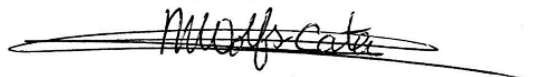


---

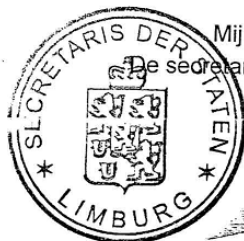
# Toelichting bestemmingsplan Weert-Oost

Vastgesteld bij besluit van  
de raad van Weert van  
**16 APR. 2008**

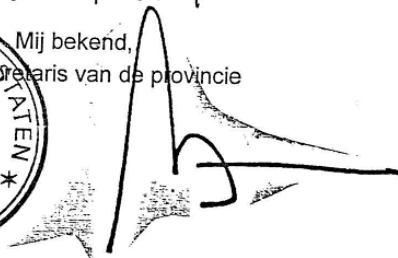
De Griffier



Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij  
besluit van 9 december 2008, RD  
nr. 2008/48187



Mij bekeerd,  
De secretaris van de provincie



## Afdeling Omgevingsbeleid

Versie van: 16 april 2008  
Documentnaam: Toelichting Weert-Oost.doc

---

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Aanleiding en gebiedsindeling .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Ligging plangebied.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Leeswijzer .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Beleidskader .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Provinciaal beleid .....</b>	<b>6</b>
2.1.1. Provinciaal Omgevingsplan (POL 2006) .....	6
2.1.2. Basiskaarten van de Limburgse cultuurhistorie.....	6
2.1.3. Handreiking ruimtelijke ontwikkeling Limburg (2006).....	7
<b>2.2. Gemeentelijk beleid .....</b>	<b>8</b>
2.2.1. Algemeen.....	8
2.2.2. Woondoeleinden.....	9
2.2.3. Bedrijfsdoeleinden .....	11
2.2.4. Sport- en recreatiedoeleinden .....	11
2.2.5. Natuurdoeleinden .....	12
2.2.6. Verkeersdoeleinden .....	12
2.2.7. Waterdoeleinden .....	13
2.2.8. Maatschappelijke doeleinden.....	14
2.2.9. Agrarische doeleinden.....	15
2.2.10. Overig.....	15
<b>2.3. Huidige bestemmingsplannen .....</b>	<b>17</b>
<b>3. Gebiedskenmerken .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1. Geografische ontwikkeling.....</b>	<b>19</b>
<b>3.2. Archeologie, cultuurhistorie en monumenten .....</b>	<b>20</b>
<b>3.3. Bodem .....</b>	<b>20</b>
<b>3.4. Geomorfologie .....</b>	<b>21</b>
<b>3.5. Natuur .....</b>	<b>21</b>
3.5.1. Groenvoorzieningen en bomenbeleidsplan .....	21
3.5.2. Flora en fauna.....	22
<b>3.6. Infrastructuur .....</b>	<b>23</b>
<b>3.7. Milieu.....</b>	<b>24</b>
3.7.1. Externe veiligheid.....	24
3.7.2. Uitgevoerde bodemonderzoeken .....	27
3.7.3. Uitgevoerde akoestische onderzoeken.....	28
3.7.4. Industrielawaai .....	28
3.7.5. Leidingstroken .....	29
<b>3.8. Water.....</b>	<b>29</b>
3.8.1. Huidige situatie. ....	30
3.8.2. Nieuw beleid.....	31
3.8.3. Watertoets .....	31
<b>3.9. Sociaal-maatschappelijke aspecten .....</b>	<b>32</b>
<b>4. Ruimtelijke en functionele karakteristiek .....</b>	<b>33</b>
<b>4.1. Inleiding .....</b>	<b>33</b>
<b>4.2. Groenewoud en Biest.....</b>	<b>33</b>

---

<b>4.3. Leuken .....</b>	<b>34</b>
<b>5. Ruimtelijke ontwikkeling .....</b>	<b>36</b>
<b>5.1. Probleemschets- en analyse .....</b>	<b>36</b>
5.1.1. Inleiding.....	36
5.1.2. Beheersgebieden versus ontwikkelingsgebieden .....	37
<b>5.2. Ruimtelijke uitwerking .....</b>	<b>38</b>
5.2.1. Inleiding.....	38
5.2.2. Toelichting op (toekomstige) ontwikkelingslocaties .....	39
<b>6. Het juridische plan.....</b>	<b>43</b>
<b>6.1. Plangrens.....</b>	<b>43</b>
<b>6.2. De plankaart .....</b>	<b>43</b>
<b>6.3. De voorschriften .....</b>	<b>43</b>
<b>6.4. De bijlage Bedrijvenlijst.....</b>	<b>52</b>
<b>7. Haalbaarheids- en handhavingsaspecten.....</b>	<b>55</b>
<b>7.1. Financieel-economische haalbaarheid .....</b>	<b>55</b>
<b>7.2. Eigendom.....</b>	<b>55</b>
<b>7.3. Maatschappelijke haalbaarheid.....</b>	<b>55</b>
7.3.1. Vooroverleg .....	55
7.3.2. Overleg .....	55
7.3.3. Inspraak .....	56
<b>7.4. Handhaving.....</b>	<b>56</b>

Bijlage 1:       Verslag vooroverleg ex artikel 10 BRO met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Weert-Oost.

