nolensstraat dat bestaat uit verschillende typen woningen, waaronder veel rijtjeswoningen. In het noordoosten ligt een woonbuurt rondom de Julianalaan en Regentesselaan met karakteristieke rijtjeswoningen uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Tussen de Kerkstraat en de ringbaan ligt een aantal buurten die bestaan uit rijtjeswoningen langs rechte straten. Ook staat er een geïsoleerde strook van flatblokken langs de Servilliusstraat en was er een apart buurtje te onderscheiden bij de Pastoor Frantzenstraat met kleine halfvrijstaande woningen aan een soort woonerf. Voor dit laatstgenoemde buurtje is een nieuwbouwplan

opgesteld. 26 woningen zijn gesloopt en er worden 65 nieuwe woningen in diverse categorieën gebouwd.

Parkhof

In het noord-westelijk gedeelte van Keent ligt de recent gebouwde buurt Parkhof. Deze bestaat uit intensief verkavelde woningen rondom een groen plein. Richting het centrum is een langzaam verkeersroute aanwezig waarlangs bij de entree van de buurt een aantal forse appartementengebouwen staan. Deze buurt is voornamelijk op het centrum georiënteerd en heeft geen functionele relatie met de rest van Keent.

5.2. Sterke punten van Keent

- Keent: een levendige wijk.
Bij Keent denkt men zeker niet aan een saaie woonwijk waar niets te beleven is. Door de hele wijk zijn bedrijvigheid en voorzieningen te vinden die van Keent een levendige wijk maken. Daarnaast kent de wijk Keent een grote afwisseling in bebouwingstypen. Hierdoor is sprake van een levendige wijk waar elke buurt zijn eigen karakter heeft. In Keent kan men spreken van een 'eenheid in verscheidenheid'.
- Twee karakteristieke structuurdragers: Kerkstraat en St. Jozefslaan.
De wijk Keent heeft met de Kerkstraat en de St. Jozefslaan twee sterke structurele dragers die onderling duidelijk verschillen. De één is historisch gegroeid, de ander ontworpen, maar beiden drukken hun karakteristieke stempel op de wijk en geven Keent een eigen gezicht.
- Ligging t.o.v. centrum en winkelvoorzieningen.
Keent is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Weert. In de wijk zelf zijn winkelvoorzieningen aanwezig aan de Dries, hoek St. Jozefslaan-Regentesselaan en langs de Kerkstraat. Het winkelcentrum Oranjeplein ligt in de directe nabijheid van de wijk.
- Kerkplein en Kerk "natuurlijk" centrum.
Het St. Jozefskerkplein en de kerk vormen een natuurlijk centrum van Keent. Hoewel dit functioneel niet helemaal tot uiting komt liggen hier de potenties om Keent een duidelijk hart te geven.
- Ligging t.o.v. buitengebied.
Het buitengebied van Weert begint aan de overzijde van de ringbaan. Voor de inwoners van Keent liggen de recreatieve mogelijkheden die het buitengebied biedt op een steenworp afstand.
- Heldere verkeersstructuur.
De wijk wordt gekenmerkt door een duidelijke verkeersstructuur waarin de St. Jozefslaan de belangrijkste straat is.

5.3. Zwakke punten van Keent

- Keent kent geen bovenwijkse functies.
Er is binnen de wijk slechts een beperkt aantal bovenwijkse functies dat Keent positief op de kaart zet.
- Zwakke dwarsverbindingen tussen hoofdstructuren als St. Jozefslaan, Kerkstraat en ringbaan.
Waar er in Keent enkele duidelijke noord-zuid lopende structuren zijn, zoals de St. Jozefslaan, de Kerkstraat en de Ringbaan-West, zijn de dwarsverbindingen tussen deze structuurdragers zwak te noemen. Tussen de St. Jozefslaan en de Kerkstraat ligt nog het gebied Sutjensstraat. Behalve de Keulerstraat is er tussen de Kerkstraat en de Ringbaan-West helemaal geen dwarsverbinding aanwezig. Het gevolg is dat gebieden ten opzichte van elkaar geïsoleerd raken, ook maatschappelijk. Tevens bestaat daardoor vaak een scheiding tussen stenige straten en groene zones.
- Sutjensstraat is een achterafstraat.
De Sutjensstraat ligt ingeklemd tussen de Kerkstraat en de St. Jozefslaan en heeft het karakter van een achterstraat. Doordat er met

name bedrijvigheid en achterzijden van de flats van de St. Jozefslaan aan gelegen zijn heeft het gebied een weinig aantrekkelijk uiterlijk. Slechts enkele functies hebben een betekenis voor de wijk zoals de moskee en het Timmerhus. Daarnaast zorgt de bedrijvigheid voor een verkeersaantrekkende werking waar de Sutjensstraat en de omliggende woonstraten eigenlijk niet op berekend zijn.

- Karakteristieken van St. Jozefslaan en Kerkstraat kunnen verbeterd c.q. versterkt worden.
Hoewel de St. Jozefslaan en de Kerkstraat twee duidelijke structurele dragers zijn kunnen de specifieke karakteristieken van beiden verbeterd en versterkt worden. Zo sluit het profiel van de Kerkstraat, waarin de brede asfalt rijbaan domineert, niet goed aan bij de begeleidende bebouwing die een dorps sfeer heeft. De St. Jozefslaan wordt voor een groot gedeelte begeleid door flatblokken in een recht en strak ritme. Halverwege de laan treedt er echter een verwijding op waardoor de karakteristiek van de St. Jozefslaan wordt doorbroken en er een groene scheg is ontstaan.
De zichtlijn op de kerk die door middel van deze verwijding aanwezig zou moeten zijn wordt door de hoge boombeplanting afgezwakt. Na de kruising met de Kruisstraat valt de begeleidende flatbebouwing helemaal weg en blijft enkel de dubbele bomenrij als structurerend element over.
- Kerkplein fungeert niet voldoende als centrum.
Hoewel het St. Jozefskerkplein centraal in de wijk is gelegen en een aantal belangrijke functies kent voldoet het niet voldoende als de centrale plek in de wijk. De huidige rommelige inrichting van het plein, de matige kwaliteit van de winkel- en horecavoorzieningen en het verwaarloosde uiterlijk van de Agnesschool (inmiddels gesloopt) en Centrum Caribe (wordt gesloopt) zijn hier mede debet aan.
- Aanwezige groen heeft weinig kwaliteit en kent geen onderlinge samenhang.
In de wijk Keent is weinig groen aanwezig met uitzondering van de grote groene gebieden langs de spoorlijn en de ringbaan. Deze gebieden zijn echter moeilijk bereikbaar en kennen weinig verblijfskwaliteit. In de wijk zelf is beperkt groen te vinden. Het groen dat wel aanwezig is, is vaak semi-openbaar, zoals de groenstroken achter de flats aan de St. Jozefslaan, en kent weinig kwaliteit. Inmiddels is een actieplan groen opgesteld en zijn diverse plantsoenen heringericht met bloeiende heesters waardoor meer kleur in de wijk ontstaat.
- Stenig, sobere straten met weinig groen.
Een aantal straten in Keent heeft een stenig uiterlijk met weinig groen. De straten zijn erg sober vormgegeven met enkel grijze trottoirs en een rijweg van asfalt. De begeleidende bebouwing bestaat uit aaneengesloten rijen woningen met een sobere architectuur. De woningen staan vaak dicht op de straat zodat er niet of nauwelijks sprake is van voortuinen die het geheel op zouden kunnen fleuren. Het gaat met name om de volgende straten: Ariënsstraat, Dr. Nolensstraat, Pastoor Frantzenstraat, noordelijk gedeelte Van Halenstraat en de straten in de omgeving van de Dalschool. Zoals eerder aangegeven zijn de meeste van genoemde straten inmiddels heringericht en is een actieplan opgesteld dat ertoe geleid heeft dat nog meer straten dan eerder genoemd worden heringericht.
- Afzonderlijke buurtjes hebben geen variatie in woningaanbod.
Hoewel er over de wijk Keent als geheel gezien gesproken kan worden van een vrij gevarieerd woningaanbod kennen de afzonderlijke woonbuurtjes juist erg weinig afwisseling. Zo zijn er buurten met uitsluitend rijenwoningen en buurten met uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Ook de gestapelde gebouwen zijn geconcentreerd langs de ringbaan en de St. Jozefslaan. De afzonderlijke buurten hebben hierdoor een uniform karakter en hebben weinig onderlinge relatie. De Servilliusflats vormen een geïsoleerd wereldje op zichzelf. Door de herinrichting van de straten, de renovatie van

-
- woningen en door verkoop van huurwoningen krijgen woningen en woonomgeving een kwaliteitsimpuls. Deze projecten zijn in uitvoering.
Gesloten rand langs ringbaan.
Langs de Ringbaan-West bestaat de begeleidende bebouwing ten zuiden van de rotonde bij de Keulerstraat uit een garagebedrijf, gesloten flatblokken en achterzijden van woningen. De passant op de ringbaan krijgt zo een gesloten rand van Keent te zien en krijgt geen beeld van de rest van de wijk. Ook de entrees van de wijk vanaf de ringbaan hebben geen uitnodigend karakter. De flats langs de ringbaan blijven vooralsnog bestaan. De beide entrees aan de zuidzijde worden uitnodigender vanwege de nieuwbouw van De Chroniek en het woonzorgcomplex aan de Zuiderstraat.
 - Weinig gevarieerde woningvoorraad, met name voor ouderen en gehandicapten weinig aanbod.
De woningvoorraad in Keent bestaat bijna volledig uit woningen gericht op het huisvesten van gezinnen. Er zijn nauwelijks woningen aanwezig die geschikt zijn voor specifieke groepen op de woningmarkt zoals senioren, gehandicapten of jonge starters. Inmiddels zijn diverse projecten met voor ouderen geschikte woningen gebouwd en worden jonge starters geholpen door de verkoop van huurwoningen.

6. OPWAARDERING KEENT

De gemeente Weert, woningcorporatie Wonen Weert en welzijnsinstelling Punt Welzijn hebben in 1998 besloten gezamenlijk inhoud geven aan een integrale, duurzame opwaardering en waar nodig herstructurering van de wijk Keent. Fysieke maatregelen dienen daarbij primair te worden gezien in het licht van hun maatschappelijke effectiviteit. Vertrekpunt vormt het gemeentelijke standpunt inzake het OTB-rapport 'Keent Kiest Kwaliteit', dat in 1999 opgesteld is. Dit rapport geeft een helder inzicht in de problemen in de wijk en hun samenhang. Keent is geen probleemwijk maar moet dat ook niet worden. De gemeente Weert formuleert de missie als volgt:

'De gemeente Weert wil in Keent investeren vanuit de filosofie van lokaal sociaal beleid en stedelijke vernieuwing. Het gemeentebestuur is hierbij gericht op de bevordering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de sociale samenhang en de kwaliteit van de voorzieningen in de wijk. De gemeente Weert gaat daarbij uit van de huidige bevolkingssamenstelling van de wijk Keent. Het imago van de wijk wordt hergedefinieerd. Hiervoor is een integrale aanpak nodig, die steunt op drie peilers: sociaal, fysiek en economisch'.

Het gemeentelijke standpunt over het OTB-rapport, voor zover in het kader van dit bestemmingsplan nog actueel, kan als volgt beschreven worden. De beschreven maatregelen beperken zich tot de fysieke maatregelen en hun maatschappelijke effectiviteit. Daarnaast hebben niet alle beschreven maatregelen planologische consequenties.

6.1. Realiseren evenwichtig woningaanbod

Het realiseren van een evenwichtig woningaanbod waarin alle bevolkingsgroepen een plek kunnen vinden.

- Het, via woningverkoop, slopen en realiseren van nieuwbouw, bijsturen van de verhouding huur - koop van 50-50% naar een verhouding die meer tegemoet komt aan het Weerter gemiddelde (30-70%) en de gewenste opbouw van het woningaanbod, waarbij ook binnen Keent een wooncarrière kan worden doorlopen. Randvoorwaarde hierbij is het handhaven van een voldoende grote en over de wijk gespreide kernvoorraad aan sociale huurwoningen bestemd voor de doelgroepen van beleid. Concreet betekent dit dat 26 woningen aan de Pastoor Frantzenstraat vervangen worden voor 65 woningen in diverse categorieën (koop, huur, grondgebonden, gestapeld). Ruim 250 sociale huurwoningen worden verkocht. Volgens de huidige inzichten zal de verhouding huur-koop hierna 40-60% bedragen.
- Voorzien (ook binnen de voorraad) in het tekort aan voor ouderen en gehandicapten geschikte woningen, waarbij concreet de locaties aan de Zuiderstraat en de hoek van de Victor de Stuersstraat/Kerkstraat genoemd zijn. Inmiddels is aan de Zuiderstraat een woonzorgcomplex met 57 extramurale zorgwoningen en 5 groepswoningen met elk 6 of 7 verpleegplaatsen gebouwd en zijn op de hoek Victor de Stuersstraat/Kerkstraat 12 koopappartementen gebouwd.
- Opwaarderen van de bestaande huisvesting en wel door middel van: renoveren en groot onderhoud, verbouw en herinrichting en beperkte herstructurering (is deels gerealiseerd en deels in uitvoering).
- De nieuwbouw binnen en buiten Keent moet leiden tot qua woningaanbod en bevolkingssamenstelling evenwichtige buurten binnen Keent. Dit wordt bewerkstelligd door op aanbod te sturen, dus door woningverkoop en nieuwbouw van koopwoningen in diverse categorieën.



Figuur: bebouwingsstructuur

6.2. Herontwikkeling Sutjensstraat

Herontwikkeling van de Sutjensstraat en andere als gevolg van de aanpak van Keent beschikbaar komende locaties, waarbij uitplaatsing van bedrijvigheid centraal staat.

- Besloten is tot het uitplaatsen van bedrijvigheid in de Sutjensstraat en herontwikkeling tot met name woningbouw. Inmiddels is besloten in Sutjensstraat-midden ook een brede school te bouwen.
- Een financiële bijdrage hiertoe uit het provinciale stads- en dorpsvernieuwingsfonds is toegekend.
- Het ondersteunen, onder stedenbouwkundige, programmatische en financiële randvoorwaarden, van initiatieven welke een bijdrage vormen in de herontwikkeling van de Sutjensstraat.

De herontwikkeling van de Sutjensstraat is als ontwikkelingslocatie met een rechtstreekse bouwtitel opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

6.3. Kerkplein als hart van Keent

Het realiseren van een hart voor de wijk Keent door het benutten van de potenties van het kerkplein.

- De herinrichting van de functies rondom het kerkplein en de introductie van een multifunctionele accommodatie in de Keentschool aan het kerkplein. Volgens het OTB valt sloop van de Agnesschool en het gebouw van Centrum Caribe te overwegen om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken (inmiddels is besloten om op deze locatie een woonzorgcomplex te bouwen, het betreft 22 zorgwoningen die verbonden zijn aan het grotere woonzorgcomplex dat aan de Zuiderstraat gebouwd is en fysiek verbonden zijn aan de multifunctionele accommodatie).
- Bevorderen van de centrumfunctie van het kerkplein door de versnipperde en elders in de wijk gevestigde kleinschalige winkels naar de omgeving van het kerkplein te brengen, onder de voorwaarde dat de uitstraling van de winkels een bijdrage levert aan de belevingswaarde

van het kerkplein. Via onderhavig bestemmingsplan wordt dit gefaciliteerd.

6.4. Scheppen van groen en lucht

Het tegengaan van de stenige indruk van Keent door het scheppen van groen en lucht.

- Het creëren en indien nodig verbeteren van groen- en speelvoorzieningen op buurtniveau in Keent (een aantal projecten is inmiddels uitgevoerd).
- Doorbreken van de stenige straten door middel van het scheppen van tuintjes, het planten van bomen, het versmallen van trottoirs en het aanbrengen van kleur in de wijk (inmiddels zijn de Van Halenstraat, Dr. Nolensstraat, Ariënsstraat en Tijdigstraat heringericht en is een actieplan opgesteld om de komende jaren nog enkele straten opnieuw in te richten).



Figuur: groenstructuur

6.5. Verbeteren verkeersafhandeling

Het verbeteren van de verkeersafhandeling en het voorkomen van verkeersoverlast.

- Introduceren van 30 km/uur-zones in geheel Keent, uitgezonderd de doorgaande wegen welke deel uitmaken van de hoofdwegenstructuur van Keent (is inmiddels gerealiseerd).
- Het herinrichten van de Kerkstraat waardoor deze, in relatie tot de aanpak van het Kerkplein, aantrekkelijker wordt als doorgaande fietsroute (is uitgevoerd).
- Het verplaatsen van de bedrijvigheid welke in met name de Sutjensstraat is gevestigd, welke leidt tot verkeersopstoppingen en parkeeroverlast. E.e.a. is hierboven reeds toegelicht (inmiddels zijn alle bedrijven in deelgebied zuid aangekocht en is deelgebied midden op één perceel na eigendom van de gemeente, de verwervingen in deelgebied noord lopen).

6.6. Nieuw imago voor Keent

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt het toekomstbeeld van de wijk Keent geschetst en worden de hoofdlijnen van de uitwerking beschreven. Het geeft enerzijds aan welke algemene structurele maatregelen gewenst zijn om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Anderzijds wordt op een aantal deelaspecten, zoals de locatie voor de brede school, wonen, groen en verkeer ingegaan. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke effectiviteit.

De fysieke ingrepen die gedaan gaan worden in Keent moeten passen in het nieuw imago van de wijk. Enerzijds gaat het om het imago dat de wijk Keent heeft in Weert als geheel en anderzijds het imago van Keent voor de bewoners.

Toekomstig imago Keent voor bewoners:

In het toekomstbeeld waarderen de bewoners de wijk Keent vanwege de ligging dichtbij de stad én dichtbij het open, groene landschap. Door het afwisselende woningaanbod kan iedereen dan de woning naar wens in Keent vinden. De veilige woonomgeving en de vele, aantrekkelijke groenvoorzieningen in de wijk maken dat het aangenaam wonen is. De nieuwe moderne school en een breed scala aan wijkvoorzieningen vormen het levendige middelpunt van de wijk. Het kerkplein is dan een gezellig plein waar regelmatig evenementen georganiseerd worden.

Toekomstig imago Keent in Weert:

De inwoners van Weert hebben bij het horen van de naam Keent het idee van een levendige wijk vlak bij de stad. Herkenbaar aan Keent zijn enerzijds de St. Jozefslaan met krachtige bomenrijen en stedelijke gebouwen en anderzijds de kleinschalige Kerkstraat. In dit toekomstbeeld staat de moderne, nieuwe school in heel Weert goed bekend. Als Weertenaren over de ringbaan rijden zien ze een uitnodigende groene stadswijk waar het goed wonen is.

6.7. Hoofdlijnen

6.7.1. Versterken St. Jozefslaan

De St. Jozefslaan blijft de hoofdstructuur van de wijk vormen en is tevens de hoofdroute voor het autoverkeer. Het is de primaire relatie van Keent met de rest van Weert. Behalve bij de Dries en directe omgeving heeft dit functioneel geen invulling. Uit dat oogpunt zou het situeren van een bovenwijkse voorziening positief kunnen zijn. De laan zou ook ruimtelijk meer eenheid kunnen gebruiken. Dit kan gerealiseerd worden door het doorzetten van de rechtlijnige flatblokken over de gehele lengte van de St. Jozefslaan, zodat de laan over de hele lengte dezelfde karakteristiek krijgt. Het project Zuiderstraat kan daar nog aan bijdragen. Het gedeelte van de St. Jozefslaan ten zuiden van de Kruisstraat vormt dan, hoewel groener van uiterlijk, meer een eenheid met het noordelijke gedeelte. Met de bouw van het woonzorgcomplex aan de Zuiderstraat is hier invulling aan gegeven.

6.7.2. Herontwikkeling Sutjensstraat

Bij de herontwikkeling van het gebied Sutjensstraat is het van belang dat de huidige achteraf gelegen positie van de Sutjensstraat wordt opgeheven. Door de nieuwbouw in dat gebied te oriënteren op de St. Jozefslaan dragen de nieuwe ontwikkelingen bij aan het versterken van de St. Jozefslaan als hoofdas en verdwijnt de Sutjensstraat als achterafstraat. Voordeel is verder dat de huidige semi-openbare groenstroken aan de achterzijde van de flats zo meer gebruikskwaliteit krijgen.

6.7.3. Versterken Kerkstraat

Ter versterking van het onderscheid tussen het stedelijke en grootschalige karakter van de St. Jozefslaan en het meer dorpse en kleinschalige karakter van de Kerkstraat heeft een herinrichting van de Kerkstraat plaatsgevonden waarbij met name aandacht besteed is aan een fietsvriendelijke inrichting. Belangrijk is dat de bestaande afwisseling in bebouwing en functies langs de Kerkstraat behouden blijft. De aanwijzing tot stads- en dorpsgezicht draagt hieraan bij.

6.7.4. Hart van en voor Keent

In de wijk moet een centrale plaats aanwezig zijn die als het hart van en voor Keent gaat fungeren. Het moet een goed bereikbare plek zijn centraal in de wijk. Het moet een aantrekkelijke verblijfsruimte zijn die ook geschikt is voor het organiseren van evenementen, e.d. Daarnaast zou het wenselijk zijn als er winkel- en horecavoorzieningen aan gelegen zijn. De meest voor de hand liggende plaats is het kerkplein waar reeds een aantal voorzieningen aan gelegen is. Het slagen in het realiseren van een hart voor Keent wordt mede vormgegeven door de aanwezigheid van de multifunctionele accommodatie aan het kerkplein.

6.7.5. Locatie brede school

Door de gemeenteraad is besloten de locatie op de hoek St. Jozefslaan/Victor de Stuersstraat aan te wijzen als locatie voor de nieuwe brede school ter vervanging van basisschool Het Dal. De locatie is goed bereikbaar en ligt centraal in het voedingsgebied.

6.7.6. Wonen

In Keent wordt een gedifferentieerd woningaanbod met verschillende woonomgevingen en afwisselende buurten gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er primair gebouwd wordt voor de buurt. Er zal een omslag plaats moeten vinden van eenzijdige naar veelzijdige buurten. Er dient meer variatie in de afzonderlijke buurtjes te komen zodat er een evenwichtige verdeling van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, rijtjeswoningen en gestapelde woningen ontstaat. Dit heeft met name een positief effect op de woonomgevingen van de Serviliusstraat, Pastoor Frantzenstraat, Dr. Nolensstraat e.o. en de omgeving van de Dalschool. Hiermee wordt voorkomen dat de geïsoleerde woonmilieu's zich verder ontwikkelen. De verhouding huur-koop zal van nu 50%-50% in de richting van het Weerter gemiddelde zijnde 30%-70% worden verschoven door middel van nieuwbouw en verkoop van huurwoningen. Met de huidige inzichten verandert deze verhouding in 40-60%. In Keent zijn voldoende woningen aanwezig voor alle doelgroepen dus ook voor senioren, mensen met een beperking en jongeren. Bij nieuwbouwprojecten hebben deze doelgroepen prioriteit. Woningen voor senioren en mensen met een beperking worden zoveel mogelijk aan hoofdstructuren gesitueerd.