Bijlage 2:       Eindverslag inspraak met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan Weert-Oost.

Bijlage 3:       Advies van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen d.d. 18-12-2004.

**Bijlage 4:       Advies watertoetsloket Peel- en Maasvallei.**

**Wijzigingen ten opzichte van ontwerpplan**

---

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en gebiedsindeling

In de gemeente Weert is een deel van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom achterhaald. Door de voortschrijdende tijd, nieuwe planologische inzichten, ontwikkelingen en tussentijdse afwijkingen ex artikel 19 WRO komen de bestemmingsplannen niet meer overeen met de huidige ruimtelijke situatie. In het kader hiervan is de gemeente Weert begonnen met het herzien van haar bestemmingsplannen.

Tijdens het vooronderzoek naar de gewenste omvang is niet gekozen voor één bestemmingsplan voor de hele bebouwde kom van Weert-stad maar voor een gebiedsindeling op basis van de hoofdthema's ruimtegebruik – industrie, centrum en wonen – alsmede op basis van leeftijd en dynamiek. Zo is het gebied met overwegend wonen opgesplitst in "van vóór de 2<sup>e</sup> wereldoorlog tot vroeg na de oorlog", "doorgroei 20-ste eeuw" en "laat 20-ste eeuw". Een gebiedsindeling zoals voorheen op basis van geografische samenhang (ringbaan, kanaal, spoor) en/of wijkindeling is hiermee verlaten.

Voor Weert-stad geldt op basis daarvan de volgende gebiedsindeling:

- Centrumgebied.
- Bedrijventerreinen Oost en West.
- Woongebieden rond het Centrum (vóór de 2<sup>e</sup> wereldoorlog tot vroeg na de oorlog).
- Woongebied Keent (afzonderlijk vanwege de vele ontwikkelingen)
- Woongebieden Weert-Oost (1950-1980).
- Woongebied Altweert en omgeving (1950-1970).
- Woongebieden Graswinkel en Weert-Noord (1970-heden).

Voor de Woongebieden rond het Centrum en de industrieterreinen is reeds een herzieningsplan gereed. Nu is het deelgebied Weert-Oost aan de orde. De gemeente wil middels dit voorliggende bestemmingsplan de verouderde bestemmingsplannen in de naoorlogse (1950 – 1980) woonwijken Groenewoud, Leuken en een deel van de Biest herzien. Voor deze wijken gelden thans een 15-tal bestemmingsplannen, daterend vanaf 1950 tot 1998.

Bij aanvang van deze bestemmingsplanherziening is een plan van aanpak vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat het bestemmingsplan zo globaal en flexibel mogelijk van opzet zal worden. Het voorliggende bestemmingsplan komt tegemoet aan de huidige planologische inzichten. De oude vigerende bestemmingsplannen worden voor zover nodig hierop aangepast.

Daarnaast zal het plan mede een rol vervullen ten aanzien van het verder standaardiseren van de planvorm en de inhoud van voorschriften. Het is de bedoeling om alle toekomstige plannen volgens eenzelfde aanpak te vervaardigen. Tenslotte krijgt dit bestemmingsplan een beheersmatig karakter, het is bedoeling om de bestaande situatie planologisch vast te leggen en te beheren. Het merendeel van het plangebied is aan te merken als een beheersgebied.

In dit bestemmingsplan komen geen ontwikkelingslocaties voor die met een rechtstreekse bestemming zijn opgenomen. Ontwikkelingslocaties zijn locaties waarbij het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is om de bestaande bestemming of situatie te veranderen. In het voorliggende bestemmingsplan is voor een aantal locaties weliswaar een nieuwe bestemming in voorbereiding, deze zijn echter nog niet concreet genoeg

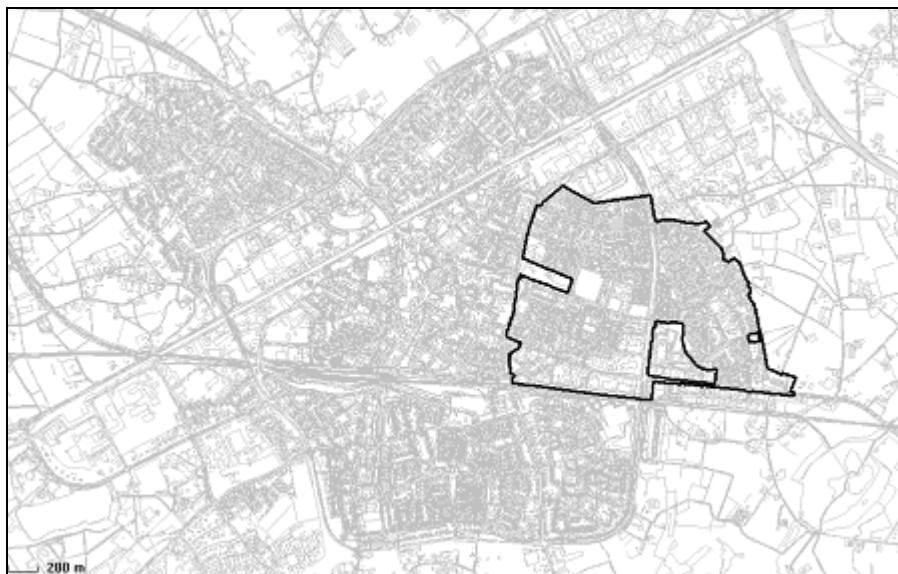
---

om met een rechtstreekse nieuwe bestemming op te nemen. Hier is de vigerende bestemming overgenomen. Uiteraard zijn de in het verleden na het volgen van een vrijstellingsprocedure vergunde bouwwerken wel in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Na het plan van aanpak is vervolgens een inventarisatierapport en beleidsnota opgesteld; deze vormen de basis van dit bestemmingsplan. In het inventarisatierapport zijn de resultaten van onderzoek en inventarisatie beschreven. Het gaat om een beschrijving van het geldende beleidskader en een inventarisatiekaart. De beleidsnota geeft inzicht in de gebiedskenmerken van de wijken en de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Het inventarisatierapport en beleidsnota zijn nagenoeg integraal overgenomen in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan Weert-Oost en –voor zover nodig- aangevuld dan wel geactualiseerd.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied, dat opgenomen is in de nieuwe bestemmingsplan “Weert-Oost” wordt in het westen begrensd door de Graafschap Hornelaan, in het noorden door de bedrijventerreinen Leuken-Noord en Doolhof, in het zuiden door de spoorlijn Weert-Roermond en de Roermondseweg en in het oosten door het buitengebied en de uitbreidingslocatie ‘Vrouwenhof’.



Het plangebied betreft een aantal woonwijken (Groenewoud, Leuken en een deel van woonwijk de Biest, ten oosten van de Graafschap Hornelaan) en een bedrijventerrein langs de Roermondseweg. De ligging van de afzonderlijke wijken wordt hierna beschreven.

De wijken Biest en Groenewoud grenzen in het westen aan de Graafschap Hornelaan en aan het voormalige terrein van de Waterleidingmaatschappij Limburg (WML). Dit WML-terrein ligt buiten het plangebied. De wijken worden in het zuiden begrensd door de spoorlijn Weert-Roermond, in het noorden door de Noorderlaan en in het oosten door de Ringbaan-Oost.

De wijk Leuken grenst in het westen aan de Ringbaan-Oost en aan het sportpark Leuken. Het sportpark Leuken en het bedrijventerrein aan de Moesdijk zijn echter niet in het plangebied opgenomen. In het zuiden

---

wordt de wijk begrensd door de Roermondseweg, in het noorden door de Heuvelweg en in het oosten door de grens van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en de uitbreidingslocatie Vrouwenhof.

De begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan is afgestemd op de begrenzing van de vigerende bestemmingsplannen voor de wijken Groenewoud en Leuken en het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Tevens vallen de grenzen samen met de overige herzieningen van de plannen "Woongebieden rond het centrum", "Bedrijventerreinen oost en west" en het bestemmingsplan voor de uitbreidingslocatie Vrouwenhof.

### **1.3. Leeswijzer**

De toelichting kent de volgende opbouw.

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding gegeven. De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan en de ligging van het plangebied worden beschreven.

Hoofdstuk 2 geeft het beleidskader weer. Dit is het provinciale en gemeentelijke beleid. Het gemeentelijke beleid is weergegeven per thema, zoals woondoeleinden. Tevens wordt een overzicht gegeven van de thans vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de gebiedskenmerken van het plangebied. Kenmerken als geografische ontwikkeling, geomorfologie, archeologie en bodem komen aan de orde. Maar ook kenmerken als natuur, infrastructuur, milieu, water en sociaal-maatschappelijke aspecten komen aan bod.

In hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke en functionele karakteristiek van zowel de wijken Groenewoud als Leuken beschreven. De ruimtelijke opbouw van de wijken en de functies die er voorkomen zijn aangegeven.

In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied voorgesteld. Een overzicht van problemen in het plangebied en een overzicht van mogelijke ontwikkelingslocaties versus beheerslocaties is weergegeven. Er wordt antwoord gegeven op de vraag: welke ontwikkelingen zijn concreet genoeg dat ze in dit bestemmingsplan worden opgenomen?

In hoofdstuk 6 wordt het juridisch plan toegelicht. Een overzicht van de in het plan voorkomende bestemmingen en de daarbij geldende voorschriften volgt in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 7 worden tenslotte de haalbaarheids- en handhavingsaspecten van het plan beschreven.

---

## **2. BELEIDSKADER**

### **2.1. Provinciaal beleid**

#### 2.1.1. Provinciaal Omgevingsplan (POL 2006)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) valt Weert binnen de Regio Weert-Nederweert. Het POL heeft samen met de handleiding bestemmingsplannen c.a. de plaats ingenomen van het streekplan. Weert en Nederweert hebben een visie geformuleerd over de eigen positie en de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij versterking van de bestaande kwaliteiten en het aangrijpen van de kansen die zich voordoen centraal staan.