6.7.7. Bedrijvigheid

In de wijk is/wordt de bedrijvigheid, die geen functie voor de wijk zelf heeft, verplaatst naar locaties die beter geschikt zijn. Het gaat hierbij met name om

het grootste gedeelte van de bedrijvigheid aan de Sutjensstraat. De voormalige Citroëngarage aan de Oudenakkerstraat is reeds verplaatst. Daarnaast zal bedrijvigheid en detailhandel die een duidelijke functie voor de wijk Keent heeft moeten worden behouden en indien mogelijk versterkt. De meest geschikte locaties hiervoor zijn het St. Jozefskerkplein, de Kerkstraat, de Dries en de St. Jozefslaan.

6.7.8. Scheppen lucht en groen

De wijk Keent heeft behoefte aan meer groen en lucht. Dit wordt gerealiseerd door het aanbrengen van meer samenhang in de bestaande groenstructuur en in de laanbeplanting, het realiseren van kwaliteitsgroen en het aanbrengen van meer groen in de straatprofielen. Er wordt meer samenhang gebracht in de groenstructuur, zodat de bestaande groenvoorzieningen beter met elkaar en met de wijk verbonden zijn. Met name de groenvoorzieningen langs de ringbaan en langs de spoorlijn kunnen meer bij de wijk betrokken worden, kwalitatief verbeterd worden en een betere toegankelijkheid krijgen.

Op een aantal plaatsen in de wijk worden groenvoorzieningen gerealiseerd met een goede verblijfs- en gebruikswaarde, die een functie vervullen voor zowel de gehele wijk als de afzonderlijke woonbuurten.

Dit geldt ook voor het bestaande groen aan de achterzijden van de flats aan de St. Jozefslaan. Op vrijkomende bouwlocaties zoals de locatie Zuiderstraat (inmiddels gerealiseerd), Sutjensstraat en in de toekomst de locatie Dalschool worden kwalitatief hoogwaardige groenvoorzieningen aangebracht die voor de hele wijk een functie kunnen vervullen.

In een aantal straten is meer groen in de straatprofielen gewenst. Het gaat dan met name om de Dr. Nolensstraat en Ariënsstraat (reeds uitgevoerd) en de omgeving van de Dalschool. Hiertoe is een uitvoeringsplan openbare ruimte opgesteld. Alle reconstructiemaatregelen die in de komende jaren aan de orde zijn op het gebied van verkeer en vervoer, parkeren, groen, riolering, verlichting, verharding en reiniging zijn geïnventariseerd. Door bundeling van deze werkzaamheden kan op optimale wijze werk met werk worden gemaakt, kosten worden beperkt en woonstraten van gevel tot gevel worden verbeterd. Met aanvullende middelen kan een aanzienlijke verbetering worden gerealiseerd. Partners in de openbare ruimte (wijkraad, bewoners, Wonen Weert en PUNT welzijn) zijn hierbij betrokken. Bij de uitvoering van de reconstructiewerkzaamheden worden op projectniveau de bewoners betrokken, voortbouwend op de opgedane ervaringen bij reeds uitgevoerde herinrichtingsplannen.

In gebieden waar wel ingrijpende stedenbouwkundige ingrepen plaatsvinden zijn deze ingrepen leidend en wordt de openbare ruimte op het huidige inrichtingsniveau gehandhaafd. Het onderhoudsniveau waarborgt een veilige, schone en gave woonomgeving. Reconstructieprojecten van de riolering zullen meelopen met deze stedenbouwkundige ingrepen.

Door het vroegtijdig inbrengen van de functionele aspecten van de openbare ruimte in de planvorming wordt voorkomen dat de openbare ruimte als "sluitpost" fungeert in ruimtelijke oplossingen. Zo wordt bijvoorbeeld verkeersveiligheid bij scholen niet los gezien van school-thuis routes, de situering van scholen in hun directe omgeving en de directe omgeving zelf. Dit leidt tot een integrale ruimtelijke, functionele en financiële aanpak van grootschalige projecten op inbreidingslocaties.

Behalve de St. Jozefslaan en de ringbaan zijn alle overige wegen in de wijk 30 km/uurgebied.

Een ander belangrijk punt is duurzaam waterbeheer. Er dient een betere benutting van regenwater in het watersysteem te zijn. Verharde oppervlakten

zoals daken en wegen moeten worden afgekoppeld, of, beter nog, niet worden aangekoppeld. Dit betekent dat het regenwater niet in de riolering verdwijnt, maar in het eigen gebied wordt opgevangen en in de bodem wordt geïnfiltreerd. Hiervoor zijn retentie- en infiltratievoorzieningen noodzakelijk, die meestal worden gecombineerd met groenvoorzieningen. De aanwezige en nieuw aan te leggen groenvoorzieningen in Keent hebben zodoende ook een functie voor de waterhuishouding in de wijk.

6.7.9. St. Jozefskerkplein

Aan het St. Jozefskerkplein worden functies gevestigd die de centrumvorming versterken, waaronder de multifunctionele accommodatie en de mogelijkheid om detailhandel te vestigen. Daarnaast wordt middels herinrichting een besloten plein gecreëerd met duidelijke wanden, die qua maat afgestemd worden op de bestaande bebouwing van de Kerkstraat. De pastorie en de Keentschool blijven behouden. Het plein zelf wordt als een aantrekkelijke verblijfsruimte ingericht waar voldoende parkeergelegenheid voor de aangrenzende functies aanwezig is. Het plein is geschikt voor het organiseren van evenementen.

De begraafplaats is aan de achterzijde gelegen en blijft een afzonderlijke en rustige plek.

7. SECTORALE ASPECTEN

7.1. Inleiding

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

7.2. Waterparagraaf

Vooroverleg waterschap

Met het Waterschap Peel en Maasvallei wordt in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het wateradvies is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie kan als volgt beschreven worden.

Oppervlaktewater

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan is oppervlaktewater nauwelijks aanwezig en dit is derhalve geen ordenend element. Aan de zuid-west grens van het plan langs de Ringbaan-West is een infiltratievoorziening in de vorm van een zaksloot aanwezig. Deze voorziening heeft een belangrijke waterhuishoudkundige functie voor zowel de ringbaan als het aangrenzende gebied. Direct ten noorden van het plan is de Houtstraatlossing gesitueerd. Een primaire waterloop binnen een parkachtige omgeving met een recreatieve functie voor o.a. de bewoners binnen het plangebied. Binnen de diverse in- en uitbreidingslocaties zal aan water geen ordende functie worden gegeven, hetgeen betekent dat water niet aanvullend zichtbaar wordt gemaakt.

Grondwater

Binnen het plangebied komt, zover bekend, geen grondwateroverlast voor. De gemeente zal in 2008 grondwateronderzoek uitvoeren. Deel van het onderzoek is het inrichten van een grondwatermeetnet waarmee ook binnen dit plangebied structureel grondwaterstanden zullen worden gemeten. Binnen het huidige gemeentelijk beleid zijn geen grondwatermaatregelen opgenomen.

Riolering.

Binnen het plangebied is grotendeels een verbeterd gemengd rioolstelsel aanwezig. Alleen binnen de voormalige ontwikkellocatie Parkhof (noordwestelijk deel van Keent) is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. Bij vervanging van oude riolering is uitgangspunt dat zoveel mogelijk schoon verhard oppervlak van de bestaande riolering wordt afgekoppeld. Het overtollige hemelwater wordt binnen het betreffende gebied vastgehouden en geïnfiltreerd.

Nieuwe ontwikkelingen

De consequenties ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie van nieuwe ontwikkelingen is/wordt afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. Aangegeven wordt hoe in de nieuwe situatie met water en riolering zal worden omgegaan. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat schoon hemelwater binnen de nieuwe ontwikkellocaties wordt vastgehouden en verwerkt (geïnfiltreerd). Een en ander conform het geformuleerde beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan. Hiermee kan volstaan worden in het kader van dit bestemmingsplan.

7.3. Wet geluidhinder

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen. Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties wordt gestreefd om geen woningen te bouwen met een geluidbelasting van meer dan 50 dB(A). Met name de verkeersintensiteit is hierin maatgevend.

Geluidzone wegverkeer

De Ringbaan-West, Ringbaan-Zuid, St. Jozefslaan en Louis Regoutstraat zijn zone-plichtige wegen in en om Keent in het kader van de Wet geluidhinder. De zone voor deze wegen bedraagt 200 m binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist.

Geluidzone railverkeer

De spoorlijn Weert-Roermond ten noorden van de wijk Keent is eveneens gezoneerd. De zone bedraagt hier 600 m. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist.

Geluidzone industrielawaai

Het ten noorden van het plangebied gelegen industrieterreinen Fatima is gezoneerd in verband met de (mogelijke) vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer. De huidige geluidzone ex artikel 53 Wet geluidhinder rondom dit industrieterrein is op 28 augustus 1986 door de gemeenteraad van Weert vastgesteld en in 1987 door gedeputeerde staten goedgekeurd. Bij de vaststelling van de geluidzone is vastgesteld dat er sprake was van een sanerings situatie. Het saneringsprogramma is in december 2006 vastgesteld. Voor 11 woningen binnen het plangebied zijn MTG waarden vastgesteld.

De bedrijven ten westen van de Ringbaan-West zijn in het verleden buiten de zonering gehouden. Dit gedeelte vormt samen met het gezoneerde terrein Fatima het industrieterrein Kanaalzone 1. Derhalve is recentelijk een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de actuele situatie van het totale industrieterrein Kanaalzone 1. Tevens is van verschillende Amvb bedrijven nagegaan of de vergunde situatie overeen komt met de werkelijke situatie. Van de bedrijven waar de werkelijke geluidbelasting afwijkt van de Amvb-voorschriften dienen nadere eisen gesteld te worden. De procedure tot het stellen van nadere eisen is eind 2007 opgestart. Vooruitlopend op deze wijzigingen, is de nieuwe 50 dB(A)-contour ter plaatse van het onderhavige plangebied in dit bestemmingsplan als geluidzone reeds verankerd. Buiten de 50 dB(A)-contour, welke als geluidzone op de plankaart is aangegeven, zijn er vanuit het oogpunt van industrielawaai geen belemmeringen voor het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen. Van alle woningen binnen de 50 dB(A) contour zijn MTG waarden vastgesteld. Het betreft de binnen het plangebied gelegen adressen Landsteinerstraat 12 en 14 en Louis Regoutstraat 37, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 92 en 83, gelegen in MTG klasse 55.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is verankerd, dat nieuwe woningen binnen deze op de plankaart aangegeven 50 dB(A)-contour alleen gerealiseerd kunnen worden, wanneer de hiervoor benodigde hogere waarde voor de geluidbelasting is verleend.

Nieuwe ontwikkelingen

De consequenties in het kader van de Wet geluidhinder van nieuwe ontwikkelingen zijn in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen inzichtelijk gemaakt. Daar waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal de procedure hogere grenswaarden worden gevoerd. Deze procedure dient

afgerond te zijn voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld wordt.

7.4. Bodem

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

De conclusies van de bodemonderzoeken van de nieuwe ontwikkelingen zijn in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgenomen. De eventueel te nemen maatregelen zullen op basis van deze onderzoeken in gang worden gezet.

7.5. Besluit Luchtkwaliteit

Binnen het Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit zijn wettelijke grens- en richtlijnen vastgesteld voor de luchtkwaliteit, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit dient te worden gerapporteerd. In dit besluit is expliciet een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het betreft hier voor het grootste deel een beheersplan waarin de bestaande situatie vastgelegd wordt. Het bestemmingsplan heeft dan ook een conserverend karakter. Op basis van de Handreiking luchtkwaliteit en Ruimtelijke Ordening (maart 2007) kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit dan ook niet aan de orde is. Er is namelijk geen verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten. Hiermee kan het bestemmingsplan worden afgedaan op grond van artikel 7, lid 3, onder a, van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor de nieuwe ontwikkelingen is het aspect luchtkwaliteit in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen onderzocht en beoordeeld.

7.6. Hinder als gevolg van bedrijvigheid

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

- Garagebedrijf, Ringbaan-West 15 (milieucategorie 2, afstand 30 meter).
- Houtzagerij, Victor de Stuersstraat 15 (milieucategorie 3, afstand 100 meter).
- Fietsenverkoop en -reparatie, Kerkstraat 106 (milieucategorie 2, afstand 30 meter).
- Gawalobedrijf, Kerkstraat 112 (milieucategorie 2, afstand 30 meter).
- Restaurant, Kerkstraat 114 (milieucategorie 2, afstand 30 meter);
- Café, Kerkstraat 116 (milieucategorie 2, afstand 30 meter).

De bedrijven aan de Sutjensstraat zijn niet meer positief bestemd omdat de Sutjensstraat is aangemerkt als een ontwikkelingslocatie waardoor dit gebied herontwikkeld gaat worden. De meeste bedrijven zijn overigens reeds verworven door de gemeente en niet meer operationeel.

De milieucategorie en indicatieve afstand zijn gebaseerd op de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De aangegeven afstand is een indicatieve afstand en geen norm. Bij de bepaling van de afstand van de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. De bedrijven zijn echter zelden gelijk wat de diverse emissies betreft, die in planologisch opzicht relevant zijn.

Er zijn meestal verschillen in:

- bedrijfsgrootte, in termen van productiecapaciteit, opgesteld vermogen, aantal medewerkers, productieoppervlak en

- productiewijze, te denken valt aan processen, voorzieningen en milieuzonering.

Benadrukt wordt dat de genoemde afstanden indicatief zijn en uiteindelijk de regels van de milieuwetgeving bepalend zijn. In de praktijk blijkt dat de afstanden met een variatie van 1 afstandstap geïnterpreteerd kan worden. Dit houdt in dat een genoemde afstand van 30 m, 10 m of 50 m kan worden. Deze interpretatie dient echter wel gemotiveerd plaats te vinden op basis van de aanwezige gegevens van het bedrijf bij de gemeente.

In zijn algemeenheid betreft het binnen het plangebied bedrijven van milieucategorie 1 en 2 die goed in een woonomgeving passen. Deze bedrijven zijn dan ook in het bestemmingsplan positief bestemd met een op maat afgestemde uitbreidingsmogelijkheid.

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

7.7. Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur.

7.8. Externe veiligheid

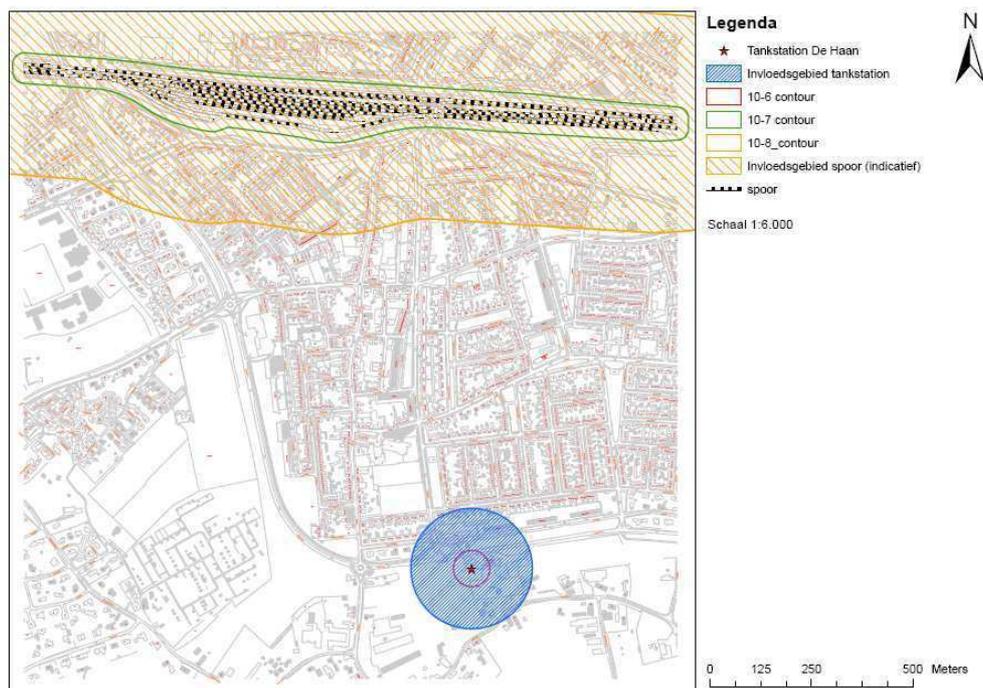
Spoor.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (augustus 2004). Het plangebied is gelegen aan het traject Roermond-Weert. In 2006 (dit zijn de meest recente realisatiecijfers afkomstig van Prorail) werd over dit traject het volgende vervoer van gevaarlijke stoffen gerealiseerd. Tevens is de toekomstprognose weergegeven.

| Stofcategorie | Aantal wagons per jaar in 2006 | Aantal wagons per jaar in 2020 |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Brandbare gassen (A) | 800 | 550 |
| Toxische gassen (B) | 3.300 | 3650 |
| Zeer brandbare vloeistoffen (C3) | 1.250 | 2500 |
| Toxische vloeistoffen (D3) | 2.050 | 1150 |
| Zeer toxische vloeistoffen (D4) | 0 | 300 |

Voor het bepalen van risico's als gevolg van het vervoer over het spoor dient er gekeken te worden naar het plaatgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} -risicocontour wordt berekend. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Door Arcadis is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 10 januari 2008, kenmerk 141223/EA8/019/000655/sfo).



Op basis van de vervoersprognoses is er geen 10^{-6} contour berekend. Met behulp van het rekenprogramma RBMII is het groepsrisico van het spoortraject bepaald. De groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt niet tot een stijging van het groepsrisico. Ook de ontwikkeling van Keent heeft geen toename tot gevolg. Het groepsrisico blijft in alle situaties een factor vier onder de oriëntatiewaarde. Er zijn dus geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het groepsrisico te beperken.

Inrichtingen

De gemeente Weert heeft in april 2001 een inventarisatie gemaakt van bedrijven, opslagplaatsen en objecten waarin omgegaan wordt met gevaarlijke stoffen en welke voor hun omgeving een verhoogd risico vormen. Er is niet alleen gekeken naar opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen in inrichtingen, maar ook zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, spoor, pijpleiding en binnenvaart geïnventariseerd. Daarnaast is gekeken naar het zogenoemde 'domino' effect, dit wil zeggen een escalierend effect, welk kan optreden als een incident of ongeluk plaatsvindt bij één bedrijf en het incident of ongeluk doorslaat naar een buurbedrijf.

De bedrijven zijn ingedeeld in risicoklassen van 0 t/m 4. Deze score is gebaseerd op de onderlinge vergelijking van de diverse vergunninggegevens van de geïnventariseerde bedrijven. In het plangebied (of de directe omgeving) komen de volgende risicovolle objecten voor:

| naam bedrijf | Adres | soort bedrijf | klasse |
|--------------|------------------|-----------------------|------------------|
| De Haan BV | Ringbaan-Zuid 27 | Tankstation (met LPG) | 2 beperkt risico |

Tabel: risicovolle objecten

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Bij besluitvorming waar dit Besluit op van toepassing is moeten grenswaarden c.q. richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit betreft het plaatsgebonden risico. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Daarvoor zijn in het Besluit geen vaste waarden aangegeven. Wel geldt er een verantwoordingsplicht, dat wil zeggen dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het tankstation wordt beschouwd als een categoriale inrichting waarvoor een vaste afstand geldt voor de 10^{-5} en 10^{-6} contour. Gelet op de feitelijke en vergunde doorzet van het tankstation (minder dan 1000 m^3), ligt de 10^{-5} contour op 25 m vanaf het vulpunt en de 10^{-6} op 45 m vanaf het vulpunt, op 25 m vanaf de ondergrondse reservoir en op 15 m vanaf de afleverzuil. Er liggen momenteel geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-5} en 10^{-6} contour.

De 10^{-6} contour wordt in het bestemmingsplan opgenomen, aangeduid op de plankaart en bestemd met een dubbelbestemming "veiligheidszone". Voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten geldt dat deze niet zijn toegestaan binnen de 10^{-6} contour van het vulpunt van het LPG-tankstation. Door middel van het opnemen van de 10^{-6} contour op de plankaart en een dubbelbestemming "veiligheidszone" wordt voorkomen dat binnen een afstand van 45m van het vulpunt nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd. Op het moment dat de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd, kan de dubbelbestemming "veiligheidszone" worden verwijderd via een wijzigingsbevoegdheid.

Groepsrisico

Naast de contouren voor het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation, is er ook sprake van een invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico bepaald moet worden. In het geval van een LPG-tankstation is het invloedsgebied een cirkel van 150 m rond het vulpunt. Voor het groepsrisico geldt nog geen wettelijke norm, maar een oriëntatiewaarde. Overschrijding ervan moet met gewichtige argumenten worden onderbouwd.

Door Arcadis is het groepsrisico bepaald (rapport d.d. 10 januari 2008, kenmerk 141223/EA8/019/000655/sfo). Met behulp van het risicoberekeningsprogramma SAFETI-NL. Aangezien er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht binnen het invloedsgebied van het tankstation is alleen een berekening uitgevoerd voor de huidige situatie. In de huidige situatie ligt de hoogte van het groepsrisico gelijk aan de oriëntatiewaarde.



Verantwoordingsplicht

Het is de verwachting dat de risico's van het lossen van LPG de komende jaren afnemen als gevolg van enkele technologische ontwikkelingen. Ter voorkoming van een verdere toename van het groepsrisico wordt er niet meer gebouwd binnen het invloedsgebied van het tankstation. In het kader van de zelfredzaamheid kan gesteld worden dat de mensen voldoende zelfredzaam zijn. Tevens kunnen de mensen loodrecht op de risicobronnen (spoorlijn en tankstation) vluchten vanwege de huidige inrichting van de wijk. Ten aanzien van de hulpverlening kan gesteld worden dat er voldoende ontsluitingswegen en een hoofdontsluitingsweg aanwezig zijn. De wijk is derhalve goed bereikbaar voor hulpdiensten. Er is advies gevraagd aan de regionale brandweer. Voor de inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 12.5 Inspraak.

Leidingen

Door het plangebied loopt een naftaleiding. De leiding betreft een 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding). Bij deze leiding dient naast het direct ruimtebeslag een veiligheidszone in acht te worden genomen. De 10⁻⁶ contour van de PRB-leiding ligt op 12 meter, overeenkomstig het gestelde in de brief van VROM met titel "Externe Veiligheid en transportleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 in de interimperiode" d.d. 5 augustus 2008 alsmede het document "risicoafstanden buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3", RIVM augustus 2008. Binnen een afstand van \leq 12 m is geen enkele ingreep mogelijk. De zone tussen \leq 12 m en 27 m wordt aangemerkt als veiligheidszone. Binnen deze veiligheidszone mogen niet zomaar gevoelige objecten, zoals woningen e.d. worden opgericht. Deze leiding is met bijbehorend direct ruimtebeslag (weerszijden 12 m) en veiligheidszone (weerszijden 27 m) op de plankaart aangeduid en bestemd met een dubbelbestemming. De naftaleiding krijgt hiermee een juridisch planologische bescherming. Het directe ruimtebeslag is met name bedoeld voor het beheer en bescherming van de leiding. Binnen de veiligheidszone mag uitsluitend gebouwd worden na verleende vrijstelling ontheffing van burgemeester en wethouders waarbij vooraf de leidingbeheerder moet zijn gehoord.