De opvang van bedrijvigheid en wonen vormt op afzienbare termijn een knelpunt. Binnen de planperiode zullen beide functies de nodige ruimte vragen. Ten eerste moet het beleid een kader verschaffen om in de opgave te voorzien voor bedrijvigheid. Om voldoende ruimte te bieden aan bedrijven die zich willen vestigen zullen de bedrijventerreinen moeten worden ingevuld, gerevitaliseerd en waar mogelijk uitgebreid.

Ten tweede zal het beleid ook een kader moeten verschaffen om in de opgave voor wonen te voorzien. Het provinciaal verstedelijkingsbeleid is onder meer gericht op verdichting van stedelijkheid. De huisvesting van een aantal bijzondere doelgroepen vraagt volgens het POL juist om extra woningaanbod. Het gaat dan onder andere om bewoners van grote zorginstellingen die deze locaties verruilen voor kleinschalige woonzorgvoorzieningen, geïntegreerd in de wijk. Verder moet het streven erop gericht zijn om meer variatie in woonmilieus aan te bieden. Het POL noemt daarbij onder meer bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal en wooncomplexen met een hoog servicegehalte.

De regio Weert moet zowel kwalitatief als kwantitatief voorzien in haar woningbouwopgave. Aan de kwaliteit van het wonen wordt steeds meer waarde gehecht. In dat kader is de herstructurering van de bestaande woningvoorraad van belang. Daarbij kan gedacht worden aan een versterking van de architectonische kwaliteit van woning en woonomgeving. Waar het accent verschuift van het realiseren van aantallen woningen naar het realiseren van kwaliteit op de juiste plaats, is er tenslotte alle aanleiding om voorrang te geven aan inbreiding en herstructurering boven uitbreiding.

#### 2.1.2. Basiskaarten van de Limburgse cultuurhistorie

Het ontstaan van het plangebied, voor zover menselijk handelen daar op van invloed is geweest, is gedocumenteerd. Op verzoek van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg zijn de Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie opgesteld. Het betreft een vijftal kaarten: vier elementkaarten en een eindkaart.

Kaarten 4i en 4j zijn getiteld "Historische bouwkunst" en "Nederzettingvormen". Deze kaarten bevatten alle rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.

---

Voor het plangebied geldt:

- Er zijn binnen het voorliggende plangebied geen te beschermen rijksmonumenten, geen historische buitenplaatsen of beschermde stad- en dorpsgezichten gelegen.

Kaart 4h is getiteld "Archeologie" (archeologische verwachtingskaart) en geeft een gebiedsindeling (3 categorieën: laag, midden, hoog), op basis van de verwachting van archeologische vondsten. Deze informatie is van belang omdat de kaarten 4i en 4j alleen de bekende en erkende terreinen aangeeft. Voor het plangebied geldt:

- De archeologische verwachtingswaarde is "midden" en "hoog".

Kaart 4k is getiteld "Cultuurlandschappen" en geeft een overzicht van de karakteristieke bebouwingslocaties, de kenmerkende ontsluiting van wegen en paden, verkavelingspatronen en de kenmerkende begroeiing. Voor het plangebied geldt:

- Voor het grootste deel zijn de gronden binnen het plangebied in gebruik geweest als bouwland, voor een beperkt deel als grasland, geperceleerd.

Kaart 4g is getiteld "Dichtheid Cultuurhistorie" laat voorgaande kaarten in samenhang met elkaar zien. De hiervoor genoemde elementen zijn beoordeeld en van een 'gewicht' voorzien, hetgeen leidt tot een classificatie. Voor het plangebied geldt:

- De cultuurhistorische waarde is laag.

### 2.1.3. Handreiking ruimtelijke ontwikkeling Limburg (2006)

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg behandelt alle onderwerpen die vanuit Rijks- en provinciaal beleid voor ruimtelijke ordening, milieu, bodem, waterhuishouding, mobiliteit, welzijn en economie relevant zijn voor ruimtelijke plannen van gemeenten.

Daarbij is de handreiking een hulpmiddel voor de gemeente om rijks- en provinciaal beleid op een goede manier te vertalen in bestemmingsplannen en bouwplannen. De gemeentelijke plannen zullen inhoudelijk beoordeeld worden op de doorwerking van rijks- en provinciaal beleid, zoals verwoord in de handreiking. Waar mogelijk worden concrete goedkeuringscriteria vermeld. Strijdigheid met deze criteria is een reden om goedkeuring te onthouden aan gemeentelijke (bestemmings)plannen.

De handreiking is gesplitst in twee afzonderlijke delen. In deel I zijn met name in de hoofdstukken 2 en 3 de inhoudelijke en procedurele aspecten voor de toetsing van bestemmingsplannen opgenomen. In hoofdstuk 3 is tevens de nieuwe artikel 19/2-lijst opgenomen. Deel II is een informatief deel, waarin nader toelichting wordt gegeven op vigerend beleid of vigerende wetgeving, en waarin wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen zoals die bij de provincie thans worden opgepakt. Dit betekent dat deel II dynamisch van karakter is, en regelmatig zal worden aangevuld of aangepast.

Formeel heeft de handreiking de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Daar waar in de handreiking normen c.q. maximum maten vermeld zijn, is het niet de bedoeling om in alle gevallen automatisch te kiezen voor deze maximummaten. Terdege dient nagegaan te worden wat voor de realisering van de gemeentelijke doelstelling voor een bepaald onderdeel de gewenste maatvoering is.



---

## 2.2. Gemeentelijk beleid

Het beleid van de provincie is door de gemeente verder uitgewerkt, omdat het provinciale beleid zich richt op sturing op hoofdlijnen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het aantal te bouwen woningen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste gemeentelijke beleidsstukken die voor het plangebied relevant zijn.

### 2.2.1. Algemeen

#### **Structuurplan gemeente Weert (1999)**

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 zonedig op elkaar af. Het structuurplan van de gemeente Weert is op 25 maart 1999 door de gemeenteraad van Weert vastgesteld.

De gemeente Weert kent op het gebied van wonen, werken en voorzieningen een regionale taakstelling. Compacte verstedelijking is hierbij het uitgangspunt, waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met het behoud van waardevolle groen- en cultuurhistorische elementen. Binnen de compacte verstedelijking past het optimaal benutten van inbreidingsmogelijkheden. Deeluitmakend van de toenemende zorg voor het beheer binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt primair ingezet op het (her)ontwikkelen van locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het structuurplan is in juridische zin niet bindend voor de burgers. Wel speelt het structuurplan een belangrijke rol als onderlegger voor bestemmingsplannen. Ook zal de provincie het structuurplan mede als toetsingsnorm gebruiken bij het goedkeuren van bestemmingsplannen. In het structuurplan is er sprake van beleidsvoornemens, aandachtspunten en concrete beleidsbeslissingen. Voor het plangebied zijn enkel beleidsvoornemens en aandachtspunten opgenomen. 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.

De beleidsvoornemens en aandachtspunten voor Groenewoud, Leuken en een deel van de Biest zijn hieronder aangegeven.

#### *Aandachtspunten kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwtaakstelling*

- Er zijn drie herstructureringsgebieden/-locaties:
  - Het gebied Leenhof in Leuken. De nieuwbouw is inmiddels gerealiseerd en in dit bestemmingsplan opgenomen.
  - Magdalenastraat e.o. in Biest/Groenewoud. De aanpassingen zijn inmiddels uitgevoerd en hebben geen consequenties gehad voor bestemmingsplan.
  - Het voormalige Ratax-pand aan de Roermondseweg op de hoek met de O.L. Vrouwestraat. Dit plan voor 13 appartementen met een commerciële ruimte op de begane grond is gerealiseerd en opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Beleidsvoornemens onderwijsvoorzieningen:*

- De gemeente streeft naar behoud van de regionale functie van Weert op het gebied van onderwijs. In dit kader wordt medewerking verleend aan een concentratie van onderwijsvoorzieningen.
- Het beleid voor vrijkomende locaties is gericht op herontwikkeling ten behoeve van andere gebruiksfuncties. Voor Leuken geeft het voorlopig actieprogramma aan: "mogelijke functieverandering onderwijslocatie Voorstestraat (centrumgebied)".

---

*Aandachtspunten buurt- en wijkgebonden voorzieningen*

- De bestaande voorzieningencentra langs de Graafschap Hornelaan en Limburglaan (wijken Groenewoud en de Biest) en langs de Middelste- en Voorstestraat (wijk Leuken) worden gehandhaafd.

*Aandachtspunt stedelijk groen:*

- Het voorlopig actieprogramma vermeldt een versterking van de bestaande groenstructuur in het midden van Biest/Groenewoud (Maaslandlaan).

*Aandachtspunt verkeer en vervoer :*

- Aanpassingen 30 km/h zones in Leuken en Biest/Groenewoud.
- Het garanderen van goede doorgaande fietsroutes van Leuken naar het centrum.
- Goede langzaamverkeersroutes in Biest/Groenewoud.

## 2.2.2. Woondoeleinden

### ***Nota Wonen in Weert, beleidsvisie 2003+***

Deze nota is op 29 april 2004 vastgesteld. Een kwalitatieve en kwantitatieve aanpassing van de woningbouwprogrammering, zoals opgenomen in het Regionaal Volkshuisvestingsplan Weerterkwartier 2002-2005, is hierin verwerkt. Dit is gebeurd aan de hand van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek dat eind 2002 is uitgevoerd.

De ontwikkelingslocaties binnen Weert, 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 woningbehoeften in Weert. Nieuwbouw dient een aanvulling te zijn op de reeds aanwezige woningtypen.

Belangrijk is dat tegemoet gekomen wordt aan de behoefte. De vraag naar huurwoningen is de laatste jaren toegenomen. Ook de vraag naar bouwkavels waarop woningen gerealiseerd kunnen worden in particulier opdrachtgeverschap is groot.

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.