Ook liggen binnen het plangebied gastransportleidingen met een druk van 8 bar. De leiding langs de Louis Regoutstraat heeft een doorsnede van 4 duim. Deze sluit aan op een leiding met een doorsnede van 8 duim die langs de ringbaan loopt. Bij beide leidingen dient het direct ruimtebeslag en een veiligheidszone in acht te worden genomen. Deze veiligheidszone bedraagt 2 meter. Binnen deze veiligheidsafstand mag niet gebouwd worden. Deze leiding is met bijbehorend direct ruimtebeslag en veiligheidszone op de plankaart aangeduid en bestemd met een dubbelbestemming. De gastransportleidingen krijgen hiermee een juridisch planologische bescherming. Het directe ruimtebeslag is met name bedoeld voor het beheer en de bescherming van de leiding.

7.9. Begraafplaats

In de wijk Keent is een begraafplaats nabij de kerk gelegen.

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

7.10. Molenbiotoop

De nabij het plangebied aanwezige molen, de Sint Annamolen aan de Keenterstraat, kent een molenbiotoop. Er is steeds meer aandacht en zorg gewenst voor de zogenaamde 'molenbiotoop', de ruimte die een molen nodig

heeft om te kunnen functioneren, met andere woorden de vrije ruimte rondom een molen. In vroegere tijden werd het zogenaamde windrecht van de molens via geschreven of ongeschreven regels beschermd. In de huidige situatie biedt alleen de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijkheden hiertoe.

Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om via de voorschriften de toegestane bouwhoogten te regelen en hierdoor de molenbiotoop veilig te stellen. Dit geldt uiteraard alleen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de molenbiotoop. Bestaande bebouwing is juridisch beschermd zodat herbouw van een bestaand gebouw tot de bestaande hoogte mag plaatsvinden, ook als het bestaande gebouw binnen de molenbiotoop gelegen is.

De molen is gelegen vlakbij de bebouwde kom en kan om die reden gehinderd worden in de vrije windvang en daarmee de bedrijfsmogelijkheden. Met name tijdens perioden van zwakke wind kan de omliggende bebouwing een afscherpende werking hebben. Door toevoeging van extra nieuwbouw in de omgeving kan de vrije windvang verder verminderen. Om het gebied binnen de molenbiotoop, zijnde het gebied dat door vrije windvang zoveel mogelijk dient te worden gevrijwaard van bebouwing of opgaande beplanting, vrij te houden hiervan wordt in onderhavig plan aan deze molenbiotoop een juridische status gegeven in de voorschriften van het bestemmingsplan en op de plankaart. De maximale bouwhoogte van eventuele nieuwe ontwikkelingen is via de voorschriften geregeld. Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van eventuele op te richten nieuwe bebouwing in de directe omgeving van de molen bepaald.

7.11. Flora en fauna

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

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden dat de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet. In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing van de beoogde ontwikkelingen is hier nader aandacht aan besteed.

8. NIEUWE ONTWIKKELINGEN

8.1. Beheersgebieden versus ontwikkelingsgebieden

Binnen het plangebied is een tweedeling te maken in beheers- en ontwikkelingsgebieden. Het merendeel van het plangebied betreft beheersgebied. Het betreft gebied waar geen (urgente) reden is de bestaande situatie te veranderen, omdat er geen grote knelpunten aanwezig zijn. Het nieuwe voorliggende bestemmingsplan fungeert in het beheersgebied daarbij als gereedschap voor een goed beheer.

Van een ontwikkelingsgebied wordt gesproken als er (urgente) reden is om de bestaande planologische situatie (op korte termijn) te veranderen. De functionele samenhang en de daarmee samenhangende problematiek geeft aanleiding om te komen tot bijsturing of zelfs functiewijziging van de locatie. Enerzijds gaat het om concrete locaties waarbij (bouw)plannen reeds in voorbereiding zijn. Anderzijds gaat het om locaties die in studie zijn. Dat wil zeggen waar een nieuwe ontwikkeling wenselijk is, maar waarbij nog geen concrete ontwikkelingsrichting en/of bouwplan is uitgewerkt.

In het plangebied is een zestal ontwikkelingslocaties opgenomen, namelijk:

- de locatie Kerkstraat 189 e.o. t.b.v. zorgwoningen;
- de locatie Oudenakkerstraat 56 t.b.v. een AHOED met woningen;
- het gebied Sutjensstraat-Noord t.b.v. wonen-werken woningen;
- het gebied Sutjensstraat-Midden/Victor de Stuersstraat/St. Jozefslaan ten behoeve van de bouw van een brede school en woningen;
- het gebied de Sutjensstraat-Zuid t.b.v. woningen;
- de locatie Het Dal 14 t.b.v. een uit te werken bestemming woondoeleinden.

In de volgende paragrafen wordt aangegeven waarom deze ontwikkelingslocaties opgenomen zijn in het bestemmingsplan.

8.2. Ruimtelijke uitwerking

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument bij het aanpakken van de aanwezige of dreigende maatschappelijke en fysieke problemen. Daarnaast is het behouden en versterken van de als positief ervaren kenmerken van de betreffende kern of wijken een belangrijk onderdeel.

Hierbij moet wel voor ogen gehouden worden dat het bestemmingsplan niet het enige middel is om alle problemen binnen de woongebieden aan te pakken. Het bestemmingsplan kan alleen ruimtelijk relevante aspecten reguleren en kent hierdoor zijn beperkingen. Overige (niet ruimtelijke) problemen zullen dus met inzet van andere instrumenten opgelost moeten worden.

In de vorige paragraaf werd een aantal ontwikkelingslocaties onderscheiden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is beoordeeld welke ontwikkelingslocaties opgenomen konden worden in het bestemmingsplan en welke niet. Er is getoetst aan de volgende vragen:

1. Is de ontwikkeling concreet genoeg (stedenbouwkundige randvoorwaarden bekend)?
2. Is de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt urgent / wenselijk?
3. Is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar?
4. Is de ontwikkeling vanuit milieuoogpunt haalbaar?

Na afloop van deze toets zijn zes concrete ontwikkelingslocaties overgebleven. Deze locaties wordt ontwikkelingsgericht (met de nieuwe bestemming) opgenomen op de plankaart en in de voorschriften. In de volgende paragrafen wordt een nadere toelichting gegeven op de inhoud van de ontwikkelingen.

Hieronder staat een samenvattende tabel voor de verschillende ontwikkelingslocaties.

| locatie | con-creet | wense-lijk | econ.haalbaar | milieu | advies |
|-----------------------------|-----------|------------|---------------|--------|--|
| A zorgwoningen Kerkstraat | + | + | + | + | vooralsnog rechtstreeks opnemen met nieuwe bestemming. |
| B AHOED Oudenakkerstraat | + | + | + | + | vooralsnog rechtstreeks opnemen met nieuwe bestemming. |
| C Sutjensstraat-Noord | + | + | + | + | vooralsnog rechtstreeks opnemen met nieuwe bestemming. |
| D Sutjensstraat-midden (C2) | + | + | + | + | vooralsnog rechtstreeks opnemen met nieuwe bestemming. |
| E Sutjensstraat-Zuid | + | + | + | + | vooralsnog rechtstreeks opnemen met nieuwe bestemming. |
| F Het Dal 14 | - | + | 0 | + | vooralsnog opnemen met uit te werken bestemming |

- negatief + positief 0 neutraal

Tabel: samenvatting ontwikkelingslocaties conform beslisboom

8.3. Onderbouwning ontwikkelingslocaties

In de hoofdstukken 5, 6 en 7 is beschreven hoe in de wijk Keent een opwaardering plaatsvindt. Een aantal projecten is uitgevoerd of in uitvoering. Sommige ingrepen hebben geen planologische consequenties, zoals de herinrichting van straten en groen en de realisatie van een andere functie binnen dezelfde bestemming (bijvoorbeeld het in gebruik nemen van een schoolgebouw als multifunctionele accommodatie binnen de bestemming Maatschappelijk). Voor twee grote projecten binnen het plangebied is een afzonderlijke planologische procedure gevolgd, de bouwvergunningen zijn onherroepelijk, één project is gerealiseerd (woonzorgcomplex St. Jozefhof) en één project is in uitvoering (De Chroniek omgeving Pastoor Frantzenstraat). Deze beide ontwikkelingen zijn daarom rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan.

Er zijn echter ook ontwikkelingen in voorbereiding, waarvoor de planologische procedure nog gevolgd moet worden. De ontwikkelingen passen binnen de doelen die gesteld zijn in het kader van de opwaardering van Keent.

8.3.1. Zorgwoningen Kerkstraat

Op de locatie Kerkstraat 189-191 e.o. wordt ter vervanging van de inmiddels gesloopte Agnesschool, het te slopen Centrum Caribe (voormalige noodkerk) en het parochiekantoor van het kerkbestuur van de St. Jozefskerk een appartementencomplex gebouwd met 22 zorgwoningen. Het complex is een aanvulling op het woonzorgcomplex aan het St. Jozefhof, waarin 57 zorgwoningen en 30 verpleegplaatsen in de vorm van 5 groepswoningen gebouwd zijn. Het totaal aantal zorgwoningen in deze omgeving komt hiermee op 79. Dit benadert het aantal van de in Visie en draaiboek wonen, welzijn, zorg geprognostiseerde behoefte van 80 zorgwoningen en 30 verpleegplaatsen in Weert-Zuid. Ook past het plan volledig binnen de doelen die gesteld zijn in het kader van de opwaardering van Keent. Deze 2e fase krijgt een fysieke verbinding met de multifunctionele accommodatie, omdat in het gebouw zelf geen gemeenschappelijke ruimte aanwezig is. Ook wordt er een niet-openbare verbinding aangelegd tussen het gebouw en het recent gebouwde grote

woonzorgcomplex aan het St. Jozefhof door middel van een pad langs het kerkhof.



Figuur: plangebied zorgwoningen Kerkstraat

Het gebouw heeft een zodanige structuur dat het past binnen de korrel en schaalgrootte van de Kerkstraat, voor zover gelegen aan deze straat. De diepte van de locatie zorgt ervoor dat er tweezijdig gewoond kan worden. Aangezien het gebouw nabij de voormalige Keentschool is geprojecteerd, worden op de begane grond in de ruimten vlakbij deze voormalige Keentschool de bergingen en de scootmobielruimte gesitueerd.

Aan de voorzijde zijn twee keer twee woningen tegen elkaar gesitueerd. Hiertussen ligt een open ruimte waar o.a. parkeerplaatsen voor hulpdiensten aangelegd worden. Hiermee kunnen op de begane grond in totaal vijf woningen worden gesitueerd. De eerste en tweede verdieping echter, kunnen volledig ten dienste staan van wonen, hetgeen betekent per laag zeven woningen. De drie aan de achterzijde liggende woningen hebben een relatie met de Kerkstraat vanwege de open galerij waardoor vanuit de woning contact blijft met de Kerkstraat. Tot slot wordt een terugliggende derde verdieping gebouwd met nog eens drie woningen. Zo ontstaat een gebouw dat past bij het beeld van de Kerkstraat en dat aan de achterzijde refereert aan de school die op deze locatie gestaan heeft. Bovendien sluit de achtergevel aan bij de bouwmassa's die zich langs de St. Jozefslaan, zichtbaar vanaf de achterzijde, bevinden.



Figuur: stedenbouwkundige situatie zorgwoningen Kerkstraat

De verschijningsvorm van het complex aan de zijde van de Kerkstraat is, overeenkomstig het straatbeeld, 2 lagen met 'kap', waarbij onder de kap woningen zijn geprojecteerd. De bouwmassa geprojecteerd op de achterzijde van het plangebied is 4 lagen, plat afgedekt, dat vanaf de zijde van de Kerkstraat transparant is uitgevoerd.



Figuur: gevelimpressie zijde Kerkstraat

Parkeren ten behoeve van de bewoners en de bezoekers geschied op het vlakbij gelegen St. Jozefskerkplein.

Archeologie:

De oppervlakte van de locatie is iets minder dan 2.000 m² en dus kleiner dan 2.500 m² waardoor er voor deze ontwikkeling strikt genomen geen archeologisch vooronderzoek hoeft te worden uitgevoerd. In algemene zin is ten behoeve van dit bestemmingsplan wel archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4 van deze toelichting en de bureaustudie van Archaeo, rapport nummer 0708 d.d. 09-11-2007).

Bedrijven in de omgeving:

In onderstaande tabel is de bedrijvigheid rond het plangebied weergegeven zoals volgt uit het programma "Millis" van de afdeling Milieu- en Bouwzaken van de gemeente Weert en het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

| | Naam bedrijf | adres | Milieu-Cat. | Afstand [m] | Opmerking |
|---|----------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|---|
| A | Bongers tweewielers | Kerkstraat 106 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer |
| B | J.F.Camp Gwalobedrijf | Kerkstraat 112 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer Vlg. Handelsregister KvK opgeheven |
| C | Proffesional systems plus europe | Kerkstraat 112 | --- | | Handelsregister KvK |
| D | Pizzeria Shoarma Amon | Kerkstraat 114 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer Handelsregister KvK |
| E | Café 't Kraenke | Kerkstraat 116 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer Handelsregister KvK |
| F | (Voormalige) School | St. Jozefskerkplein 2/3 | --- | | Het gebruik van dit gebouw bepaalt mede de bestemming binnen het plangebied |

De bestemming van het plangebied dient afgestemd te worden op de bedrijven aan de overkant van de Kerkstraat en het (toekomstig) gebruik van de (voormalige) school aan het St. Jozefskerkplein. Binnen de invloedssfeer van de bedrijven zijn reeds bestaande woningen gelegen op een kortere afstand dan de afstand van die bedrijven tot het te bouwen woonzorgcomplex. De voormalige

Keentschool aan het St. Jozefskerkplein zal worden gerenoveerd en de functie van multifunctionele wijkaccommodatie krijgen welke ook geen nadelige milieu-invloed zal hebben op dit woonzorgcomplex. De multifunctionele accommodatie staat onder andere ten dienste van het woonzorgcomplex (gemeenschappelijke ruimte).

Bodem:

Voor dit deelgebied is in het verleden het volgende bodemonderzoek uitgevoerd, zie tabel.

| | Rapportcode Strabis | Datum rapport | Straat | Huis nr. | Type onderzoek | Documentnr |
|---|------------------------|------------------|------------|-------------|-------------------|------------|
| A | AA098801574 | 05-04-2004 | Kerkstraat | 191 | BOOT | B041002 |

Het onderzoek is alleen beperkt tot een ondergrondse tank. Ten behoeve van het plan dient voor het gehele gebied een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ten behoeve van het plan kan volstaan worden met een vooronderzoek. Indien de locatie als niet verdacht wordt aangemerkt, kan het chemisch onderzoek na sloop van de opstallen worden uitgevoerd.

In opdracht van de gemeente Weert is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een vooronderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse van de locatie Kerkstraat 189 e.o. te Weert, kadastraal bekend onder sectie R, perceelnummers 37007, 2887 en 3373 (deels) (rapport nummer 494WRT/07/R2 d.d. 31-10 2007). Doel van het vooronderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voorafgaand aan het feitelijk onderzoek (= veld- en laboratoriumonderzoek) met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan c.q. gebruikswijziging. Op basis van het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als onverdacht worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt een milieuhygiënisch bodemonderzoek uit te voeren na sloop en de mogelijke tank op te sporen en de bodem ter plaatse te onderzoeken. Indien de bouwvergunning verleend kan worden voordat de gebouwen gesloopt zijn, zal dit als voorwaarde opgenomen worden in de bouwvergunning.

Beoordeling

Het betreft een vooronderzoek conform NVN 5725 en is uitgevoerd naar aanleiding van een bouwplan en bestemmingswijziging op het perceel. Het bodemonderzoeksbureau is in het kader van het "Besluit uitvoeringskwaliteit bodemonderzoeken"(Kwalibo) gecertificeerd. Het onderzoek is verder conform de NVN 5725 correct uitgevoerd. De oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 2.000 m². Op de locatie is o.a. een school aanwezig geweest. Uit de dossiergegevens blijkt dat op de locatie nog een ondergrondse tank aanwezig kan zijn, waarvan de exacte locatie onbekend is. Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat verder geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en dat daarom de locatie onverdacht is. Geconcludeerd kan worden dat het onderzoek correct is uitgevoerd. Geadviseerd wordt om na sloop van de opstallen op het perceel, de onbekende ondergrondse tank op te sporen en deze mee te nemen bij het milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740.

Externe veiligheid:

Het plangebied Kerkstraat 189-191 e.o. is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- het invloedsgebied van overige inrichtingen die risicovolle activiteiten uitoefenen;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg of een spoorweg;

-
- binnen 100 m vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid voor het betreffende plangebied niet van toepassing is.

Geluid en luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming is naar verwachting geluidgevoelig. Daarom dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai:

- Binnen 200 m zijn met uitzondering van de St. Jozefslaan geen stedelijke 1- of 2-strookswegen gelegen met een rijsnelheid groter dan 35 km/uur;
- binnen 350 m zijn geen stedelijke 3- of meerstrookswegen gelegen;
- binnen 250 m zijn met uitzondering van de ringbaan geen buitenstedelijke 1- of 2-strookswegen gelegen;
- binnen 400 m zijn geen buitenstedelijke 3- of 4-strookswegen gelegen;
- binnen 600 m zijn geen buitenstedelijke 5- of meerstrookswegen gelegen.

De rijsnelheid van het verkeer op de St. Jozefslaan is 50 km/uur en op de Ringbaan 70 km/uur. De rijsnelheid van het verkeer op alle overige wegen in de omgeving van het plangebied is 30 km/uur. In een akoestisch onderzoek dient in ieder geval de geluidsbelasting berekend te worden als gevolg van het verkeer op de St. Jozefslaan, Kerkstraat en de ringbaan.

Industrielawaai:

Het plangebied is niet binnen een geluidszone van een industrieterrein gelegen.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is niet binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Weert-Roermond gelegen.

Luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming van het plangebied heeft naar verwachting een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, zodat in het kader van het "Besluit luchtkwaliteit" een onderzoek moet worden uitgevoerd.

Door bureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is in opdracht van de gemeente Weert onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit (rapport nummer V.2007.5240.00.R003 d.d. 31-10-2007). Dit ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure, die de bouw van een appartementencomplex aan de Kerkstraat mogelijk moet maken. Het geprojecteerde appartementencomplex ligt binnen de geluidzone van de ringbaan en de St. Jozefslaan en binnen de invloedssfeer van de Kerkstraat en het St. Jozefskerkplein.

Wegverkeerslawaai:

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen en toetsen van de geluidbelasting afkomstig van bovengenoemde wegen voor de toekomstige situatie 2018. De geluidbelasting wordt getoetst aan de waarden van de Wet geluidhinder. Toetsing vindt plaats op basis van een 'nieuwe situatie', waarbij 48 dB de voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeerslawaai. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de twee gezoneerde wegen, de ringbaan en de St. Jozefslaan, geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder op de gevels van het pand optreden. Dit houdt in dat in het kader van de Wet geluidhinder geen verdere procedures nodig zijn betreffende de bestemmingsplanwijziging van het pand aan de Kerkstraat 189 in Weert. De gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek bedraagt maximaal 51,6 dB. Hieruit kan geconcludeerd worden dat bij een standaard gevelwering van 20 dB het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

Luchtkwaliteit:

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het berekenen van de luchtverontreinigende stoffen, afkomstig van de achtergrond en het wegverkeer op de Kerkstraat, inclusief de verkeersbewegingen vanwege het nieuwe appartementencomplex langs de Kerkstraat. De berekende waarden worden getoetst aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit komt naar voren dat, met inachtneming van de extra verkeersbewegingen vanwege het appartementencomplex, geen overschrijdingen van de grenswaarden of de plandempels zijn geconstateerd. Dit houdt in dat een mogelijke ontwikkeling van de zorgwoningen in de vorm van een appartementencomplex niet op bezwaren inzake het Besluit luchtkwaliteit 2005 stuit omdat geen van de gestelde grenswaarden overschreden wordt.

Beoordeling

In de rapportage is het wegverkeerslawaai en de luchtkwaliteit bepaald op de nieuw te bouwen appartementen. De gehanteerde rekenmethoden zijn conform het Meet- en Rekenvoorschrift Verkeerslawaai en het Meet- en Rekenvoorschrift Luchtkwaliteit. Deze zijn correct toegepast en de resultaten zijn daarom reëel. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de Wet geluidhinder, Besluit geluidhinder en Besluit luchtkwaliteit. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de hoogste toetsingswaarde voor het wegverkeerslawaai 38 dB bedraagt ten gevolge van het verkeer op de St. Jozefslaan. De hoogste gecumuleerde (van alle wegen samen) geluidsbelasting bedraagt 52 dB. Dit betekent dat reeds met de minimumeis vanuit het Bouwbesluit (20 dB) kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Ten gevolge van het wegverkeer kan eveneens voldaan worden aan de normering volgens het Besluit luchtkwaliteit. Het hoogste aantal overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie fijnstof, welke maatgevend is voor de luchtkwaliteit ter plaatse, bedraagt 10 (normering = 35). Zowel voor wegverkeerslawaai als luchtkwaliteit gelden er geen belemmeringen voor het bouwplan en de te volgen planologische procedure. Geconcludeerd is dat de rapportage akkoord is en dat er geen belemmeringen uit oogpunt van wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit bestaan.

Flora en Fauna:

Door Bureau Meervelt is in opdracht van de gemeente Weert een flora en fauna onderzoek uitgevoerd (rapport nummer 07-082 (1) d.d. 25-02-2008). De conclusies kunnen als volgt samengevat worden:

- Op basis van het veldbezoek, de zolderinspectie, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik van het plangebied wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Ten aanzien van planologische beschermingskaders zijn er geen belemmeringen om over te gaan tot sloop van de huidige opstal en de bouw van de 22 zorgwoningen in het plangebied.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.
- Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten die worden genoemd in tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage 4 van de Habitatrichtlijn. Waarnemingen van vleermuizen in het plangebied zijn niet bekend uit Waarneming.nl. Tijdens de zolderinspectie werden geen vleermuizen of bewoningssporen van deze diergroep aangetroffen. Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk wel deel uit van het foerageer- en migratiegebied van algemeen voorkomende vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de nieuwbouw. Een uitgebreide inventarisatie van vleermuizen in het plangebied levert naar verwachting alleen de bevestiging op dat het plangebied als foerageer- en migratiegebied fungeert. Bij de planning en uitvoering van de sloop kan echter wel rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen (zie aanbevelingen).