### ***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.

Een speerpunt voor de gemeente Weert is de realisatie van drie nieuwe woonzorgcomplexen in Weert-Zuid (Keent), Weert-Oost (Groenewoud) en Weert-Noord. Na 2010 zal ook in Leuken behoefte ontstaan aan een complex met zorgwoningen.

In de nota zijn woonservicezone's geïntroduceerd. Dit zijn zone's waarin zorgwoningen, welzijnsactiviteiten en zorgactiviteiten kunnen worden geclusterd. Nieuwe initiatieven op dit vlak dienen bij voorkeur in deze zone's te worden gesitueerd. Mogelijk zal in Leuken in de toekomst ook een woonservicezone worden geïntroduceerd.

### **Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010**

De Provincie Limburg heeft Limburg opgedeeld in acht regio's. De gemeente Weert maakt tezamen met Nederweert en Hunsel deel uit van de regio Weerterkwartier.

In 2002 is voor de eerste maal een Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) opgesteld. Dit RVP-1 is in mei 2003 in de gemeenten vastgesteld en had een looptijd van 2002 tot en met 2005 met een doorkijk naar de periode 2006-2009. Richtcijfers werden voortaan per periode en per regio toegewezen. Hierdoor ontstond enige beleidsvrijheid en de mogelijkheid om tussen gemeenten met richtcijfers te schuiven.

In 2005 bevond de gemeente zich in de overgang van de periode RVP-1 naar RVP-2. Er is in 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 voor Weert meer ruimte komt om woningbouw te realiseren, niet meer strikt gebonden aan aantallen.

De Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (RVP-2) is op 4 juli 2006 vastgesteld.

---

### 2.2.3. Bedrijfsdoeleinden

#### **Gemeente Weert PDV-beleid (eindrapportage 1996)**

In deze beleidsnota (1996) zijn de Roermondseweg (ten oosten van de Ringbaan-Oost), de Stationsstraat en Centrum-Noord de drie locaties in Weert die voor (completering van) een regionale grootschalige detailhandelsontwikkeling nader zijn bekeken. Het gaat hierbij om een locatie voor vestiging van regionale PDV-bedrijven zoals bedrijven voor woning-inrichting en bouwmarkten.

Gezien de beoordelingscriteria is de locatie Roermondseweg het meest geschikt voor een regionale perifere detailhandelsvestiging (PDV-regionaal). De Roermondseweg heeft de gunstigste randvoorwaarden in de vorm van bereikbaarheid en reeds aanwezige trekkers. Het gebied ten oosten van de Roermondseweg heeft zich ontwikkeld tot een (spontaan ontstane) regionale PDV-concentratie.

Indien gekozen zou worden om de locatie Roermondseweg te optimaliseren en verder te ontwikkelen als regionale PDV-locatie dan moet het volgende in overweging worden genomen:

- Bij uitbreiding van het huidige regionale PDV-aanbod dient, indien er geen ruimte voor uitbreiding voorhanden zou zijn, ook aan het verplaatsen van ondernemers te worden gedacht.
- Het gebied Roermondseweg heeft gunstige randvoorwaarden in de vorm van bereikbaarheid en reeds aanwezige voorzieningen (inclusief enkele trekkers).
- (Her)ontwikkelingsmogelijkheden zijn aanwezig.

Voor de eventuele (fysieke) uitbreiding van de regionale PDV-locatie zowel onbebouwd als voor te ontwikkelen functies en bestemmingen, is aan de oostzijde van de Roermondseweg nog mogelijk ruimte aanwezig. Deze ruimte is, behalve aan de Roermondseweg, ook gelegen aan de Moesdijk. Het bedrijventerrein kan vanwege de ligging van de spoorlijn Weert-Roermond, niet in zuidelijke richting uitbreiden. Er is een herziening van deze nota op komst. Er is een regionale detailhandelsvisie opgesteld, waarbij –samen met andere gemeenten in de regio- het PDV-beleid op regionaal niveau wordt bekeken in combinatie met het overige detailhandelbeleid.

#### **Nota leegstand bedrijventerreinen (1999)**

De meeste leegstaande panden binnen de gemeente Weert staan op de bedrijventerreinen Leuken-Noord, Kanaalzone I en Roermondseweg. Dit laatste bedrijventerrein is deels gelegen binnen het plangebied. Oorzaken van deze leegstand kunnen zijn een hoge huur/koopprijs, een te kleine oppervlakte of een slechte ligging. Deze oorzaken kunnen een structurele leegstand tot gevolg hebben.

### 2.2.4. Sport- en recreatiedoeleinden

#### **Visie ruimte voor onderwijs en sport, beleidsvisie 2004 – 2010**

In de 'Visie ruimte voor onderwijs en sport' geldt ten aanzien van de sportaccommodaties de volgende doelstelling:

Verbetering van de aansluiting tussen vraag en aanbod (zowel kwantiteit als kwaliteit) door vernieuwing van verouderde accommodaties.

Uitgangspunt hierbij is waar mogelijk te komen tot clustering van sportvoorzieningen binnen de vier stadsdelen (noord, centrum, zuid en dorpen) en verbeteren van de koppeling tussen sport- en onderwijsvoorzieningen.

Ten aanzien van voetbal geldt specifiek de doelstelling om door middel

---

van schaalvergroting (samenwerking tussen verenigingen) te komen tot minder accommodaties.

Binnen het plangebied worden in de periode tot 2010 de volgende uitvoeringsprojecten voorzien:

- Herontwikkeling Sportpark Leuken waardoor het gebruik voor sport vervalt (zie ook paragraaf 5.2.3). Als vervanging van de huidige sporthal wordt een nieuwe hal gebouwd in combinatie met de brede school voor het centrum op het WML-terrein aan de Maaslandlaan. De atletiekbaan wordt verplaatst naar sportpark St. Theunis in Weert-Zuid en de tennisaccommodatie naar het gebied Vrouwenhof.
- Sportpark St. Louis blijft gehandhaafd ten behoeve van skeeleren en schoolsport. Zo mogelijk kan dit park tevens een meer wijkgerichte functie krijgen. De haalbaarheid hiervan is afhankelijk van het al dan niet handhaven van het gebruik als voetbalveld voor vereniging Wilhelmina '08.
- In de wijk Leuken wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd, bij voorkeur in het centrumgebied van Leuken (koppeling met de basisschool). De gymzaal Groenewoud wordt gesloten. De sluitingsdatum houdt verband met de realisatie van de gymzaal Leuken.
- Ontwikkeling sportpark in het gebied Vrouwenhof.

#### 2.2.5. Natuurdoeleinden

##### ***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 als zodanig hierin een belangrijke bijdrage levert". Het beleid wordt gerealiseerd door middel van het bomenbeheersplan, waarin aanbevelingen gedaan worden voor 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 voorgesteld 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. Langs de Roermondseweg is onvoldoende beplanting aanwezig en is sprake van een onduidelijke structuur. Met betrekking tot de aanwezige (en beoordeelde) boomstructuur worden in het bomenbeleidsplan aanbevelingen gedaan.

#### 2.2.6. Verkeersdoeleinden

##### ***Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2006 (GVVP 2006).***

Sedert 4 juli 2006 hanteert de gemeente een nieuw beleidsplan verkeer: het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2006 (GVVP). Dit plan heeft tot doel het vormen van een verkeerskundig kader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en specifiek op verkeer gerichte maatregelen voor de periode 2006-2015. Dit beleidskader heeft betrekking op de woonkernen van de gemeente Weert en de verkeersrelaties met het omliggende gebied.

Het vorige Beleidsplan Verkeer en Vervoer dateerde uit 1996. Sindsdien zijn veel verkeersmaatregelen uitgevoerd, met name gericht op het verbeteren van de verkeersveiligheid. Veel knelpunten zijn opgelost, maar

---

verdere verbetering blijft het doel en dat vraagt om actualisering van het beleid en het uitwerken van een meerjarig uitvoeringsplan. Daarbij zal bovendien extra accent worden gelegd op andere verkeersaspecten, zoals de bereikbaarheid en de 'fietsvriendelijkheid'. Ook de ontwikkeling van de mobiliteit en het autobezit en ontwikkelingen ten aanzien van het openbaar vervoer worden meegenomen. Het GVVP schetst het beleidskader en beschrijft de gewenste maatregelen die van dit beleidskader zijn afgeleid.

Wegen en straten worden in drie categorieën ingedeeld:

- wegen met een stroomfunctie: doel is het snel verwerken van doorgaand verkeer met een minimale rijsnelheid van 100 km/h (autosnelweg A2);
- wegen met een ontsluitingsfunctie: doel is het vlot bereikbaar maken van wijken en gebieden met een minimale rijsnelheid van 50 km/h;
- wegen met een erf- en verblijfsfunctie: doel is het toegankelijk maken van woningen en bedrijven en tegelijkertijd het veilig stellen van de straat als ontmoetingsplek (gemiddelde rijsnelheden tot 30 km/h).

### **Parkeerbeleidsnota 2006**

Belangrijke elementen voor het parkeerbeleid zijn de ruimtelijke ontwikkelingen en het gestaag toenemende autobezit. Het toenemende autobezit en -gebruik betekenen voor de gemeente Weert dat vooral bij de voorzieningen en werklocaties, de vraag naar parkeerruimte steeds groter wordt. Het toenemende autobezit leidt tot meer parkeerproblemen in de woonwijken. De aanwezige openbare ruimte moet de mogelijkheid bieden voor tal van functies waaronder parkeren. Deze claim op de openbare ruimte wordt echter groter en leidt tot negatieve effecten op de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving.

Het in de Parkeerbeleidsnota opgenomen parkeerbeleid is dan ook gericht op de volgende doelstellingen:

- een goede verdeling van de parkeercapaciteit;
- een verbetering van de kwaliteit van de parkeervoorzieningen;
- budgettair gunstig parkeerbeleid.

Tevens staan in de Parkeerbeleidsnota parkeernormen genoemd.

### 2.2.7. Waterdoeleinden

#### **Gemeentelijk waterplan.**

Eind 2006 wordt het Integraal Gemeentelijk Waterplan 2006-2011 vastgesteld. De door het rijk uitgebrachte vierde nota Waterhuishouding zal hierbij onder andere als basis dienen.