-
- Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in tabel 3 (zwarte bescherming). Jaarrond beschermde soorten komen niet voor als broedvogel in het plangebied, vanwege het ontbreken van een geschikte broedhabitat. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. In het plangebied is geschikte broedgelegenheid aanwezig in de vorm van bomen en struweel. Wanneer in de planvorming blijkt dat er bomen en struweel verwijderd moeten worden dan dient dit voor aanvang van het broedseizoen te gebeuren.
 - In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora- en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

De aanbevelingen zijn opgenomen ter zorgvuldigheid. De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- Half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen.
- Eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
- Voorafgaand aan de sloop kunnen de panden onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren en het maken van gaten in spouwmuren waardoor tocht optreedt.
- Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur. Hierdoor hebben aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.
- Indien tijdens het slopen vleermuizen aangetroffen worden, dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient een vleermuisdeskundige ingeschakeld te worden die de gevonden dieren op kan vragen en elders kan vrijlaten.

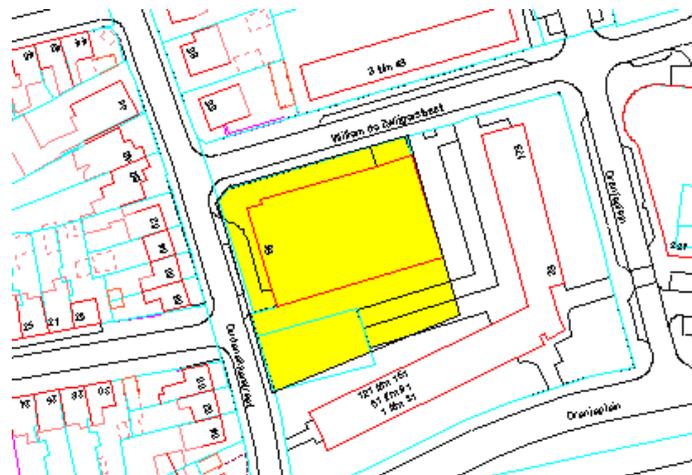
Water:

Het schoon hemelwater wordt overeenkomstig het gestelde in de paragrafen 3.3.10 en 7.2 van de toelichting behandeld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat schoon hemelwater binnen deze nieuwe ontwikkellocatie wordt vastgehouden en verwerkt (geïnfiltreerd). Een en ander conform het geformuleerde beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan. De definitieve watertoets vindt plaats in het kader van de bouwplanprocedure.

8.3.2. Oudenakkerstraat 59

De locatie Oudenakkerstraat 59 betreft een voormalige Citroëngarage welke reeds gedurende enkele jaren niet meer gebruikt wordt. Op deze locatie wordt een apotheek en huisartsen onder één dak (AHOED) gerealiseerd en in totaal maximaal 22 woningen. Dit past geheel binnen het streven van de gemeente om de veelal verspreid over de stad liggende huisartsenpraktijken meer te bundelen. Ook heeft dit initiatief een meerwaarde voor de omgeving. In de in paragraaf 3.3.5. genoemde visie op wonen, welzijn, zorg is rondom deze locatie een woonservicezone geprojecteerd. De realisatie van een AHOED past binnen de doelstellingen van een woonservicezone. De nabij liggende Oranjeflat is inmiddels deels omgeklapt naar zorgwoningen en bij mutaties worden de daarvoor geschikte woningen toegewezen aan mensen met een zorgvraag. Onderhavig plan sluit hier bij uitstek op aan. De 22 appartementen zijn deels

bestemd voor de doelgroep senioren en deels voor de doelgroep jongeren en er worden in de koopsector gerealiseerd.



Figuur: plangebied Oudenakkerstraat 59

De begane grond komt nagenoeg volledig ten dienste te staan van de AHOED. Aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat worden mogelijk op de eerste en in ieder geval op de tweede verdieping telkens 3 woningen gebouwd (totaal maximaal 6 woningen). Het betreft wat grotere woningen voor de doelgroep senioren. Aan de zijde van de Oudenakkerstraat worden op de begane grond nog eens 4 verdiepingen gebouwd met op elke verdieping 4 woningen voor jongeren/starters, waarbij op de eerste verdieping een voorbehoud wordt gemaakt. Het gaat hier om kleinere woningen. De mogelijkheid bestaat dat op de eerste en tweede verdieping ook een functie gerealiseerd wordt binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden. Derhalve is binnen de voorschriften een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van het gebruik van de eerste en tweede verdieping voor maatschappelijke doeleinden. Het nieuwe gebouw vormt stedenbouwkundig een goede overgang tussen de bestaande appartementen aan de overzijde van de Willem de Zwijgerstraat (4 lagen) en de Oranjeflat met 7 lagen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein, bovengronds, opgevangen.



Figuur: nieuwe situatie

Archeologie:

De oppervlakte van de locatie is ca. 2.400 m² en dus kleiner dan 2.500 m² waardoor er voor deze ontwikkeling strikt genomen geen archeologisch

onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. In algemene zin is echter wel archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4 van de toelichting).

Bedrijven in de omgeving:

Binnen 100 m vanaf het plangebied zitten geen bedrijven die belemmerend werken op een toekomstige ontwikkeling.

Bodem:

Voor dit deelgebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

| | Rapportcode Strabis | Datum rapport | Straat | Huis nr. | Type onderzoek | Documentnr. |
|---|----------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| A | AA098801886 | 01-06-1991 | Oudenakker straat | 59 | N.V.N | R3169782.M01/ADH |
| B | AA098801887 | 01-10-1994 | Oudenakker straat | 59 | Aanv.ond. | R3304469.F02/LBE |
| C | AA098800611 | 26-06-1997 | Oudenakker straat | 59 | N.O. | 96074-1 |
| D | AA098801081 | 01-07-2001 | Oudenakker straat | 59 | V.O. | 96074-01-rap |
| E | AA098801082 | 20-09-2001 | Oudenakker straat | 59 | V.O. | S010600 |
| F | AA098801079 | 27-02-2002 | Oudenakker straat | 59 | S.P. | B5631/FU/Mas |
| G | AA098801080 | 28-02-2002 | Oudenakker straat | 59 | V.O. | B5630/RAP/Wbi |

De rapporten betreffen voornamelijk onderzoeken naar de aanwezige verontreinigingen. Aangezien de rapporten al minimaal 5 jaar oud zijn is voor de planontwikkeling een nieuw onderzoek, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige verontreinigingen noodzakelijk. De noodzakelijke sanering zal plaats moeten vinden alvorens er gebouwd gaat worden.

Voor de vaststelling van het plan dient een vooronderzoek conform de NVN 5725 te worden uitgevoerd. Na sloop van de opstallen dient het gehele plangebied chemisch onderzocht te worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met grondwaterverontreiniging. Sanering van deze verontreiniging zal plaats moeten vinden alvorens er gebouwd gaat worden.

Door BMC – Bodemconsult is een verkennend bodemonderzoek (rapport nr. S0700581-1 d.d. 16 januari 2008) en een monitoringsonderzoek (rapport nr. S0700591-3 d.d. 10 januari 2008) uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingswijziging naar woningbouw van het perceel. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van ongeveer 3.500 m². Het bodemonderzoeksbureau is in het kader van de BRL-SIKB-2000, protocollen 2001, 2002 en 2018 gecertificeerd. Het laboratorium is gecertificeerd volgens STER-lab en AS3000 (grond). Het onderzoek is conform NEN 5740 uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie een aantal bodembedreigende activiteiten heeft plaatsgevonden voor de autogarage Meuro en het Texaco-tankstation. Deze verontreinigingen zijn reeds gedeeltelijk gesaneerd en voor het tankstation geldt dat nog een bodemsanering uitgevoerd dient te worden. Het vooronderzoek naar asbest heeft uitgewezen dat de onderzoekslocatie asbestonverdacht is.

Grondonderzoek.

De onderzoekslocatie valt in deelgebied 4 (Weert-Zuid) van de bodemkwaliteitskaart van Weert. De toetsing van de analyseresultaten van de zware metalen, PAK, minerale olie en EOX dient te gebeuren aan de landelijk

vastgestelde bodemgebruikswaarde (BGW1) evenals de achtergrondgrenswaarde behorende bij het bodemgebruik (achtergrondgrenswaarde voor intensief bodemgebruik AGW-BGW-1) van het betreffende deelgebied. Uit de resultaten blijkt dat in de bovengrond van het perceel een lichte verontreiniging met PAK is geconstateerd. De verhoging is lager dan de AGW-BGW1-waarde voor PAK. In de ondergrond zijn geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarden geconstateerd. In het bodemonderzoek zijn verder geen verontreinigingen in de grond geconstateerd die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging naar woningen.

Grondwateronderzoek.

Uit de analyses van het grondwater is gebleken dat lichte verhogingen met toluen, ethylbenzeen en xylenen zijn geconstateerd. Voor de geplande bestemmingswijziging en de nieuwbouw van woningen levert dit geen belemmeringen op. De verontreinigingen zijn waarschijnlijk te relateren aan het gebruik van de locatie als garagebedrijf en het tankstation. Hiervoor zal nog een bodemsanering plaatsvinden.

Conclusie:

Het onderzoek is correct uitgevoerd. Voor het onderzochte perceelsgedeelte kan worden gesteld dat de aangetroffen bodemkwaliteit (grond en grondwater) geen belemmering vormt voor de geplande bestemmingswijziging en de hierop volgende nieuwbouw van woningen op het perceel.

Monitoringsonderzoek.

Het monitoringsonderzoek is uitgevoerd om, in een eerder bodemonderzoek op het perceel geconstateerde verontreinigingen met vluchtige organische halogeniden in het grondwater, de stand van zaken met betrekking tot de verontreinigingen te onderzoeken. In het onderzoek zijn 5 peilbuizen opnieuw bemonsterd en hieruit blijkt dat er nog slechts lichte verontreinigingen met 1,1,1-trichloorethaan worden aangetroffen in het grondwater. Vanwege deze resultaten wordt voorgesteld om in de komende jaren niet meer te monitoren. Conform het bodembeleid van de provincie Limburg wordt echter pas na twee opeenvolgende positieve resultaten besloten tot stopzetting van de monitoring.

Conclusie.

Vanwege het feit dat vanaf 2001 monitoring heeft plaatsgevonden en het feit dat dit geen wettelijke verplichting is, is er verder geen noodzaak dat de monitoring wordt voortgezet. Bovendien vindt de komende jaren ter plaatse een grondwatersanering plaats, waarbij monitoring zal plaatsvinden van de verontreinigingscontour.

~~p.m. beoordeling saneringsplan door provincie nog opnemen.~~

Ten aanzien van het gedeelte van het perceel van het voormalige tankstation is door Geofox-Lexmond milieuadviseurs in opdracht van Chevron een saneringsplan opgesteld (nr. 20072572/SBAR d.d. 9-6-2008). De initiatiefnemer heeft overeenstemming met Chevron over de kosten van de sanering. Hierdoor is het plan financieel haalbaar. De locatie dient te zijn gesaneerd voordat de voorgenomen ontwikkeling in uitvoering genomen wordt.

Voor de beoordeling van het saneringsplan is de provincie het bevoegd gezag. De provincie heeft op 28 oktober 2008 laten weten dat het saneringsplan inhoudelijk rijp is voor besluitvorming. De saneringsdoelstelling is helder, evenals de wijze waarop die bereikt wordt. Er dienen echter nog enkele gegevens overlegd te worden, die van procedurele en administratieve aard zijn. De provincie verwacht dat een besluit over het saneringsplan binnen afzienbare termijn genomen zal worden.

Hierdoor zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen.

Externe veiligheid:

Het plangebied Oudenakkerstraat 59 is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- het invloedsgebied van overige inrichtingen die risicovolle activiteiten uitoefenen;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg c.q. spoorweg;
- binnen 100 m vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid voor het betreffende plangebied niet van toepassing is.

Geluid en luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder is geluidsgevoelig. Derhalve dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai:

Voor alle wegen binnen 200 m vanaf de kavels is de rijsnelheid maximaal 30 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder zijn deze wegen niet gezoneerd. Uit de "Verkeersmilieukaart van Weert" (versie 2007) blijkt dat de verkeersintensiteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie op de Willem de Zwijgerstraat ± 350 motorvoertuigen per etmaal bedraagt en op de Oudenakkerstraat ± 125 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Als gevolg van deze lage verkeersintensiteiten zal de geluidsbelasting ter plaatse van de toekomstige gevels van de gebouwen op deze locatie lager zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet nodig.

Industrielawaai:

Het plangebied is niet binnen een geluidszone van een industrieterrein gelegen.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Weert-Roermond gelegen. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is ± 500 m. Uit een globale berekening met "Aswin 2004" volgt dat de geluidsbelasting Lden 58 dB is. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden.

In het kader van het railverkeerslawaai zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming van het plangebied heeft een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, zodat in het kader van het "Besluit luchtkwaliteit" een onderzoek moet worden uitgevoerd.

Onderzoek:

Door bureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is d.d. 30 oktober 2007 een onderzoeksrapport (rapportnummer V.2007.5240.00.R001) uitgebracht inzake akoestiek en luchtkwaliteit. De resultaten kunnen als volgt kort samengevat worden:

Railverkeerslawaai.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen en toetsen van de geluidbelasting afkomstig van het spoortraject Eindhoven-Roermond voor de toekomstige situatie 2015. De geluidbelasting wordt getoetst aan de waarden van de Wet geluidhinder. Toetsing vindt plaats op basis van een 'nieuwe situatie', waarbij 55 dB de voorkeursgrenswaarde is voor railverkeer. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder op de gevels van de woning optreden. Dit houdt in dat in het kader

van de Wet geluidhinder geen verdere procedures nodig zijn betreffende de bestemmingsplanwijziging van de locatie op de hoek Willem de Zwijgerstraat-Oudenakkerstraat in Weert.

Luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het berekenen van de luchtverontreinigende stoffen, afkomstig van de achtergrond en het wegverkeer op de Willem de Zwijgerstraat en de Oudenakkerstraat. Dit is inclusief de verkeersbewegingen vanwege het nieuwe appartementencomplex met AHOED, waarbij een deel van de verkeersbewegingen via de Willem de Zwijgerstraat gaat en het andere deel via de Oudenakkerstraat. De berekende waarden worden getoetst aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit komt naar voren dat geen overschrijdingen van de grenswaarden of de plandrempels zijn geconstateerd. Dit houdt in dat een mogelijke ontwikkeling van een nieuwbouwproject niet op bezwaren inzake het Besluit luchtkwaliteit 2005 stuit omdat geen van de gestelde grenswaarden overschreden wordt.

Beoordeling

In de rapportage is het railverkeerslawaai en de luchtkwaliteit (wegverkeer) bepaald op de nieuw te bouwen AHOED (apotheek en huisartsen onder één dak) en de hierboven gesitueerde 22 appartementen. De gehanteerde rekenmethoden zijn conform het Meet- en Rekenvoorschrift Verkeerslawaai en het Meet- en Rekenvoorschrift Luchtkwaliteit. Deze zijn correct toegepast en de resultaten zijn daarom reëel. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het Besluit luchtkwaliteit. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel voor railverkeerslawaai als luchtkwaliteit er geen belemmeringen gelden voor het bouwplan en de te volgen planologische procedure. Geconcludeerd is dat de rapportage akkoord is en dat er geen belemmeringen uit oogpunt van railverkeerslawaai en luchtkwaliteit gelden.

Flora en fauna:

Door Bureau Meervelt is in opdracht van de gemeente Weert een flora en fauna onderzoek uitgevoerd (rapport nummer 07-082 (2) d.d. 25-02-2008). De conclusies kunnen als volgt samengevat worden :

- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik van het plangebied wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Ten aanzien van planologische beschermingskaders zijn er geen belemmeringen om over te gaan tot bestemmingswijziging en tot de sloop van de huidige opstal en de nieuwbouw.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.
- Het huidige pand heeft geen betekenis als vaste rust- en verblijfsplaats voor vleermuizen. Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk wel deel uit van het foerageer- en migratiegebied van algemeen voorkomende vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de nieuwbouw.
- Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in tabel 3 (zware bescherming). Jaarrond beschermde soorten komen niet voor als broedvogel in het plangebied, vanwege het ontbreken van een geschikte broedhabitat. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. In het plangebied is geschikte broedgelegenheid aanwezig in de vorm van bomen en struweel. Wanneer in de planvorming blijkt dat er bomen en struweel

verwijderd moeten worden dan dient dit voor aanvang van het broedseizoen te gebeuren (om broeden te voorkomen).

- In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora- en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

De volgende aanbevelingen zijn opgenomen in het Flora- en Faunaonderzoek :

- De bestaande groenstructuur kan worden versterkt door bij het ontwerpen te voorzien in een groen lint, dat (bijna) aansluit op de bestaande aanwezige groenstructuren. Bij voorkeur wordt dit lint ingevuld met opgaande structuren (bomenrijen, 'laan'beplanting).
- In de nieuwbouw kan rekening gehouden worden met de aanleg van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Hiervoor zijn kant-en-klare inbouwkasten verkrijgbaar, die voor de typische soorten van stedelijk gebied (Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger) voldoen.

Water:

Het schoon hemelwater wordt overeenkomstig het gestelde in de paragrafen 3.3.10 en 7.2 van de toelichting behandeld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat schoon hemelwater binnen deze nieuwe ontwikkellocatie wordt vastgehouden en verwerkt (geïnfiltreerd). Een en ander conform het geformuleerde beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan. De definitieve watertoets gebeurt in het kader van de bouwplanprocedure.

8.3.3. Sutjensstraat-Noord

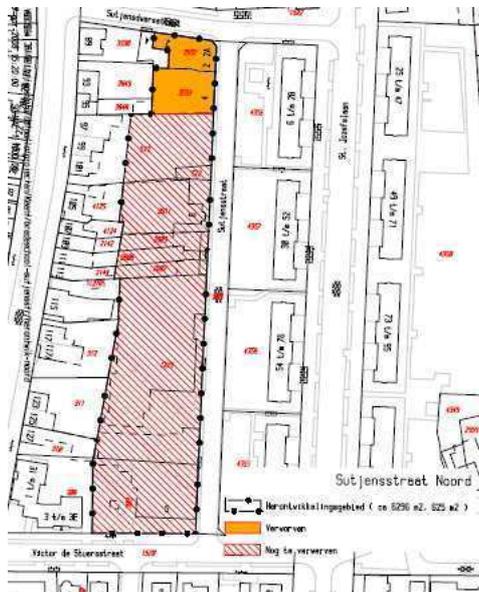
Bij de herontwikkeling van het gebied Sutjensstraat is van belang dat de huidige achteraf gelegen positie van deze straat wordt opgeheven. Uitplaatsing van bedrijven in de Sutjensstraat en herontwikkeling tot voornamelijk woningbouw is daarvoor van belang. Door toevoeging van koopwoningen wordt meer diversiteit ingebracht in het aanbod van woningen in deze gebieden. Verkeersafhandeling wordt door het verplaatsen van de bedrijvigheid verbeterd, omdat deze bedrijven verkeersopstoppingen en parkeeroverlast veroorzaken. Het project Sutjensstraat valt uiteen in de deelprojecten Sutjensstraat-Noord, Sutjensstraat-Midden en Sutjensstraat-Zuid.

Door ontwikkeling van de 3 deelgebieden wordt het woonklimaat en het imago van de omgeving opgewaardeerd. Dit wordt o.a. bereikt door diverse functies, die niet te verenigen zijn met wonen, te verplaatsen naar andere locaties. Ook is het streven meer samenhang te brengen in de bebouwing en architectuur. De Kerkstraat is aangewezen als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. De bebouwing aan de Kerkstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door laagbouw. De laagbouw van de Kerkstraat zal daarom logischerwijs voortgezet worden in deze 3 deelgebieden. Het voornemen is daarom met name grondgebonden woningen te realiseren, waarbij het type, de grootte en de hoogte wordt gerelateerd aan de woningen gelegen aan de Kerkstraat. Het huidige parkeren binnen de 3 deelgebieden is voornamelijk georiënteerd op het openbaar gebied. In de toekomstige situatie zal het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgelost. Uitgangspunt is dat de aanwezige wegenstructuur gehandhaafd wordt en waar nodig in verband met de verkeersveiligheid en de goede doorstroming aangepast zal worden. Vooral in het middengebied zullen door de komst van de school en aanverwante functies, verkeersmaatregelen en -voorzieningen getroffen worden.

Waterbeheer

Het hemelwater dient beter benut te worden. Dit betekent dat schoon hemelwater niet in de riolering verdwijnt, maar op eigen gebied wordt opgevangen en in de bodem wordt geïnfiltreerd. Hiervoor zijn retentie- en/of infiltratievoorzieningen noodzakelijk, die kunnen worden gecombineerd met

groenvoorzieningen. De aanwezige en nieuw aan te leggen groenvoorzieningen in Keent hebben dus ook een functie voor de waterhuishouding in de wijk.



Figuur: plangebied Sutjensstraat-Noord

De begrenzing van het plangebied is niet eenduidig. Het plangebied is gelegen tussen Kerkstraat, de Sutjensdwaarsstraat en Victor de Stuersstraat. De gemeente heeft de panden Sutjensstraat 2, 2a en 4 kunnen verwerven. De panden Kerkstraat 99 en 101 zijn verworven door een particulier met de intentie in samenwerking met de gemeente in dit noordelijk deel woningbouw gecombineerd met de mogelijkheid voor werken aan huis te realiseren. Voor wat betreft de zijde van de Sutjensstraat is deze herontwikkeling op basis van dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Herontwikkeling van de panden aan de Kerkstraat is volgens dit bestemmingsplan alleen mogelijk binnen de bestemmingsplanbepalingen.

In het resterende gebied Sutjensstraat-Noord zijn bedrijven/functies aanwezig. De herontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden.

Het ontwikkelingsgebied kan aangemerkt worden als de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Kerkstraat. De voorzijde van de bebouwing zal zoveel mogelijk georiënteerd zijn op de Sutjensstraat. Het type grondgebonden woningen met 2 lagen en een kap benadert de bebouwingsstructuur van de Kerkstraat wat betreft hoogte en type woningen. Binnen dit gebied zal per bebouwingsvlek de ruimtelijke invulling getoetst en bepaald worden. Voor dit gebied is slechts gefaseerde ontwikkeling mogelijk omdat de verwerving van de locaties nog niet zijn afgerond. Het verwervingsproces is bepalend voor de ontwikkeling van het gebied.

De mogelijkheid bestaat binnen het plangebied woon-werk-woningen te ontwikkelen. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de activiteiten aan de nabij gelegen Dries. Aangezien de benodigde verwervingen niet afgerond zijn wordt het plan gefaseerd uitgevoerd. Om ontwikkelingen door derden te stimuleren wordt de beoogde eindsituatie rechtstreeks bestemd, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om in het zuidelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de zagerij en de winkel van 't Timmerhuys, woningbouw te realiseren voor bijzondere doelgroepen. Hiermee wordt een herontwikkeling gestimuleerd.

Archeologie:

In algemene zin is ten behoeve van dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4 van deze toelichting en de bureaustudie van Archaeo, rapport nummer 0708 d.d. 09-11-2007). Overeenkomstig de conclusies van dit onderzoek wordt voor de ontwikkeling van de Sutjensstraat-Noord na sloop, een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, voor wat betreft de zuidelijke helft van de deellocatie, de locatie van de zagerij en de winkel van 't Timmerhuys, met een oppervlakte van ca. 4010 m². Dit is mogelijk omdat dit deel in één fase wordt herontwikkeld.

De 'kop' van Sutjensstraat-Noord wordt afzonderlijk ontwikkeld. Dit deel is ongeveer 725 m² groot. Dit deel wordt vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Een inspectie wordt uitgevoerd wanneer er in verband met de ontwikkeling een bouwput wordt gegraven. In de bouwvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat gemeld dient te worden wanneer de graafwerkzaamheden plaatsvinden en dat de gelegenheid geboden dient te worden de inspectie uit te laten voeren.

Thans is nog niet duidelijk wanneer het tussengelegen gebied ontwikkeld wordt. Afhankelijk van de resultaten van de inspectie bij de 'kop' en de resultaten van het archeologisch vooronderzoek in de zuidelijke helft van de Sutjensstraat-Noord wordt te zijde tijd een strategie ontwikkeld.

Bedrijven in de omgeving:

In onderstaande tabel is de bedrijvigheid rond het plangebied weergegeven zoals volgt uit het programma "Millis" van de gemeente en het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

| | Naam bedrijf | adres | Milieu-Cat. | Afstand [m] | Opmerking |
|---|-------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--|
| A | Weekers Weert b.v | Kerkstraat 20 | 1 | 10 | Melding Wet milieubeheer Vlg. handelsregister KvK opgeheven |
| B | Stichting woongroep de regenboog | Kerkstraat 22 | --- | | Handelsregister KvK |
| C | Linders | Kerkstraat 28 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer |
| D | Koenraads Vakmaatschap | Kerkstraat 30 | --- | | Handelsregister KvK |
| E | Old Dutch | Kerkstraat 38 | 1 | 10 | Melding Wet milieubeheer Vlg. handelsregister KvK opgeheven |
| F | Weerter glashandel | Kerkstraat 40-42 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer |
| G | Speciaal. Harry Philips | Kerkstraat 40-42 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer |
| H | Weerter glas b.v. | Kerkstraat 42 | 1 | 10 | Melding Wet milieubeheer |
| I | A way of life | Kerkstraat 50 | --- | | Handelsregister KvK |
| J | Crombaq holding | Kerkstraat 54 | --- | | Handelsregister KvK |
| K | Kunst en edelsmederij R.J.E. Huyben | Kerkstraat 99 | 2 | 30 | Vergunningplichtig Wet milieubeheer |
| L | Beaumesqu | Kerkstraat 101 | | --- | Handelsregistrer KvK |
| M | W.P.H.L. Thijsen | Kerkstraat 115 | 1 | 10 | Melding Wet milieubeheer |
| N | Slagerij H. Vaes | Kerkstraat 115 | 1 | 10 | Melding Wet milieubeheer |
| O | Electro Rechman | Kerkstraat 117 | --- | | Handelsregister KvK |

| | Naam bedrijf | adres | Milieu-Cat. | Afstand [m] | Opmerking |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---|
| P | Tandarts P.Boonen | Kerkstraat 137 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer Komt niet voor in handelsregister KvK |
| Q | Diverse detailhandel | Dries 4,10, 24 en 66 | 1 en 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer |

De bedrijven genoemd onder A, B, C, D, E, F, G, H, I en J hebben maximaal milieucategorie 2, waarvoor een afstand tot nieuw op te richten gevoelige objecten geldt van 30 m. Aangezien de afstand vanaf deze veelal detailhandelbedrijven tot het plangebied groter is dan 30 m vormen deze bedrijven geen beperkingen aan de ontwikkelingen voor het plangebied. De bedrijven genoemd onder L, M, N en O zijn bedrijven met geen milieucategorie of milieucategorie 1, waarvoor een afstand van 10 m geldt. Deze bedrijven vormen voor de ontwikkeling van dit plangebied ook geen belemmering. Het bedrijf genoemd onder P komt niet in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor, derhalve is op dit adres geen tandarts gevestigd en vormt dit pand ook geen belemmering voor de ontwikkelingen van het deelgebied. Kunst en Edelsmederij Huyben, Kerkstraat 99 is een bedrijf met milieucategorie 2. De afstand tussen gevoelige gebouwen en dit bedrijf dient volgens de VNG-reeks "Bedrijven en milieuzonering" 30 m te bedragen. Bij de invulling van het plangebied dient hier zoveel mogelijk rekening mee te worden gehouden. Betroffend pand is overigens verworven door een particulier in verband met beoogde herontwikkeling. In dat geval zal de milieuvergunning worden ingetrokken. Aan de Dries zijn diverse detailhandelbedrijven gevestigd. Deze bedrijven vormen ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het deelgebied Sutjensstraat-Noord.

Mogelijkheid van commerciële functies op de begane grond

Bij de planopzet worden commerciële functies (zakelijke dienstverlening) op de begane grond niet uitgesloten. Aangezien het hier een combinatie met de woonfunctie wordt zal zeer zorgvuldig geformuleerd moeten worden wat voor soort bedrijven toegelaten worden. De toegelaten bedrijven mogen maximaal milieucategorie 1 hebben. Waarbij opgemerkt wordt dat niet alle milieucategorie 1 bedrijven zich in het plangebied kunnen vestigen. Bovendien zal in de omschrijving moeten worden opgenomen dat alle installaties in de bedrijfsruimte geplaatst moeten worden. Klimaatinstallaties, koelinstallaties, afzuiginstallaties enz. mogen niet buiten worden geplaatst. Het gaat om bedrijven die vallen onder de categorie zakelijke dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn uitgesloten.

Conclusie:

Vestiging van commerciële functies in het plangebied is beperkt mogelijk. In de voorschriften dienen wel eisen aan de te vestigen bedrijven te worden gesteld. Dit gebeurt door alleen zakelijke dienstverlening toe te staan.

Bodem:

Voor dit deelgebied is in het verleden het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

| | Rapportcode Strabis | Datum rapport | Straat | Huis nr. | Type onderzoek | Documentnr. |
|---|----------------------------|----------------------|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| A | AA098800952 | 02-09-2003 | Sutjensstraat | 2-2a | V.O. | 441WRT/03/R |

Het onder "A" genoemde rapport is een verkennend onderzoek dat in opdracht van de gemeente Weert is uitgevoerd. Dit rapport is ouder dan 3 jaar, maar jonger dan 10 jaar. De chemische analyses van de grond geven geen overschrijding van de tussenwaarde. In het grondwater overschrijdt PER de interventiewaarde, daardoor is hier sprake van een ernstige verontreiniging. Gezien de leeftijd van de rapporten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Ten

Westen van het ontwikkelingsgebied was in het verleden een textielfabriek gevestigd. Deze textielfabriek heeft het grondwater verontreinigd met o.a. PER. Sanering van deze verontreiniging heeft plaatsgevonden, maar in de diepere grondlagen is het voornog niet mogelijk om de sanering af te ronden. In gezamenlijke opdracht van de provincie en de gemeente wordt een evaluatieonderzoek van de sanering en de nog aanwezige verontreiniging uitgevoerd. Voor het onderhavige plan is het aan te bevelen om onderzoek naar o.a. PER in de diepere grondwaterlagen tot ± 20 m uit te voeren.

Op het in de tabel genoemde onderzoek na moet de bodem van het gehele plangebied nog onderzocht worden. Een groot gedeelte van deze terreinen is nog bebouwd. Indien de sloop van alle panden binnen het projectgebied gebeurt na de bestemmingsplanwijziging dient ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging een vooronderzoek te worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt de bodem niet verdacht is, is dit voornog voldoende voor de bestemmingsplanwijziging. In de bouwvergunning dient vermeld te worden dat het chemische bodemonderzoek van het gehele gebied plaats zal vinden na sloop van de opstallen.

Conclusie:

Voor de vaststelling van het plan dient een vooronderzoek conform de NVN 5725 te worden uitgevoerd. Na sloop van de opstallen dient het gehele plangebied chemisch onderzocht te worden.

Vooronderzoek:

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V. is een vooronderzoek bodem ten behoeve van de planontwikkeling Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in een rapportage d.d. 24 augustus 2007, projectnummer 314WRT/07/R1. Het onderzoek betreft een dossieronderzoek, waarbij de milieu, bouw en sloop alsmede de bodemdossiers van het gebied zijn bestudeerd. Het rapport geeft duidelijk weer waar bodemonderzoek is uitgevoerd, inclusief de toetsing van de resultaten. Daarnaast is in de rapportage weergegeven waar bodemverdachte activiteiten hebben plaatsgevonden voor zover dit uit de dossiers was te herleiden.

Het onderzoek is de basis voor het uitvoeren van een chemisch onderzoek conform NEN 5740, welk onderzoek niet eerder moet worden uitgevoerd dan noodzakelijk (bij voorkeur na sloop van de opstallen), tenzij een sloop en sanering gecombineerd wordt uitbesteed. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure kan volstaan worden door, op basis van vooronderzoek verkregen informatie, een worstcase benadering te geven van de saneringskosten (dit in verband met de planexploitatie). Voor het plangebied Sutjensstraat-Noord kan meer informatie verkregen worden door het plaatsen van enkele peilbuizen nabij de verdachte locaties.

Conclusie:

Het onderzoek geeft een goed beeld van de bodemsituatie. Er dient nog aanvullend chemisch onderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure kan volstaan worden met inschatting van de saneringskosten, eventueel aangevuld met op enkele plaatsen een grondwateronderzoek.

Externe veiligheid:

Het plangebied Sutjensstraat-Noord is niet gelegen binnen:

- Het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen".
- Een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten, die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden (objecten klasse 1 tot en met 4).

-
- Binnen 100 m vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Het plangebied is wel gelegen binnen

- Het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg c.q. spoorweg.

Derhalve dient aandacht besteed te worden aan externe veiligheid.

De uitwerking hiervan is terug te vinden in paragraaf 7.8 en in het rapport van (rapport d.d. 10 januari 2008, kenmerk 141223/EA8/019/000655/sfo). Voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied zijn er geen beperkingen geconstateerd.

Geluid en luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming van het deelgebied Sutjensstraat-Noord is geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen. Derhalve dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai:

Met uitzondering van de Louis Regoutstraat, St Jozefslaan en een gedeelte van de Kerkstraat geldt voor alle wegen binnen 200 m vanaf de kavels een rijsnelheid van maximaal 30 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder zijn deze wegen, met uitzondering van de Louis Regoutstraat, St. Jozefslaan en het gedeelte van de Kerkstraat, niet gezoneerd.

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- als gevolg van het verkeer op de Sutjensdwarsstraat, Louis Regoutstraat en de Kerkstraat wordt de voorkeursgrenswaarde in het plangebied niet overschreden;
- als gevolg van het verkeer op de St. Jozefslaan en de Victor de Stuerstraat wordt de voorkeursgrenswaarde in het plangebied wel overschreden. Voor deze wegen dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Industrielawaai:

Het plangebied is niet binnen een geluidszone van een industrieterrein gelegen.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Weert-Roermond gelegen. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is ± 220 m. Uit een globale berekening met "Aswin 2004" volgt dat de geluidsbelasting Lden 58 dB is. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. In het kader van het railverkeerslawaai zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming van het plangebied Sutjensstraat Noord heeft een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, zodat in het kader van het "Besluit luchtkwaliteit" een onderzoek moet worden uitgevoerd.

Lucht- en akoestisch onderzoek:

In opdracht van de gemeente Weert heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging die de herontwikkeling van het gebied Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid mogelijk moet maken (rapportnummer V.2007.0372.00.R001 d.d. 18 september 2007). De geplande nieuwe woningen en school liggen binnen de geluidzone van de St. Jozefslaan (50 km/uur) en de spoorlijn Weert-Roermond. De woningen liggen bovendien binnen de invloedssfeer van de Kerkstraat, Sutjensstraat, Sutjensdwarsstraat, Victor de Stuersstraat, Schaekenstraat en Bloemartsstraat (30 km/uur). Een akoestisch onderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is vanwege de Wet geluidhinder derhalve vereist.

Akoestisch onderzoek:

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen en toetsen van de geluidbelasting afkomstig van bovengenoemde (spoor)wegen voor de toekomstige situatie. De geluidbelasting wordt getoetst aan de waarden van de Wet geluidhinder. Toetsing vindt plaats op basis van een 'nieuwe situatie', waarbij 48 dB de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting is voor wegverkeerslawaaï en 55 dB de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting voor railverkeerslawaaï. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de St. Jozefslaan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschrijdt ter plaatse van schoollocatie Sutjensstraat-Midden. De geluidbelasting afkomstig van de St. Jozefslaan bedraagt maximaal 58 dB (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh). De maximaal toegestane hogere waarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer is lager dan de ten hoogst toelaatbare waarde.

Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet gewenst of mogelijk zijn, is de bouw van de nieuwe woningen en school ter plaatse van de schoollocatie Sutjensstraat-Midden alleen mogelijk indien door het bevoegd gezag hogere grenswaarden worden vastgesteld voor de geluidbelasting afkomstig van de St. Jozefslaan. In het kader van de bouwvergunning zal aangetoond moeten worden dat de karakteristieke geluidswering van de gevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Luchtkwaliteit:

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het berekenen en toetsen van de luchtverontreinigende stoffen afkomstig van de voornoemde wegen ter plaatse van de planlocaties. De berekende waarden voor de verschillende stoffen worden getoetst aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarden voor de stoffen benzeen, CO, SO₂, NO₂, en PM₁₀ niet worden overschreden in de onderzochte situaties. Dit houdt in dat de mogelijke ontwikkeling niet op bezwaren inzake het Besluit luchtkwaliteit 2005 stuit omdat geen van de gestelde grenswaarden overschreden wordt.

Flora en Fauna:

Door bureau Meerfelt is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de drie ontwikkelingsgebieden in de Sutjensstraat (Noord, Midden en Zuid). De resultaten zijn verwoord in een rapportage d.d. 26 september 2007, nr. 07-069. De conclusies kunnen als volgt samengevat worden:

Conclusies gebiedsbescherming:

- Het plangebied is gelegen op 3,1 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen. Er is gezien het ontbreken van een landschappelijke en ecologische relatie en de aard van de ontwikkeling geen kans op een significant negatief effect op het Natura 2000 gebied. Een verslechterings- en verstoringstoets of passende beoordeling is niet nodig, een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Het plangebied ligt niet of nabij een gebied dat aangewezen is als Beschermd Gebied door de Natuurbeschermingswet.
- Het plangebied ligt buiten de kaders van EHS en POG. Het afwegingskader uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de Provincie Limburg (2005) is niet van toepassing.
- De Boswet is niet van toepassing op het plangebied. Er is voor de kap van bomen geen herplantplicht van toepassing volgens de Boswet.

Conclusies soortbescherming:

- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik van het plangebied wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten die worden genoemd in tabel 3 van de Flora- en Faunawet en in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn.

Waarnemingen van vleermuizen in het plangebied zijn niet bekend uit Waarneming.nl. Het plangebied maakt, gezien de bekende verspreidingsgegevens, zeer waarschijnlijk wel deel uit van het fourageer- en migratiegebied van algemeen voorkomende vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep. Een uitgebreide inventarisatie van vleermuizen in het plangebied levert naar verwachting alleen de bevestiging dat het plangebied als fourageer- en migratiegebied fungeert. Bij de planning en uitvoering van de sloop kan echter wel rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen (zie aanbevelingen).

- Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in tabel 3 (zware bescherming). Jaarrond beschermde soorten komen niet voor als broedvogel in het plangebied, vanwege het ontbreken van een geschikte broedhabitat. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. In het plangebied is geschikte broedgelegenheid aanwezig in de vorm van bomen en struweel. Wanneer in de planvorming blijkt dat er bomen en struweel verwijderd moeten worden dan dient dit voor aanvang van het broedseizoen te gebeuren.
- Van de diergroepen zoogdieren, dagvlinders, libellen, sprinkhanen, reptielen, amfibieën en vissen zijn geen waarnemingen bekend van (beschermde) soorten binnen de begrenzing van het plangebied (met uitzondering van oude waarnemingen van vleermuizen). Op basis van de gegevens en het veldbezoek wordt voorkomen van beschermde soorten uitgesloten. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

Aanbevelingen:

- De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
- Voorafgaand aan de sloop kunnen de panden onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren en het maken van gaten in spouwmuren waardoor tocht optreedt.
- Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur. Hierdoor hebben aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.
- Indien tijdens het slopen vleermuizen aangetroffen worden, dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient een vleermuisdeskundige ingeschakeld te worden die de gevonden dieren op kan vangen en elders kan vrijlaten.

Water

Door de Grontmij is in opdracht van de gemeente Weert een geohydrologisch onderzoek Sutjensstraat uitgevoerd (projectnummer 233959, referentienummer 233959.rm.231.R01 d.d. 25 oktober 2007). De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt samengevat worden.

Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de gemeente Weert ten zuidwesten van het station van Weert en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Schaekenstraat, aan de westzijde door de Kerkstraat, aan de noordzijde door de Sutjensdwarsstraat en aan de oostzijde door de St. Jozefslaan. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 2,5 ha. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied varieert tussen 33,1 en 34,6 m +NAP.

De bodem ter plaatse van het plangebied is zeer gelaagd opgebouwd. De bovengrond bestaat overwegend uit zeer fijn tot matig fijn, matig tot sterk siltig, zand afgewisseld met uiterst siltige en sterk zandige kleilagen. De diepere bodem bestaat tot een diepte van circa 130 m –mv met name uit fijn tot grof

zand met inschakelingen van leem- veen- en kleilagen. De infiltratiecapaciteit van de bovengrond kan als goed tot zeer goed worden geclassificeerd met een minimale gemeten doorlatendheid van 1,7 m/dag. De verzadigde doorlatendheid van de kleilaag in de onverzadigde zone varieert van 0,15 tot 0,851 m/dag. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt ingeschat op 31,4 m +NAP en de GLG op 30,1 m +NAP. Voor het plangebied wordt een maximale grondwaterstand van 32 m +NAP (1,1 tot 2,6 m -mv) aangehouden. Deze grondwaterstand komt alleen voor in extreem natte situaties. In de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De huidige bebouwingen en verhardingen, binnen het plangebied, zijn aangesloten op het gemeentelijk riool. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel.

Advisering toekomstige situatie

Het grondwater levert geen beperkingen op voor nieuwbouw van woningen, bouwwerken, wegen en groenvoorzieningen. Binnen het plangebied is voldoende ontwatering aanwezig, waardoor geen aanvullende maatregelen genomen hoeven worden. Indien binnen het plangebied kelders worden aangelegd, dienen deze waterdicht te worden uitgevoerd.

Op basis van de gemeten doorlatendheden en de diepe grondwaterstand, kan worden gesteld dat binnen het plangebied de infiltratiemogelijkheden goed zijn. Bij de dimensionering en de verdere uitwerking van de infiltratievoorzieningen dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van leem- en/of kleilagen onder de infiltratievoorziening. Indien direct onder de infiltratievoorziening klei- en/of leemlagen aanwezig zijn, dient grondverbetering te worden toegepast.

Ter plaatse van het plangebied is nog geen verkennend bodemonderzoek voor het gehele plangebied verricht. Op basis van eerder verrichte onderzoeken blijkt dat ter plaatse van enkele vlekken verhoogde gehalten ten opzichte van de interventiewaarden zijn vastgesteld. De exacte huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan pas worden vastgesteld na het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor het gehele plangebied. Vooralsnog wordt ervan uit gegaan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het afkoppelen en infiltreren van hemelwater.

Binnen het plangebied mogen eveneens geen uitlogbare materialen worden toegepast. Het hemelwater afkomstig van verdachte oppervlakten, zoals wegen en parkeerplaatsen, dient door middel van een bodempassage te worden gezuiverd. Verder mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen bij beheer en onderhoud openbaar gebied worden toegepast.

Voor het plangebied blijkt dat zowel wadi's als doorlatende verharding kunnen worden toegepast. Uit de analyse blijkt dat beide systemen even goed scoren. Echter de aanleg van wadi's is wel een stuk goedkoper dan de aanleg van doorlatende en bergende verharding. Echter het plan wordt voor circa 80% bebouwd, waardoor voor de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen, waarin wadi's kunnen worden geprojecteerd, waarschijnlijk geen ruimte is. Ter plaatse van de bestaande groenvoorzieningen kunnen wel eventueel wadi's worden aangelegd. Echter deze groenvoorzieningen zijn niet in eigendom van de gemeente Weert. Indien de aanleg van wadi's niet mogelijk is, is het toepassen van een doorlatende en bergende verharding een goed alternatief hemelwatersysteem. Bij de verdere uitwerking dient er rekening mee te worden gehouden dat de transportafstand (aan- en afvoerroute) van het systeem niet te groot wordt.

Binnen het plangebied kan voor de afvoer en het transport van huishoudelijk afval, gebruik worden gemaakt van het bestaand dwa-riool.

8.3.4. Sutjensstraat-Midden

De locatie Sutjensstraat-Midden (C2) is door de raad aangewezen om een nieuwe brede school te bouwen. Er wordt een 14 klassige brede school gebouwd in 2 denominaties. Ook wordt een gymzaal, een onderwijsgebonden welzijnsruimte en peuterspeelzaal/kinderopvang/buitenschoolse opvang gerealiseerd. Tot slot worden er mogelijk woningen in het schoolgebouw geïntegreerd. Ten westen van de Sutjensstraat worden enkele grondgebonden woningen gebouwd.

Het noordelijk deel van het gebied, grenzend aan de Victor de Stuerstraat, is bestemd voor de bouw van de brede school. Op de kop wordt een schoolgebouw gerealiseerd waarin verschillende aanverwante functies ten behoeve van de school worden ondergebracht, zoals een gymzaal, een peuterspeelzaal/kinderopvang/buitenschoolse opvang en een onderwijsgebonden welzijnsruimte. De stedenbouwkundige situatie laat het toe om in 3 lagen te bouwen. Hierdoor kunnen mogelijk woningen op de school worden gebouwd.

Het westelijk deel van de Sutjensstraat is bestemd voor woningbouw, grondgebonden woningen met 2 lagen en een kap, passend bij het karakter van de Kerkstraat (zie ook paragraaf 8.3.3.). De huidige ontsluiting, Sutjensstraat, blijft bestaan. Wel dienen er vanwege de verkeersaantrekkende werking van de school de nodige voorzieningen getroffen te worden om de verkeerstromen in de goede banen te leiden en om ruimte te creëren voor halen en brengen van de schoolkinderen (zgn. kiss en ride strook). Hierbij hoort ook voldoende parkeergelegenheid.



Figuur: plangebied Sutjensstraat-Midden

Vooralsnog is een rechtstreekse bouwtitel gelegd op het gehele plangebied. De ontwikkeling van woningbouw in het westelijk deel van de Sutjensstraat op een perceel van derden is vooralsnog onder voorbehoud opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wanneer de economische haalbaarheid is aangetoond en gebleken is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal de bestemming gehandhaafd blijven. Concreet betekent dit dat een overeenkomst met de grondeigenaar dan dient te zijn gesloten en uit bodemonderzoek dient te zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien dit niet het geval is wordt de ontwikkeling niet opgenomen. Inmiddels is een anterieure overeenkomst met de particuliere eigenaar aangegaan. Hiermee is de economische haalbaarheid aangetoond. Ook is een bodemonderzoek overlegd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de toekomstige bestemming.

Archeologie:

In algemene zin is ten behoeve van dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4 van deze toelichting en de bureaustudie van Archaeo, rapport nummer 0708 d.d. 09-11-2007). Overeenkomstig de conclusies van dit onderzoek wordt voor de ontwikkeling van de Sutjensstraat-Midden na sloop, een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor wat betreft het deel gelegen ten oosten van de Sutjensstraat. Dit deel wordt in één fase ontwikkeld en heeft een oppervlakte van ca. 4630 m².

De westelijk deel van Sutjensstraat-Midden wordt afzonderlijk ontwikkeld van het oostelijk deel. Dit gebiedje bestaat uit twee delen van ongeveer 758 m² groot (zuidelijk deel) en ongeveer 550 m² (noordelijk deel) groot. Beide delen worden afzonderlijk van elkaar ontwikkeld. De delen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Een inspectie wordt uitgevoerd wanneer er in verband met de ontwikkeling een bouwput wordt gegraven. In de bouwvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat gemeld dient te worden wanneer de graafwerkzaamheden plaatsvinden en dat de gelegenheid geboden dient te worden de inspectie uit te laten voeren.

Bedrijven in de omgeving:

Binnen het plangebied zijn nog enkele bedrijven gelegen. Met uitzondering van de bakkerij (St. Jozefslaan 106) en Theunissen (drukkerij) zijn per 31 december 2007 alle bedrijven weg. Doelstelling is de resterende bedrijven ook te verplaatsen. Er wordt dus vanuit gegaan dat binnen het plangebied geen bedrijven meer aanwezig zijn. In onderstaande tabel is de bedrijvigheid rond het plangebied weergegeven zoals volgt uit het programma "Millis" van de gemeente en het handelsregister van de Kamer van koophandel.

| | Naam bedrijf | adres | Milieu-Cat. | Afstand [m] | Opmerking |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---|
| A | Borstelfabriek | Bloemartsstraat | 3 | 60 | Milieuvergunning verleend Vlg. Handelsregister KvK opgeheven |
| B | A way of life | Kerkstraat 50 | --- | | Handelsregister KvK |
| C | Tandarts P. Boonen | Kerkstraat 137 | 2 | 10 | Melding Wet milieubeheer Komt niet voor in handelsregister KvK |
| D | Jackie Rademakers | Kerkstraat 149 | --- | | Handelsregister KvK |
| E | Hotcopy | Kerkstraat 151 | --- | | Handelsregister KvK |
| F | L'Hocque Music | Kerkstraat 155 | --- | | Handelsregister KvK |
| G | Mertens Handelonderneming | Kerkstraat 159 | --- | | Handelsregister KvK |
| H | Timmerfabriek Kessels | Kerkstraat 161 | 3) | 100 | Melding Wet milieubeheer Vlg. Handelsregister KvK opgeheven |

De in de bovenstaande tabel genoemde bedrijven onder A, C en H beschikken over een milieuvergunning c.q. melding. Deze bedrijven zijn volgens het handelsregister van de KvK opgeheven of komen er niet in voor (Tandarts Boonen). Voor de bedrijven genoemd onder "A" (Borstelfabriek) en "H" (Timmerfabriek Kessels) dient de milieuvergunning nog ingetrokken te worden. Aangezien deze panden eigendom zijn van de gemeente Weert kan dit geëffectueerd worden. De onder B, D, E, F en G genoemde bedrijven hebben geen milieuvergunning, c.q. melding gedaan. Uit de luchtfoto zijn met uitzondering van het bedrijf op Kerkstraat 155 (F) nagenoeg geen

bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de genoemde adressen. De overlast van deze bedrijven is dan ook verwaarloosbaar.

Bodem:

Voor dit deelgebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

| | Rapportcode Strabis | Datum rapport | Straat | Huis nr. | Type onderzoek | Document nr. |
|---|----------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| A | AA098800672 | 26-03-2004 | St. Jozefslaan | 104 | V.O. | 123WRT/04 ?R |
| B | AA098800703 | 04-03-2004 | Sutjensstraat | 5 | V.O. | 027WRT/04 /R |
| C | AA098800704 | 03-12-2003 | Vict. De Stuerstr. | 10 | V.O. | 566WRT/03 /R |
| D | AA098801968 | 15-04-1994 | Sutjensstraat | 5 | Aanv. Rappo | RE/YH 94.057 |
| E | AA098801969 | 01-09-1993 | Sutjensstraat | 5 | NVN | Wrt 93.109 |
| F | AA098801970 | 01-03-2001 | Sutjensstraat | 5 | Sanering tank | 8400/0240 0 |

De rapporten genoemd onder "A", "B" en "C" zijn verkennende onderzoeken die in opdracht van de gemeente Weert zijn uitgevoerd. Deze rapporten zijn ouder dan 3 jaar, maar jonger dan 10 jaar. De chemische analyses van zowel de grond als het grondwater geven geen overschrijding van de tussenwaarde. Gezien de leeftijd van de rapporten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. De onderzoeksterreinen zijn echter voor het grootste gedeelte bebouwd. De onderzoeken genoemd onder "D" en "E" zijn ouder dan 10 jaar en dienen geheel opnieuw te worden uitgevoerd. Het onderzoek genoemd onder "F" betreft de sanering van een ondergrondse tank. Daarnaast dient de bodem van de terreinen met kadastrale nummers R590, R1540, R1543, R1544, R3734 en R3735 onderzocht te worden. Een groot gedeelte van deze terreinen is nog bebouwd. Indien de sloop van alle panden binnen het projectgebied gebeurt na de bestemmingsplanwijziging dient ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging een vooronderzoek te worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt de bodem niet verdacht is dit vooralsnog voldoende voor de bestemmingsplanwijziging. In de onderbouwing dient vermeld te worden dat het chemische bodemonderzoek van het gehele gebied plaats zal vinden na sloop van de opstallen. In het grondwater ter plaatse van St. Jozefslaan ter hoogte van het pand nr. 108 is het grondwater tot boven de interventiewaarde verontreinigd met BTEX (motorbrandstoffen). Omdat de stromingsrichting van het grondwater zuid-oost is (van het plangebied af) en een in een peilbuis voor de gevel van St. Jozefslaan 108 geen ernstige verontreiniging is waargenomen is het grondwater onder het plangebied naar verwachting niet verontreinigd. In het chemisch onderzoek dat te zijner tijd uitgevoerd wordt zal hier aandacht aan moeten worden besteed.

Conclusie:

Voor de vaststelling van het plan dient een vooronderzoek conform de NVN 5725 te worden uitgevoerd. Na sloop van de opstallen dient het gehele plangebied chemisch onderzocht te worden.

Beoordeling vooronderzoek:

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V. is een vooronderzoek bodem ten behoeve van de planontwikkeling Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in een rapportage d.d. 24 augustus 2007, projectnummer 314WRT/07/R1. Het onderzoek betreft een dossieronderzoek, waarbij de milieu, bouw en sloop alsmede de bodemdossiers van het gebied zijn bestudeerd. Het rapport geeft duidelijk weer waar bodemonderzoek is uitgevoerd, inclusief de toetsing van de resultaten. Daarnaast is in de rapportage weergegeven waar bodemverdachte activiteiten hebben plaatsgevonden voor zover dit uit de dossiers was te herleiden.

Het onderzoek is de basis voor het uitvoeren van een chemisch onderzoek conform NEN 5740, welk onderzoek niet eerder moet worden uitgevoerd dan noodzakelijk (bij voorkeur na sloop van de opstallen), tenzij een sloop en sanering gecombineerd wordt uitbesteed. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure kan volstaan worden door, op basis van vooronderzoek verkregen informatie, een worstcase benadering te geven van de saneringskosten (dit in verband met de planexploitatie). Voor het plangebied Sutjensstraat-Noord kan meer informatie verkregen worden door het plaatsen van enkele peilbuizen nabij de verdachte locaties.

Conclusie:

Het onderzoek geeft een goed beeld van de bodemsituatie. Er dient nog aanvullend chemisch onderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure kan volstaan worden met inschatting van de saneringskosten, eventueel aangevuld met op enkele plaatsen een grondwateronderzoek. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een bedrag van € 300.000,- dat nodig is voor sanering.

De resultaten van het bodemonderzoek voor de particuliere ontwikkeling kunnen als volgt kort samengevat worden: Uit de onderzoeken d.d. 15 juli 2008 (nr. 309LOO/08/R1) en d.d. 01-09-2008 (nr. 309LOO/08/R2) kan geconcludeerd worden dat uit het geheel aan onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem geschikt is voor de toekomstige bestemming.

Externe veiligheid:

Het plangebied Sutjensstraat is niet gelegen binnen:

- Het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen".
- Een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten, die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden (objecten klasse 1 tot en met 4).
- Het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.
- Binnen 100 m vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid voor het betreffende plangebied niet van toepassing is.

Geluid en luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming van het deelgebied Sutjensstraat-Midden is geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen. Derhalve dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaai, industriellawaai en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai:

Met uitzondering van de St. Jozefslaan is voor alle wegen binnen 200 m vanaf de kavels is de rijsnelheid maximaal 30 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder zijn deze wegen niet gezoneerd. Uit een indicatief akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de omliggende wegen is gebleken dat de geluidsbelasting als gevolg van de Kerkstraat lager is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de St. Jozefslaan en de Victor de Stuerstraat is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze wegen dient derhalve een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Industriellawaai:

Het plangebied is niet binnen een geluidszone van een industrieterrein gelegen.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Weert-Roermond gelegen. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is \pm 450 m. Uit een globale berekening met "Aswin 2004" volgt dat de geluidsbelasting Lden 58 dB is. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. In het kader van het railverkeerslawaai zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming van het plangebied Sutjensstraat-Midden heeft een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, zodat in het kader van het Besluit luchtkwaliteit een onderzoek moet worden uitgevoerd.

Lucht- en akoestisch onderzoek:

In opdracht van de gemeente Weert heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging die de herontwikkeling van het gebied Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid mogelijk moet maken (rapportnummer V.2007.0372.00.R001 d.d. 18 september 2007). De geplande nieuwe woningen en school liggen binnen de geluidzone van de St. Jozefslaan (50 km/uur) en de spoorlijn Weert-Roermond. De woningen liggen bovendien binnen de invloedssfeer van de Kerkstraat, Sutjensstraat, Sutjensdwarsstraat, Victor de Stuersstraat, Schaekenstraat en Bloemartsstraat (30 km/uur). Een akoestisch onderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is vanwege de Wet geluidhinder derhalve vereist.

Akoestisch onderzoek:

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen en toetsen van de geluidbelasting afkomstig van bovengenoemde (spoor)wegen voor de toekomstige situatie. De geluidbelasting wordt getoetst aan de waarden van de Wet geluidhinder. Toetsing vindt plaats op basis van een 'nieuwe situatie', waarbij 48 dB de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting is voor wegverkeerslawaai en 55 dB de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor railverkeerslawaai. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de St. Jozefslaan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting overschrijdt ter plaatse van schoollocatie Sutjensstraat-Midden. De geluidsbelasting afkomstig van de St. Jozefslaan bedraagt maximaal 58 dB (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh). De maximaal toegestane hogere waarde wordt niet overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer is lager dan de ten hoogst toelaatbare waarde.

Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet gewenst of mogelijk zijn, is de bouw van de nieuwe woningen en school ter plaatse van de schoollocatie Sutjensstraat-Midden alleen mogelijk indien door het bevoegd gezag hogere grenswaarden worden vastgesteld voor de geluidbelasting afkomstig van de St. Jozefslaan. In het kader van de bouwvergunning zal aangetoond moeten worden dat de karakteristieke geluidswering van de gevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Luchtkwaliteit:

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het berekenen en toetsen van de luchtverontreinigende stoffen afkomstig van de voornoemde wegen ter plaatse van de planlocaties. De berekende waarden voor de verschillende stoffen worden getoetst aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarden voor de stoffen benzeen, CO, SO₂, NO₂, en PM₁₀ niet worden overschreden in de onderzochte situaties. Dit houdt in dat de mogelijke ontwikkeling niet op bezwaren inzake het besluit luchtkwaliteit 2005 stuit omdat geen van de gestelde grenswaarden overschreden wordt.

Flora en Fauna:

Voor de conclusies van het uitgevoerde flora- en fauna onderzoek wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 8.3.3.

Water:

Voor de conclusies van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 8.3.3.

8.3.5. Sutjensstraat-Zuid

Voor de herontwikkeling van het gebied Sutjensstraat-Zuid is de bebouwing aan de Kerkstraat maatgevend voor de structuur, bouwhoogte en architectuur. Ook voor dit gebied worden grondgebonden woningen voorzien, maximaal 2 verdiepingen en een kap. Het parkeren dient zoveel mogelijk opgelost te worden op eigen terrein. Vóór dit gebied aan de overzijde van de Sutjensstraat ligt een brede groenstrook die behoort bij het appartementencomplex aan de St. Jozefslaan. Om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren is het wenselijk deze groenvoorziening te betrekken bij de herinrichting van het gebied. Zie ook het gestelde in paragraaf 8.3.3.



Figuur: plangebied Sutjensstraat-Zuid

In plangebied Sutjensstraat-Zuid worden enkel grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit onder andere om de waarden van de karakteristieke Kerkstraat zoveel mogelijk te beschermen. De locatie dient in zijn kleinschaligheid ontwikkeld te worden. Op zich is er voldoende groen aanwezig, toch zijn voortuintjes bij de nieuw te bouwen woningen wenselijk. Het betreft een op zichzelf staande locatie, zonder relatie met de andere deelgebieden in de Sutjensstraat. Om een kwalitatieve impuls te geven dient niet gestreefd te worden naar de bouw van zoveel mogelijk woningen. De woningen dienen niet teveel opgedrongen te worden aan de Kerkstraat. Om deze reden dienen enkel grondgebonden woningen te worden gerealiseerd. De afstand tot de appartementen is voldoende om een goede woonkwaliteit te waarborgen.

Archeologie:

In algemene zin is ten behoeve van dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4 van deze toelichting en de bureaustudie van Archaeo, rapport nummer 0708 d.d. 09-11-2007). Overeenkomstig de conclusies van dit onderzoek wordt voor de ontwikkeling van de Sutjensstraat-Zuid na sloop, een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, aangezien de te ontwikkelen locatie inclusief wegen een oppervlakte heeft van ca. 5.170 m² (en dus groter is dan 2.500 m²). Aangezien de locatie in een keer ontwikkeld wordt is dit goed mogelijk.

Bedrijven in de omgeving:

Binnen het plangebied zijn nog enkele bedrijven gelegen. In dit advies wordt er van uit gegaan dat alle bedrijven, bedrijfsactiviteiten, enz. binnen het plangebied gestaakt worden. Er wordt dus vanuit gegaan dat binnen het plangebied geen van de huidige bedrijven meer aanwezig is. Ditzelfde geldt voor de bedrijven die nog aanwezig zijn in het plangebied Sutjensstraat-Midden. In onderstaande tabel is de bedrijvigheid rond het plangebied weergegeven zoals volgt uit het programma "Millis" van de gemeente en het handelsregister van de Kamer van koophandel.

| | Naam bedrijf | Adres | Milieu-Cat. | Afstand [m] | Opmerking |
|---|---------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| A | Jacque Florie tandtechniek | Kerkstraat 68 | 2 | 30 | Vergunning Wet milieubeheer |
| B | Bodywear Stultiëns | Kerkstraat 94 | --- | --- | Handelsregister KvK |
| C | Café Keent | Kerkstraat 96 | 2 | 30 | Melding Wet milieubeheer |
| D | Jackie Rademakers | Kerkstraat 149 | --- | | Handelsregister KvK |
| E | Hotcopy | Kerkstraat 151 | --- | | Handelsregister KvK |
| F | R. v. Wegberg | Kerkstraat 155 | --- | | |
| G | L'Hocque Music | Kerkstraat 155 | --- | | Handelsregister KvK |
| H | Merstens Handelsovername | Kerkstraat 159 | --- | | Handelsregister KvK |
| I | Timmer en meubelfabriek Kessels | Kerkstraat 161 | 3 | 100 | Melding Wet milieubeheer |

De bedrijven genoemd onder A en C hebben maximaal milieucategorie 2, waarvoor een afstand tot nieuw op te richten gevoelige objecten geldt van 30 m. Aangezien de afstand vanaf deze veelal detailhandelbedrijven tot het plangebied groter is dan 30 m vormen deze bedrijven geen beperkingen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. De bedrijven genoemd onder B, D, E, F, G en H zijn bedrijven die in het handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn opgenomen. Veelal zijn het woningen, waar geen bedrijfsactiviteiten plaats vindt. Deze bedrijven vormen voor de ontwikkeling van dit plangebied geen belemmering. Het bedrijf genoemd onder I heeft milieucategorie 3. Dit bedrijf komt in het handelsregister van de Kamer van Koophandel niet voor. De opstallen van dit bedrijf zijn in het verleden overgenomen door de Borstelfabriek (Bloemartstraat 4). Bovendien liggen de opstallen in het plangebied en worden derhalve gesloopt.

Bodem:

Voor dit deelgebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

| | Rapportcode Strabis | Datum rapport | Straat | Huis nr. | Type onderzoek | Document nr. |
|---|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| A | AA098800634 | 30-01-2004 | Bloemartsstraat | 4 | H.O. | 028WRT/04/R |
| B | AA098800635 | 15-03-2004 | Bloemartsstraat | 4 | V.O. | 028WRT/04/R 2 |
| C | AA098801148 | 11-07-2005 | Sutjensstraat | 28 | V.O. | 05051330 |

De onderzoeken zijn in opdracht van de gemeente Weert uitgevoerd. Uit het onderzoek van het terrein Bloemartstraat 4 is gebleken dat dit terrein licht verontreinigd is. De achtergrondgrenswaarde voor intensief grondgebruik (AGW-BGW1) wordt voor één mengmonster overschreden. De concentraties van de analyses van de overige mengmonsters zijn lager dan AGW-BGW1.

Uit het onderzoek van de Sutjensstraat nr. 28 is gebleken dat een gedeelte van het terrein tot boven de interventiewaarde is verontreinigd met zware metalen.

Aangezien het gehele terrein is bebouwd, dient na de sloop een nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ter plaatse van de ernstige bodemverontreiniging op Sutjensstraat 28 dienen de fundering en vloeren zodanig gesloopt te worden dat de grond zo min mogelijk geroerd wordt.

Conclusie:

Voor de vaststelling van het plan dient een vooronderzoek conform de NVN 5725 te worden uitgevoerd. Na sloop van de opstallen dient het gehele plangebied chemisch onderzocht te worden.

Vooronderzoek:

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V. is een vooronderzoek bodem ten behoeve van de planontwikkeling Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in een rapportage d.d. 24 augustus 2007, projectnummer 314WRT/07/R1. Het onderzoek betreft een dossieronderzoek, waarbij de milieu, bouw en sloop alsmede de bodemdossiers van het gebied zijn bestudeerd. Het rapport geeft duidelijk weer waar bodemonderzoek is uitgevoerd, inclusief de toetsing van de resultaten. Daarnaast is in de rapportage weergegeven waar bodemverdachte activiteiten hebben plaatsgevonden voor zover dit uit de dossiers was te herleiden.

Het onderzoek is de basis voor het uitvoeren van een chemisch onderzoek conform NEN 5740, welk onderzoek niet eerder moet worden uitgevoerd dan noodzakelijk (bij voorkeur na sloop van de opstallen), tenzij een sloop en sanering gecombineerd wordt uitbesteed. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure kan volstaan worden door, op basis van vooronderzoek verkregen informatie, een worstcase benadering te geven van de saneringskosten (dit in verband met de planexploitatie). Voor het plangebied Sutjensstraat-Noord kan meer informatie verkregen worden door het plaatsen van enkele peilbuizen nabij de verdachte locaties.

Conclusie:

Het onderzoek geeft een goed beeld van de bodemsituatie. Er dient nog aanvullend chemisch onderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure kan volstaan worden met inschatting van de saneringskosten, eventueel aangevuld met op enkele plaatsen een grondwateronderzoek.

Externe veiligheid:

Het plangebied Sutjensstraat-Zuid is niet gelegen binnen:

- Het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen".
- Een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten, die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden (objecten klasse 1 tot en met 4).
- Het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg of een spoorweg.
- Binnen 100 m. vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid voor het betreffende plangebied niet van toepassing is.

Geluid:

De toekomstige bestemming van het deelgebied Sutjensstraat-Zuid is geluidgevoelig. Daarom dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaaai, industrielawaaai en railverkeerslawaaai.

Wegverkeerslawaai:

- Binnen 200 m zijn met uitzondering van de St. Jozefslaan geen stedelijke 1 of 2-strookswegen gelegen.
- Binnen 350 m zijn geen stedelijke 3 of meerstrookswegen gelegen.
- Binnen 250 m zijn geen buitenstedelijke 1 of 2 strookswegen gelegen.
- Binnen 400 m zijn geen buitenstedelijke 3 of 4 strookswegen gelegen.
- Binnen 600 m zijn geen buitenstedelijke 5 of meerstrookswegen gelegen.

De rijsnelheid van het verkeer op de St. Jozefslaan is 50 km/uur. De rijsnelheid van alle overige wegen in de omgeving van het plangebied is 30 km/uur. De geluidsbelasting (Lden) als gevolg van het verkeer op de St. Jozefslaan en de Kerkstraat op de grens van het plangebied is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Industrielawaai:

Het plangebied is niet binnen een geluidszone van een industrieterrein gelegen.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is gedeeltelijk binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Weert-Roermond gelegen. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is \pm 560 m. Uit een globale berekening met "Aswin 2004" volgt dat de geluidsbelasting Lden 58 dB is. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. In het kader van het railverkeerslawaai zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit:

De toekomstige bestemming van het plangebied Sutjensstraat-Zuid heeft een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, zodat in het kader van het "Besluit luchtkwaliteit" een onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor de resultaten van het akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 8.3.3. Er zijn geen belemeringen geconstateerd ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Flora en Fauna:

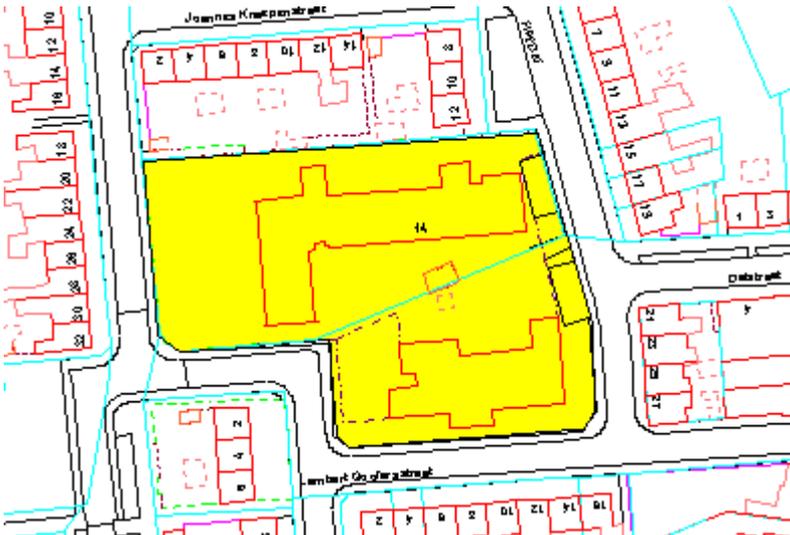
Voor de resultaten van het flora- en faunaonderzoek wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 8.3.3.

Water

Voor de conclusies van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 8.3.3.

8.3.6. Het Dal 14

De huidige locatie van basisschool Het Dal zal vrijkomen wanneer de nieuwe brede school gereed is. Dit gebeurt binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan. Derhalve wordt dit gebied opgenomen met een 'Uit te werken bestemming woondoeleinden'. De nieuwe bestemming is niet concreet genoeg om rechtstreeks op te kunnen nemen. Een stedenbouwkundige visie moet nog opgesteld worden.



Figuur: plangebied Het Dal 14

Doelstellingen

De wijze waarop de bedoelde doeleinden worden gerealiseerd, wordt in hoofdlijnen bepaald door de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals neergelegd in het navolgende.

Ambities en uitgangspunten

Flexibiliteit

Het plan kenmerkt zich door flexibiliteit. De vraag naar woningen voor en tijdens de realisatiefase kan veranderen als gevolg van een veranderende vraag.

Woningprogramma's zijn uitwisselbaar.

De structurerende elementen dienen duidelijk herkenbaar te zijn:

- Groenstructuur: kenmerkt zich hoofdzakelijk door een groenstructuur op inrichtingsniveau.
- Infrastructuur: kenmerkt zich door schaalniveaus voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer.
- Verkaveling.
- Bebouwing.
- Water.

Duurzaam bouwen

Binnen het plan worden verscheidene duurzaamheidsaspecten nagestreefd.

Met betrekking tot water, groen, afvalverwerking, materiaalgebruik bij woningbouw en Woonkeur (waaronder politiekeurmerk veilig wonen) worden de volgende aspecten van belang geacht:

- Water
 - beperking verhard oppervlak (afstemming profielen op verkeersaanbod);
 - irrigatie en hergebruik van (regen)water.
- Natuur
 - aanleg gebruiksgroen (gazons, straatbomen);
 - integratie van eventueel aanwezige landschappelijk waardevolle elementen.
- Afvalverwerking
 - gescheiden;
 - integratie van aanbodplaatsen afval.
- Woonkwaliteit
 - toepassing van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR-gebouw) als toetsingsinstrument voor het meten van de prestaties op het gebied van duurzaam bouwen, waarbij op de onderdelen energie, materiaal, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit (waaronder inbegrepen Woonkeur en

politiekeurmerk) als uitgangspunt wordt gehanteerd dat gemiddeld minimaal een 7,5 dient te worden gescoord.

Woonmilieu

Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu.

Ruimtelijke structuur

Verkavelings- en bebouwingsstructuur

Gestreefd wordt bij de verkavelings- en bebouwingsopzet te refereren aan de ongedwongen structuren in de bestaande omringende woningbouw.

Groen en speelvoorzieningen

De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

- speelvoorzieningen: aanwezigheid van buurtspeelvoorzieningen;
- veilige wandel- en fietsvoorzieningen;
- sociale en verkeersveilige plekken en routes;
- bereikbaarheid;
- aandacht voor de situering van bomen:
 - onderlinge afstand afhankelijk van boomkeuze;
 - situering opritten garages afstemmen op ritme van bomen

Verkeer en ontsluiting

Voor het verkeer gelden de volgende uitgangspunten:

- ruimtereservering voor kabels en leidingen;
- stimuleren parkeren op eigen terrein (straatbeeld zoveel mogelijk vrij van geparkeerde auto's);
- parkeren conform het Parkeerbeleidsplan 2006;

Programma van uitgangspunten

Woningdifferentiatie

Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerd woningaanbod dat een aanvulling is op het bestaande aanbod in de directe omgeving. Daarom worden alleen grondgebonden woningen in de vrije sector gerealiseerd. De woningen worden projectmatig gerealiseerd. Een deel wordt als nultredenwoning gebouwd, alle overige woningen zijn aanpasbaar.

Woningdichtheid

Afhankelijk van de daadwerkelijke woningbehoefte wordt gemeten over het gehele uitwerkingsgebied een woningdichtheid van ca. 25 woningen per ha. nagestreefd.

Archeologie:

In algemene zin is ten behoeve van dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4 van deze toelichting en de bureaustudie van Archaeo, rapport nummer 0708 d.d. 09-11-2007). Overeenkomstig de conclusies van dit onderzoek wordt voor de ontwikkeling van de Dalschoollocatie na sloop, een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, aangezien de te ontwikkelen locatie inclusief wegen een oppervlakte heeft van ca. 4.770 m² (en dus groter is dan 2.500 m²). Aangezien de locatie in één keer ontwikkeld wordt is dit goed mogelijk.

Bedrijven in de omgeving:

In onderstaande tabel is de bedrijvigheid rond het plangebied weergegeven zoals volgt uit het programma "Millis" van de afdeling Milieu- en bouwzaken van de gemeente Weert en het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

| | Naam bedrijf | Adres | Milieu cat. | Afstand [m] | Opmerking |
|---|--------------------------|--------------------|-------------|-------------|--|
| A | Klusbedrijf hand en span | Serviliusstraat 18 | --- | --- | Vlg. Handelsregister KvK Komt niet voor in Millis |
| B | Garagebedrijf | Ringbaan-West | 2 | 30 | |

Serviliusstraat 18 is een woning, van waaruit het klusbedrijf opereert. Op het adres Serviliusstraat 18 vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats, behoudens het stallen van de bedrijfsauto. Verder bedraagt de kortste afstand van het plangebied Het Dal 14 tot het garagebedrijf 35 meter. In de omgeving zijn daarom geen bedrijven gelegen die een ontwikkeling kunnen beperken.

Bodem:

Voor dit deelgebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

| | Rapportcode Strabis | Datum rapport | Straat | Huis nr. | Type onderzoek | Documentnr. |
|---|---------------------|---------------|----------------------|----------|----------------|-------------|
| A | AA098800855 | 24-05-2004 | Lambert Gooyerstraat | 1 | V.O. | 259WRT/04/R |

Het rapport betreft een gedeelte van het terrein. Ten behoeve van het plan dient voor het gehele gebied een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ten behoeve van het planprocedure kan volstaan worden met een vooronderzoek. Indien de locatie als niet verdacht wordt aangemerkt, kan het chemisch onderzoek na sloop van de opstallen worden uitgevoerd.

In opdracht van de gemeente Weert is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een vooronderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse van de locatie Het Dal 14 te Weert, kadastraal bekend onder sectie R, perceelnummers 1688 en 3396 (deels) (rapportnummer 494WRT/07/R1 d.d. 31 oktober 2007). Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voorafgaand aan het feitelijk onderzoek (= veld- en laboratoriumonderzoek) met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan c.q. gebruikswijziging. Uit de verzamelde gegevens blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het perceel nummer 3396 in 2004 reeds is vastgelegd. Sedert de uitvoering van het bodemonderzoek hebben op het perceel geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden hetgeen betekent dat de in 2004 vastgelegde milieuhygiënische kwaliteit als representatief kan worden beschouwd. Op basis van het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie perceel nummer 1688 als onverdacht worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt bij het milieuhygiënisch bodemonderzoek uit te voeren na sloop de tank op te sporen en de bodem ter plaatse te onderzoeken.

Beoordeling

Het betreft een vooronderzoek conform NVN 5725 en is uitgevoerd naar aanleiding van een voorgenomen bestemmingswijziging op het perceel. Het bodemonderzoeksbureau is in het kader van het "Besluit uitvoeringskwaliteit bodemonderzoeken" (Kwalibo) gecertificeerd. Het onderzoek is verder conform de NVN 5725 correct uitgevoerd. De oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 4.600 m². Op de locatie is de Dalschool aanwezig. In een bodemonderzoek van 2004 is een lichte verontreiniging met kwik in de bovengrond aangetroffen (<BGW1). Deze had geen consequenties voor de toenmalige bouwvraag. Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat verder geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en dat daarom de locatie onverdacht is. Ook voor asbest in de bodem is de locatie onverdacht. Geconcludeerd is dat het onderzoek correct is uitgevoerd. De locatie is onverdacht, wat als input voor het bodemonderzoek volgens NEN 5740 dient.

Externe veiligheid:

Het plangebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten, die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden (objecten klasse 1 tot en met 4);
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg;
- binnen 100 m. vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid voor het betreffende plangebied niet van toepassing is.

Geluid en luchtkwaliteit.

De toekomstige bestemming is naar verwachting geluidgevoelig. Daarom dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai:

- Binnen 200 m zijn geen stedelijke 1 of 2-strookswegen gelegen met een rijsnelheid groter dan 35 km/uur maar lager dan 50 km/uur.
- Binnen 350 m zijn geen stedelijke 3 of meerstrookswegen gelegen.
- Binnen 250 m zijn met uitzondering van de Ringbaan geen buitenstedelijke 1 of 2 strookswegen gelegen.
- Binnen 400 m zijn geen buitenstedelijke 3 of 4 strookswegen gelegen.
- Binnen 600 m zijn geen buitenstedelijke 5 of meerstrookswegen gelegen.

In een akoestisch onderzoek dient in ieder geval de geluidsbelasting berekend te worden als gevolg van het verkeer op de ringbaan.

Industrielawaai:

Het plangebied is niet binnen een geluidszone van een industrieterrein gelegen.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Weert-Roermond gelegen. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is \pm 550 m. In het kader van het railverkeerslawaai zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

De toekomstige bestemming van het plangebied heeft naar verwachting een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, zodat in het kader van het "Besluit luchtkwaliteit" een onderzoek moet worden uitgevoerd.

Onderzoek.

Door bureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu BV is d.d. 30 oktober 2007 een onderzoeksrapport uitgebracht inzake akoestiek en luchtkwaliteit. De nieuwbouwlocatie ligt binnen de invloedsfeer van Het Dal, de Joannes Knaepenstraat, de Serviliusstraat en de Lambert Goofersstraat. Verder ligt de nieuwbouwlocatie ook binnen de geluidzone van het spoortraject Eindhoven-Roermond. Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen en toetsen van de geluidbelasting afkomstig van genoemde (spoor)wegen voor de toekomstige situatie 2018. De geluidbelasting wordt getoetst aan de waarden van de Wet geluidhinder. Toetsing vindt plaats op basis van een 'nieuwe situatie', waarbij 48 dB de voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeerslawaai en 55 dB de voorkeursgrenswaarde is voor railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai.

Uit het akoestisch onderzoek voor wegverkeer blijkt dat voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg, de Ringbaan-West, geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder op de gevels van de woning optreden. Dit houdt in dat in het kader van de Wet geluidhinder geen verdere procedures nodig zijn betreffende de bestemmingsplanwijziging van de locatie van de Dalschool aan Het Dal in Weert. De gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek blijft voor de hele nieuwbouwlocatie ruim onder de 55 dB. Hieruit kan geconcludeerd worden dat bij een standaard gevelwering van 20 dB het maximaal toelaatbare binnenniveau van 35 dB niet wordt overschreden. De maximaal toegestane rijsnelheid op de Keulerstraat bedraagt 30 km/uur. De Keulerstraat is derhalve niet zoneplichtig.

Railverkeerslawaai.

Uit het akoestisch onderzoek voor railverkeer komt naar voren dat voor de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder op de nieuwbouwlocatie aan Het Dal optreden. Dit houdt in dat in het kader van de Wet geluidhinder geen verdere procedures nodig zijn betreffende de bestemmingsplanwijziging van de locatie van de huidige Dalschool in Weert.

Luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het berekenen van de luchtverontreinigende stoffen, afkomstig van de achtergrond en het wegverkeer op Het Dal, de Serviliusstraat en de Lambert Goofersstraat. De berekende waarden worden getoetst aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat geen overschrijdingen van de grenswaarden of de plandrempels zijn geconstateerd. Dit houdt in dat een mogelijke ontwikkeling van een nieuwbouwproject niet op bezwaren inzake het Besluit luchtkwaliteit 2005 stuit omdat geen van de gestelde grenswaarden overschreden wordt.

Het onderzoek is beoordeeld. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen gelden tegen bouwplannen op de locatie Dalschool uit oogpunt van zowel wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai als luchtkwaliteit.

Flora en Fauna:

Door Bureau Meervelt is in opdracht van de gemeente Weert een flora en fauna onderzoek uitgevoerd (rapport nummer 07-082 (3) d.d. 26-02-2008). De conclusies kunnen als volgt samengevat worden:

- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik van het plangebied wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Ten aanzien van planologische natuurbeschermingskaders zijn er geen belemmeringen om over te gaan tot bestemmingswijziging en tot de sloop van de huidige opstal en de nieuwbouw.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.
- In het plangebied staan twee waardevolle bomen. Deze bomen blijven in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.
- De huidige basisschool en de peuterspeelzaal hebben geen betekenis als vaste rust- en verblijfplaats voor vlermuizen. Het plangebied maakt vermoedelijk wel deel uit van het foerageer- en migratiegebied van algemeen voorkomende vlermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de nieuwbouw.
- Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in tabel 3 (zwarte bescherming). Jaarrond beschermde soorten komen niet voor als broedvogel

in het plangebied, vanwege het ontbreken van een geschikte broedhabitat. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. In het plangebied is geschikte broedgelegenheid aanwezig in de vorm van bomen en struweel. Wanneer in de planvorming blijkt dat er bomen en struweel verwijderd moeten worden dan dient dit voor aanvang van het broedseizoen te gebeuren (om broeden te voorkomen).

- In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora- en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Water:

Het schoon hemelwater wordt overeenkomstig het gestelde in de paragrafen 3.3.10 en 7.2 van de toelichting behandeld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat schoon hemelwater binnen deze toekomstige ontwikkellocatie wordt vastgehouden en verwerkt (geïnfiltreerd). Een en ander conform het geformuleerde beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan. De definitieve watertoets gebeurt in het kader van de uitwerkingsprocedure.

9. JURIDISCHE OPZET

9.1. Inleiding

Een viertal randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanvoorschriften en de plankaart van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert;
- de nieuwe Woningwet d.d. 01-01-2003;
- luchtfoto's uit 2003 t.b.v. de handhaving.

De structuur van het plan is zodanig dat de plankaart de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een goothoogte van 6,00 m en bouwhoogte van 9,00 m. en bijbouwvlak voor bouwen tot een goothoogte van 3,20 m.). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de plankaart gekeken te worden.

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

9.2. De plankaart

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouw- en bijbouwvlakken;
- overige aanduidingen waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de plankaart geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de voorschriften geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

De bouw- en bijbouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw en mogen bijgebouwen gesitueerd worden. In het bijbouwvlak mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de voorschriften een aparte regeling is opgenomen.

9.3. De voorschriften

9.3.1. Algemeen

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- toepassingsbepalingen;
- bestemmingsbepalingen;
- algemene bepalingen.

Allereerst zijn de toepassingsbepalingen opgenomen: de begripsbepalingen en de voorschriften omtrent de wijze van meten en overige toepassingsbepalingen, zoals ondergeschikte bouwdelen, ondergronds bouwen, anti-dubbeltelbepaling, enz.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene bepalingen. Dit is een aantal voorschriften van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier in de regel een algemene bevoegdheid tot vrijstelling en wijziging, procedureregeling, overgangsbepalingen, strafbepaling en titel.

9.3.2. *Opbouw bestemmingbepaling*

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

- doeleinden, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- inrichting, nadere bepalingen over de inrichting;
- bouwen, regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bijbouwvlak en overige zaken;
- gebruik, regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de bebouwing en de onbebouwde grond;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- vrijstellingsbevoegdheden, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan;
- aanlegvergunningen, werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

9.4. De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de voorschriften te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Er is dus een gemotiveerde weigeringsgrond op basis dat het hier vastgestelde beleid betreft.

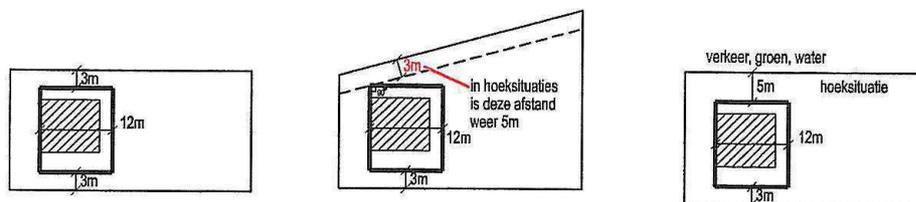
9.4.1. *Bestemming wonen*

Het beleid.

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

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding wat betreft bouwmogelijkheden ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroeps gedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijvjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via vrijstelling met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen

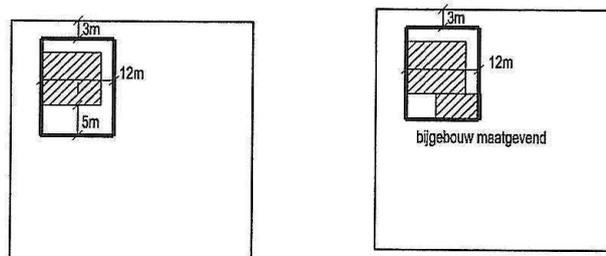
- toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
 5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
 6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
 7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
 8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
 9. Garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming "wonen". Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie is het uitgangspunt.
 10. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.



Figuur: diepte bouwvlak en afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Figuur: idem bij schuin perceel

Figuur: idem bij hoeksituaties



Figuren: afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

Het bouwvlak.

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

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

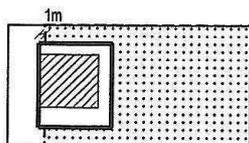
Daar waar bouwpercelen c.q. kavels een grote frontbreedte hebben is afgeweken van de gegeven maat van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Indien er reeds een bijgebouw aan de woning is aan gebouwd is deze maatgevend voor de zijgrens van het bouwvlak. Is dit niet het geval dan wordt aan één zijde van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

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

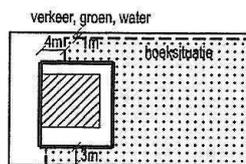
Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze de voorgevel met niet meer dan 1.20 m overschrijden en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

Het bijbouwvlak.

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



Figuur: bijgebouwenvlak regulier



Figuur: bijgebouwenvlak hoeksituatie

In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel (om de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek te waarborgen) en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens (om een uitsluitend versteende straatwand te voorkomen).

Ook het bijgebouwenvlak is op basis van de genoemde maten op de plankaart ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

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

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

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

9.4.2. Bestemming centrum

Het beleid.

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

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

Het bouwvlak.

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

9.4.3. Bestemming bedrijf

Het beleid.

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

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische

-
- situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.
3. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt niet toegestaan, ook niet via vrijstelling. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.
 4. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.
 5. Naar de woonwijken toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is.

Het bouwvlak.

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

9.4.4. Bestemming maatschappelijk

Het beleid.

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

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

Het bouwvlak.

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

9.4.5. Bestemming verkeer en verblijf, als ook water

Het beleid.

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

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

9.4.6. Dubbelbestemmingen

Het beleid.

De bestemming is gelegen op beschermingszones rondom een naftaleiding (Dn), een gastransportleiding (Dg), een lpg-installatie (DI), een molenbiotoop rond een molen (Dm) en een ondergrondse parkeerkelder (Dp).

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het

bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de voorschriften van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

De voorschriften met betrekking tot de ondergrondse leidingen hebben vooral betrekking op het voorkomen van verstoring van de bodem door bouw- en/of aanlegwerkzaamheden. Het betreft een ondergrondse vloeibare koolwaterstoffenleiding (naftaleiding) (Dn) en een gastransportleiding (Dg). De maatvoering van de zone (respectievelijk 27 meter en 2 meter aan weerszijden van de leiding) komt overeen met de gebruikelijke maatvoering.

De voorschriften met betrekking tot de, buiten het plangebied maar met een invloedssfeer tot binnen het plangebied gelegen LPG-installatie hebben vooral betrekking op het voorkomen van de bouw van nieuwe gevoelige bestemmingen binnen de beschermingszone. Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn binnen de opgenomen veiligheidscirkels van LPG-benzinestations geen nieuwe kwetsbare categorie 1 en 2 objecten toegestaan. In de bijlage van het besluit staan deze kwetsbare objecten vermeld. Hieronder vallen o.a. woningen, winkels, café's en restaurants. De maatvoering van de beschermingszone is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De daarin aangehouden veiligheidsafstanden bedragen voor een tankstation met een doorzet minder dan 1000 m³:

1. Afstand tot vulpunt lpg: 45 meter.
2. Afstand tot hart reservoir tank LPG (ondergronds): 25 meter.
3. Afstand tot afleverzuil lpg: 15 meter.

De onder 1. genoemde afstand ligt binnen het plangebied en overlapt de veiligheidszone rond de naftaleiding. De onder 2. en 3. genoemde afstanden vallen buiten het plangebied.

De voorschriften met betrekking tot de molenbiotop rond een molen heeft betrekking op het waarborgen van voldoende windvang van de molen die weliswaar buiten het plangebied gelegen is, doch een invloedssfeer heeft die reikt tot in het plangebied. Ter bescherming van de windvang van deze molen worden eisen gesteld aan de hoogte van bouwwerken. Deze eisen mogen gesteld worden indien en voor zover de windvang in het geding is. De windvang is bepaald door de zogenaamde molenbiotop, die op de plankaart is aangegeven.

De toegestane bouwhoogten zijn daarbij onder andere afhankelijk van de afstand tot de molen. De berekening en kengetallen daarbij zijn opgenomen in de planvoorschriften.

De voorschriften met betrekking tot de ondergrondse parkeerkelder hebben vooral betrekking op het voorkomen van verstoring van de bodem door bouw- en/of aanlegwerkzaamheden. Het betreft een ondergrondse parkeerkelder onder het appartementencomplex aan de Twijnderstraat/Blekerstraat/Louis Regoutstraat.

9.5. De aanduidingen

9.5.1. Overige functies

Solitaire detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren gaan prima samen met wonen. Daarom zijn ze ook onder de bestemming wonen gebracht en uitsluitend toegestaan waar aangeduid op de plankaart. Het beleid is gericht op een bescheiden uitbreiding mits die acceptabel is, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is niet toegestaan. De huidige gebruiksvorm is maatgevend.

9.5.2. Structureel groen

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

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

9.5.3. Karakteristieke beplanting (bomen)

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

9.5.4. Monumenten

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

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

De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient advies ingewonnen te worden bij Monumentenzorg en/of een deskundige.

9.5.5. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

Ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk stads- en dorpsgezicht" op de plankaart, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, met dien verstande, dat: geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de inventarisatie, welke is opgenomen in bijlage 3 van de voorschriften.

9.6. Nadere eisen ter verbetering

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouw- en bijbouwvlakken op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert

zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

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

9.7. Bijlagen bij de voorschriften

Bij de voorschriften zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:

bijlage 1 bedrijvenlijst;

bijlage 2 molenbiotoop;

bijlage 3 inventarisatie stads- en dorpsgezicht.

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

Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Met betrekking tot categorie 3 bedrijven is dit op de plankaart aangegeven. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is.

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

Bijlage 3 geeft door middel van een inventarisatie en een fotoreportage het stedenbouwkundig beeld weer van het gemeentelijke stads- en dorpsgezicht, de Kerkstraat en het St. Jozefskerkplein.

10. HANDHAVING

10.1. Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

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

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

10.2. Uitvoering handhavingstoezicht

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

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

10.3. Vastleggen bestaande situatie

De bestaande (nul-)situatie is vastgelegd op basis van een inventarisatie van het plangebied en directe omgeving. Bij de vastlegging van de "nulsituatie" zijn twee tijdstippen belangrijk. Voor de nulsituatie ten aanzien van het bouwen geldt het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van het plan. Voor de nulsituatie met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het tijdstip waarop het plan van kracht wordt. In de overgangsbepalingen is vastgelegd dat strijdig gebruik mag worden voortgezet mits het gebruik niet reeds in strijd was met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming.

10.4. Voorlichting

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

10.5. Controles

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

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

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

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

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

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

10.6. Sanctionering

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

11. HAALBAARHEID

11.1. De financiële haalbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Het plan geeft in de meeste gevallen de huidige situatie weer. Hiervoor zijn weinig tot geen financiële middelen benodigd voor het realiseren van deze delen van het bestemmingsplan.

Over de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen, zoals genoemd in hoofdstuk 8, zal hierna volgend worden ingegaan. Enkele ontwikkelingsgebieden zullen een herontwikkeling doormaken in de periode van het bestemmingsplan (binnen 10 jaar). Deze ontwikkelingsgebieden zijn de zorgwoningen aan de Kerkstraat 189 e.o., de Oudenakkerstraat 59, de Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid en Het Dal 14. Deze gebieden zijn, met uitzondering van Het Dal 14, rechtstreeks bestemd met de nieuwe stedenbouwkundige toestand.

Ten behoeve van het uitwerkingsgebied Het Dal 14 dient nog een stedenbouwkundige uitwerking te worden opgesteld, daarom is een exploitatie van dit gebied nog niet voorhanden. De locatie is volledig in eigendom van de gemeente. De stedenbouwkundige uitwerking zal naar verwachting binnen de planperiode van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

Omtrent de financieel-economische haalbaarheid van de overige ontwikkelingsgebieden is het volgende te vermelden:

De gronden die benodigd zijn ten behoeve van de zorgwoningen aan de Kerkstraat zijn voor het grootste deel in eigendom van de gemeente. Het nog te verwerven deel van de locatie is in eigendom van het kerkbestuur St. Joseph. Met het kerkbestuur is een ruilovereenkomst aangegaan ten behoeve van de benodigde verwerving en het beschikbaar stellen van een vervangende locatie voor het kerkbestuur. Vervolgens zal de locatie aan de Kerkstraat bouwrijp worden verkocht ten behoeve van de bouw van de zorgwoningen. Mogelijk zal er uiteindelijk een klein tekort op deze grondexploitatie resteren. Hiervoor wordt dekking gezocht uit het ISV-2 budget.

De herontwikkeling van het pand Oudenakkerstraat 59 ligt volledig in handen van een derde. Afspraken worden in een publiek-private samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. De ontwikkeling heeft derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente.

Het project herontwikkeling Sutjensstraat (Noord, Midden en Zuid) is door de provincie Limburg aangemerkt als SDV-project (Stads- en dorpsvernieuwing). Dit betekent dat er SDV-subsidie is toegekend (€ 6,474 miljoen). Daarnaast zijn er ISV1-middelen ingezet (€ 0,3 miljoen) en zijn er middelen gereserveerd uit de gemeentelijke reserve Stadsvernieuwing (€ 7,0 miljoen). Hiermee wordt het tekort op de grondexploitatie afgedekt. In deze grondexploitatie is overigens rekening gehouden met de kosten van bodemsanering, welke geschat zijn op € 0,3 miljoen. Voor de bouw van de school en gymzaal zijn middelen gereserveerd uit de voorziening Onderwijshuisvesting (€ 2,5 miljoen). De resterende gronden in de Sutjensstraat worden ten behoeve van herontwikkeling bouwrijp aan derden verkocht, voor zover in eigendom van de gemeente. Voor zover gronden niet in eigendom zijn van de gemeente dient, ingeval de gronden onbebouwd zijn, eerst een samenwerkingsovereenkomst te zijn aangegaan voordat herontwikkeling plaats kan vinden. Dit is op twee plaatsen het geval (deel van Sutjensstraat-Noord en deel van Sutjensstraat-Midden). Resteert een gedeelte waar de gemeente geen eigendom verworven heeft. Door in het bestemmingsplan toch een rechtstreekse bouwtitel voor herontwikkeling op te nemen tracht de gemeente deze herontwikkeling te stimuleren. Het betreft

gedeelten van Sutjensstraat-Noord waar thans nog andere functies plaatsvinden (o.a. moskee).

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

11.2. Maatschappelijke haalbaarheid

De inventarisatiekaart is op 18 juli 2007 met de wijkraad van Keent besproken. De wijkraad heeft enkele opmerkingen gemaakt, zie paragraaf 2.2. De opmerkingen van de wijkraad en de reactie van de gemeente zijn teruggekoppeld met de wijkraad.

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke instanties. Tevens is op basis van de inspraakverordening van de gemeente Weert inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk "procedure" nader aan de orde.

12. PROCEDURE

12.1. De te volgen procedure

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

- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2e ter inzage legging (vastgesteld plan).

In de publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt steeds melding gemaakt van de wijze waarop hier gereageerd of beroep kan worden ingesteld. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, omtrent de beroepen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

12.2. Het vooroverleg met diensten van Rijk en Provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkteerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het reguliere PCGP-overleg.

12.3. Het vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei

Het watertoetsloket Peel- en Maasvallei heeft bij schrijven d.d. 9 april 2008, ingekomen 10 april 2008, een positief wateradvies gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan. De legenda en plankaarten (water is afgekort met H) van het voorontwerp corresponderen niet met de voorschriften (water is afgekort met WA). Dit is in het ontwerp aangepast (water is afgekort met WA).

12.4. Uitkomsten vooroverleg

Het bestemmingsplan is als voorontwerp aan de Provinciale Commissie Gemeentelijk Plannen (PCGP) aangeboden. Het advies van de PCGP d.d. 22 mei 2008, alsmede de reactie van de gemeente hierop is op de volgende pagina's weergegeven.

In het kader van het vooroverleg zijn ook reacties ontvangen van diverse instanties. Deze reacties zijn eveneens voorzien van een gemeentelijke reactie. Een korte samenvatting van de reacties van deze instanties en de gemeentelijke reactie hierop zijn ook op de volgende paragraaf weergegeven.

12.5. Inspraak

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het voorontwerpplan toegezonden aan diverse ambtelijke instanties. Tevens is het plan toegezonden aan de wijkraden Keent en Moesel en aan woningcorporatie Wonen Weert. De volgende zienswijzen c.q. reacties werden ontvangen:

1. N.V. Waterleidingmaatschappij Limburg.
2. Regio Noord- en Midden-Limburg
3. VROM-Inspectie
4. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

Hierna volgend worden de bovengenoemde zienswijzen / reacties weergegeven, waarbij tevens de gemeentelijke reactie is vermeld.

1. N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, d.d. 17 maart 2008.

Indiener geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Reactie:

Hiervan is kennisgenomen.

2. Regio Noord- en Midden-Limburg, d.d. 2 april 2008.

Indiener geeft aan het voorontwerpplan en het bijbehorende onderzoek externe veiligheid te hebben beoordeeld en voor deze procedure geen advies uit te brengen omdat het groepsrisico van zowel het vervoer van gevaarlijks stoffen als van het LPG-station niet wijzigt. Indiener vraagt er voorts aandacht voor dat er binnen het invloedsgebied van het LPG-station aan de Ringbaan-Zuid, voor zover gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied, te zijner tijd, wanneer dit bestemmingsplan wordt geactualiseerd, eveneens geen onbenutte bouwmogelijkheden mogen zijn.

Reactie:

Hiervan is kennisgenomen.

3. VROM-Inspectie, d.d. 23 april 2008.

Indiener geeft aan dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het plan.

Reactie:

Hiervan is kennisgenomen.

4. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen, d.d. 22 mei 2008

1. Indiener merkt op dat de paragraaf over de Vogel- en Habitatrichtlijn (3.1.7) niet correct is beschreven. In Nederland is de Vogel- en habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (voor wat betreft de aangewezen gebieden). Daarmee is deze wet zeker zo belangrijk als de soortbescherming uit de Flora- en faunawet.

Reactie:

De toelichting is op dit punt aangepast. Overigens maakt het plangebied geen deel uit van Vogel- of habitatrichtlijngebieden en is het niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het Provinciale Ontwikkelingsgebied Groene waarden. Het plangebied ligt evenmin in de omgeving van de EHS.

2. Indiener geeft aan dat betreffende de locatie van de Dalschool het uitgevoerde onderzoek naar het Wegverkeer niet goed is uitgevoerd. De Ringbaan-West dient verder doorgetrokken te worden in het akoestische model. Tevens wordt verzocht aan te geven of de Keulerstraat een weg betreft met een maximum snelheid van 30 km/h.

Reactie:

Het akoestisch onderzoek betreffende de locatie Dalschool is op dit punt aangepast. De Keulerstraat betreft inderdaad een weg met een maximum snelheid van 30 km/h.

3. Indiener geeft aan dat de plannen Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid niet beoordeeld kunnen worden op het aspect raillawaai, omdat de resultaten van onderzoek naar raillawaai 5m hoogte ontbreken. Voorts geeft indiener aan dat in de berekeningen van de Sutjensstraat-Noord de Louis

Regoutstraat niet is meegenomen. Omdat het een zoneplichtige weg (50km/h) is dient deze wel te worden meegenomen. Indiener verzoekt om bij het ontwerp- / vastgestelde plan de bijlagen met de invoergegevens voor het wegverkeer bij te voegen.

Reactie:

In het akoestisch onderzoek betreffende de locatie Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid ontbreekt abusievelijk genoemde bijlage ten aanzien van het raillawaai. Deze wordt alsnog in het onderzoek opgenomen.

De Louis Regoutstraat ligt strikt formeel binnen de afstand waarvoor toetsing nodig is. Het onderzoeksbureau is er echter van uitgegaan dat er zoveel afschermdende bebouwing staat tussen de Louis Regoutstraat en de Sutjensstraat, dat er geen gevolgen zijn ten aanzien van verkeerslawaaï vanuit de Louis Regoutstraat voor bebouwing in de Sutjensstraat. Desalniettemin is het akoestisch onderzoek alsnog op dit punt aangepast.

4. Indiener verzoekt om aan de in de voorschriften opgenomen wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden, voor zover dat niet het geval is, de voorwaarde te verbinden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Reactie:

In het plan zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de vrijstellingsbevoegdheden is, daar waar relevant, al als voorwaarde opgenomen dat uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen.

5. Indiener geeft aan dat in het plan het aspect archeologie goed is opgenomen. Indiener is van mening dat het een goed idee van de gemeente geweest is om een archeologische bureaustudie te laten maken van het gebied. Het onderzoek was echter niet bij het plan bijgevoegd. Indiener verzoekt om het onderzoek bij het ontwerp- / vastgestelde plan te voegen.

In het plan wordt aangegeven dat bij twee bouwplannen (Sutjensstraat Noord en Midden) (mogelijk) in fasen gewerkt gaat worden. Daarbij wordt opgemerkt dat archeologisch onderzoek niet nodig is omdat het plangebied van de verschillende fasen kleiner is dan een kwart hectare. Het hele plangebied is echter groter dan een kwart hectare. Indiener verzoekt om voor deze twee plannen toch een archeologisch onderzoek uit te voeren, ook al is dat dan in fasen.

Reactie:

Het archeologisch onderzoek is eerder al digitaal aan de provincie beschikbaar gesteld. Wanneer de Provincie het onderzoek niet heeft ontvangen is dit abusievelijk gebeurd. Het onderzoek wordt bij het plan gevoegd. Voorts is ten aanzien van de ontwikkelingslocaties Sutjensstraat-Noord en -Midden, na overleg met de archeoloog, besloten een inspectie uit te voeren voor twee kleine deelontwikkelingen met een beperkte oppervlakte (ca. 600 m²) wanneer er in verband met de ontwikkeling een bouwput wordt gegraven. In de bouwvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat gemeld dient te worden wanneer de graafwerkzaamheden plaatsvinden en dat de gelegenheid geboden dient te worden de inspectie uit te laten voeren. In de overige gebieden wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd, nadat de opstallen gesloopt zijn.

6. Indiener verzoekt om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'.

Reactie:

*Genoemd Convenant is niet door de gemeente Weert ondertekend.
Desalniettemin wordt het plan te zijner tijd ook in digitale vorm uitwisselbaar.*

7. Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

Reactie:

Hiervan is kennisgenomen.

Bijlage 1

Eindverslag inspraak voorontwerp
bestemmingsplan.

Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Keent 2008'.

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

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Keent 2008' heeft vanaf 13 maart 2008 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 april 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door onderstaande personen gebruik gemaakt:

- A. De heer J.P.H. van Hunsel, Kruisstraat 75, 6006 ZK Weert
- B. Mevrouw M.M. Stokbroeks en mijnheer J. Vossen, Kerkstraat 93, 6006 KM Weert
- C. De heer L. Verbunt en mevrouw F. Mevissen, Kerkstraat 97, 6006 KM Weert

2. Inspraakreacties

In cursief wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties, waarna er vervolgens door het college een reactie op wordt gegeven.

Ad A) De inspreker is van mening dat ter plaatse van de kruising Kruisstraat-Oudenakkerstraat een snelheidsremmende maatregel dient te worden genomen in verband met toename van de onveiligheid door de toename van het aantal auto's als gevolg van het bouwplan AHOED.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:
Alle openbare wegen zijn gelegen binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf'. Binnen deze bestemming kunnen diverse inrichtingen van de openbare wegen gerealiseerd worden. De inrichting van de weg is geen planologische maatregel en kan dus niet geregeld worden binnen de bestemming. De zienswijze dient dan ook ongegrond verklaard te worden. Desalniettemin zal de gemeente in samenspraak met de wijkraad bezien of en hoe bedoeld kruispunt verkeersveilig gemaakt kan worden.

Ad B) De insprekers zijn van mening dat:

- *De plangrens van de ontwikkelingslocatie Sutjensstraat-Noord zodanig aangepast dient te worden dat de achtertuin van insprekers volledig intact blijft.*
- *De sloop van de panden Kerkstraat 101-103 in strijd is met het beschermde stads- en dorpsgezicht in de Kerkstraat.*
- *De vraag is hoe de herontwikkeling van de panden zich verhoudt tot het pand Kerkstraat 99 waar een edelsmederij met milieucirkel gevestigd is.*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen:

- *De plangrens van de ontwikkelingslocatie Sutjensstraat-Noord is aangepast. De achtertuin van belanghebbenden wordt volledig gerespecteerd.*
- *De sloop van panden gelegen in een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht is mogelijk. Om te waarborgen dat nieuwbouwplannen gelegen binnen een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht passen in het karakter van het gezicht dient eveneens een Monumentenvergunning aangevraagd te worden. Overigens is in het*

bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd en gaat het om de panden Kerkstraat 99 en 101. De huisnummers waren foutief aangegeven en worden aangepast in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

- De panden Kerkstraat 99 en 101 zijn bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. Een projectontwikkelaar heeft deze panden weliswaar verworven, herontwikkeling op basis van het voorliggende plan is alleen mogelijk binnen de bestemmingsplanvoorschriften. Bij nieuwbouw afwijkend van de bestemmingsplanvoorschriften dient een planologische procedure te worden gevolgd. De haalbaarheid dient dan te worden aangetoond. Een afzonderlijk inspraaktraject wordt dan gevolgd. Overigens zal het pand Kerkstraat 99 deel van een herontwikkeling uitmaken.

Ad C) Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen verwoord is onder B) aangezien de inspraakreactie hetzelfde is als die onder B) verwoord is. De reactie is ook gelijk.

Aldus vastgesteld op 27 mei 2008

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

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

Bijlage 2

Advies van het watertoetsloket Peel- en
Maasvallei d.d. 9 april 2008.



uw kenmerk: I/OMB/bp Keent 2008
ons kenmerk: ka/leoo/wt/2008.01315
uw brief van: 12 maart 2008
datum: 9 april 2008
verzonden:

9 APR. 2008

Gemeente Weert
dhr. G. Rameckers
Postbus 950
6000 AZ WEERT

| | |
|----------------|-------------|
| GEMEENTE WEERT | |
| INGEKOMEN OP | |
| 10 APR. 2008 | |
| ZAAKNR. | 010974 |
| AFD./NR. | 10mb/015184 |
| RAADSNR. | |
| KOPIE NAAR | |

onderwerp: Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Keent 2008"

Geachte heer Rameckers,

Wij hebben van u het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan ontvangen. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht ten behoeve van enerzijds het actualiseren van de in het plangebied vigerende verouderde bestemmingsplannen en anderzijds het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

In de waterparagraaf is het beleidskader geschetst voor duurzaam waterbeheer. Hierin is opgenomen, dat ten aanzien van ruimtelijk relevante plannen het uitgangspunt geldt: vasthouden, bergen en afvoeren. Vanuit waterkwaliteit gezien zal er rekening gehouden worden met de trits 'voorkomen, scheiden en zuiveren'. Afgekoppeld hemelwater zal zoveel mogelijk zichtbaar worden gehouden.

De zestal ontwikkelingslocaties, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zullen volgens bovengenoemde principes verder worden ontwikkeld. De definitieve watertoets zal bij drie van de zes ontwikkelingslocaties plaatsvinden in het kader van de bouwplanprocedure. Het betreft de ontwikkelingslocaties: Wozoco Kerkstraat, Oudenakkerstraat 59 en het Dal 14.

Bij de 3 andere ontwikkelingslocaties (Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid) heeft reeds een geohydrologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij heeft u te kennen gegeven dat ofwel wadi's ofwel doorlatende en bergende verhardingen wordt toegepast. Dit is conform onze richtlijnen voor duurzaam waterbeheer, die o.a. zijn opgenomen in het 'Handboek watertoets'.

Wij kunnen u dan ook medelen dat wij een positief wateradvies kunnen afgeven voor dit voorontwerp.

Bij het lezen van het voorontwerp is ons opgevallen dat de legendakaart en de bestemmingsplankaarten niet corresponderen met de voorschriften: in de legenda en op kaart is sprake van (artikel 13) Water (H), terwijl in de voorschriften artikel 13 Water (WA) is opgenomen.

Wij verzoeken u derhalve deze discrepantie weg te nemen. Indien u twijfelt over hoe dit dient te geschieden, kunt u contact opnemen met het waterschap Peel en Maasvallei.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Leen Oosterom, via (077) 38 91 247 of stuur een e-mail naar Leen.oosterom@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,



drs R.J.M. (Roger) Lenders,
coördinator advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling BOA en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

Bijlage 3

Advies van de Provinciale Commissie
Gemeentelijke Plannen d.d. 22 mei
2008



Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

| | |
|-------------------------|-------------|
| GEMEENTE WEERT <i>H</i> | |
| INGEKOMEN OP | |
| 10 JUNI 2008 | |
| ZAAKNR. | 012884 |
| AFD./NR. | IOMB/018176 |
| RAADSNR. | |
| KOPIE NAAR | |

Afdeling RO
Ons kenmerk 2008/22452
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n) -

Behandeld C. Schreurs
Uw kenmerk IOMB/bp Keent 2008
Doorkiesnummer (043) 389 74 04
Maastricht 9 juni 2008

VERZONDEN 09 JUNI 2008

Onderwerp
Advies ontwerpbestemmingsplan Keent 2008

Standpunt afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Met inachtneming van de onderstaande opmerkingen kan met het plan worden ingestemd.

1. Natuur en landschap

Paragraaf 3.1.7 (pag. 13) is niet correct beschreven. In Nederland is de Vogel-en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (voor wat betreft de aangewezen gebieden). Daarmee is deze wet zeker zo belangrijk als de soortbescherming uit de Flora- en faunawet. Ik verzoek u om de toelichting op dit punt aan te passen.

2. Geluidaspecten

In dit bestemmingsplan zijn enkele nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvoor een akoestisch onderzoek nodig is.

2.1. Plan Dalschool Weert

** Het uitgevoerde onderzoek naar het Wegverkeer is niet goed uitgevoerd. De Ringbaan-West dient verder doorgetrokken te worden in het akoestisch model. Ik verzoek u om nader aan te geven of de Keulerstraat een weg betreft met een maximum snelheid van 30 km/h.

080522-0185

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

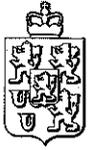
Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

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

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728
Let op: gewijzigd per
01/02/2008

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 53 (richting Gulpen)
Lijn 57 (richting Gulpen)



2.2. Plan Sutjensstraat Noord, Midden en Zuid

- ** De plannen Sutjensstraat Noord, Midden en Zuid kunnen niet beoordeeld worden op het aspect railwaaier, omdat de resultaten van onderzoek naar railwaaier 5m hoogte ontbreken. Voor dit punt wordt een voorbehoud gemaakt.
- ** In de berekeningen van de Sutjensstraat Noord is de Louis de Regoutstraat niet meegenomen. Omdat het een zoneplichtige weg (50km/h) is dient deze wel te worden meegenomen. Ook voor dit punt wordt een voorbehoud gemaakt.
- ** Tot slot verzoek ik u om bij het ontwerp-/vastgestelde plan de bijlagen met de invoergegevens voor het wegverkeer bij te voegen.

3. Bodemkwaliteit

- ** Ik verzoek u om aan de in de voorschriften opgenomen wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden, voor zover dat niet het geval is, de voorwaarde te verbinden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4. Archeologie

In het plan is het aspect archeologie goed opgenomen. Het is een goed idee van uw gemeente geweest om een archeologische bureaustudie te laten maken van het gebied. Het onderzoek was echter niet bij het plan bijgevoegd. Ik verzoek u om het plan bij het ontwerp- / vastgestelde plan te voegen.

In het plan wordt aangegeven dat bij twee bouwplannen (Sutjensstraat Noord en Midden) (mogelijk) in fasen gewerkt gaat worden. Daarbij wordt opgemerkt dat archeologisch onderzoek niet nodig is omdat het plangebied van de verschillende fasen kleiner is dan een kwart hectare. Het hele plangebied is echter groter dan een kwart hectare. Ik verzoek u om voor deze twee plannen toch een archeologisch onderzoek uit te voeren, ook al is dat dan in fasen.

5. Overige aspecten

Ik verzoek u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg.'



6. Voorschriften.

Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 betreffende de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld, worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

ing. J. Antonides

Afdeling

Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisken (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betref dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring:
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbidding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen:

Overige opmerkingen over (onderdelen van) het structuurplan c.q. de – visie die uitsluitend van informatieve betekenis zijn.,