In die nota komen de volgende zaken aan de orde. In de eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. Voor dit bestemmingsplan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat binnen bestaand en nieuw te ontwikkelen gebied "slimmer en creatiever" met schoon hemelwater moet worden omgegaan, waarbij in de juiste volgorde het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van hemelwater gehanteerd moet worden.

Vertaald naar normen, waarbij tevens met de laatste richtlijnen van het Waterschap Peel en Maasvallei rekening wordt gehouden, betekent dit dat geen "schoon" afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen en zo weinig mogelijk van de bestaande afvoerende verharding op het gemeentelijk rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor het overtollige hemelwater is het eerder genoemde principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing, waarbij tevens onderzocht zal worden of hergebruik van schoon hemelwater tot de mogelijkheden behoort.

---

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 zal middels bronmaatregelen en zonodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

#### 2.2.8. Maatschappelijke doeleinden

##### ***Wijkgericht werken***

Wijkgericht werken is een samenhangende en vraaggerichte aanpak van de integrale ontwikkeling in wijken en dorpen op zowel fysiek, sociaal en economisch gebied. Samen op basis van overleg realiseerbare vragen aanpakken betreffende de ontwikkeling van een wijk of dorp.

Wijkgericht werken is een middel om aan burgerparticipatie vorm te geven. De gemeente wil via burgerparticipatie de burgers de mogelijkheid geven vroegtijdig actief betrokken te zijn bij de leefbaarheid van hun directe woonomgeving. Leefbaarheid is een verzamelnaam voor een reeks zaken die samen bepalen hoe mensen hun woon- en leefomgeving waarderen. Leefbaarheid omvat onderwerpen als veiligheid, voorzieningenniveau, schone straat, contact met buurtbewoners en het woonplezier.

Het wijkgericht werken wordt vorm gegeven door de missie van de gemeentelijke organisatie: vraaggericht, pro-actief en betrouwbaar. Wie de burgers zijn, hangt telkens van het onderwerp af. Het kan een groep bewoners zijn, een wijk- of dorpsraad, een stadsdeelgebied met al zijn inwoners, een groep bedrijven, verenigingen etc.

Naast deze groeperingen kunnen ook externe partners bij het wijkgericht werken betrokken zijn.

##### ***Integraal huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Weert (1998)***

Met betrekking tot de huisvesting van de onderwijsvoorzieningen in Weert wordt in dit plan voorgesteld om drie katholieke scholen (waaronder de basisschool in Groenewoud) centraal te huisvesten in één gebouw in Weert-centrum.

Verder is hierin het voornemen opgenomen om het gebouw van de Rank in Biest/Groenewoud af te stoten. Leuken stoot op lange termijn een deel van haar gebouwen af en zal het overblijvende deel moeten aanpassen.

##### ***Huisvesting voortgezet onderwijs gemeente Weert (1997)***

Deze rapportage is gebaseerd op een inventarisatie van de huidige en toekomstige huisvesting van het voortgezet onderwijs in Weert.

De bestaande vier instellingen (Philips van Horne in Biest/Groenewoud, Technische School en Wertha, beiden in Biest/Groenewoud, en Bisschoppelijk College in Altweert) zouden dienen te fuseren tot twee brede scholengemeenschappen hetgeen leidt tot een herverdeling van afdelingen over de locaties.

De locaties van Philips van Horne (Werthastraat) en Bisschoppelijk College (Nelissenhofweg) blijven in gebruik en beide scholen verzorgen gezamenlijk het VMBO op de locatie Thornstraat/Schuttebeemd.

---

### 2.2.9. Agrarische doeleinden

In het plangebied zijn geen agrarische doeleinden, zoals boerderijen, te vinden. Verder is in het huidige plangebied geen directe mogelijkheid tot vestiging van agrarische functies te vinden.

### 2.2.10. Overig

#### **Architectuurnota gemeente Weert (1994)**

De architectuurnota is opgesteld om een duidelijk beeld te krijgen van 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. Het bestemmingsplan vormt een belangrijk stedenbouwkundig kader. De nota bevat richtlijnen voor de bebouwing van diverse deelgebieden, waarbij de bestaande naoorlogse woonuitbreidingen ontbreken. Het gaat in de Architectuurnota met name om grootschalige nieuwbouw. Dit plangebied is een beheersgebied, met relatief weinig (grootschalige) nieuwbouw. Het gebruik van de architectuurnota zal dientengevolge niet veel aan de orde zijn.

#### **Welstandsnota 2004**

In deze nota 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 welstandstoezicht in, in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. De nota bevat:

- Een context van de totstandkoming en de uitleg van de beoordeling van bouwplannen.
- De welstandsbeoordeling, te weten de gehanteerde criteria en het gewicht ervan voor de te onderscheiden deelgebieden. Voor het deelgebied Weert-Oost gelden de volgende criteria:
  - gebruik maken van karakteristieken van het perceel;
  - het bouwwerk is naar typologie in zijn omgeving passen / niet storend;
  - het bouwwerk is naar vorm en schaal in zijn omgeving niet storend;
  - het is een consistent ontwerp qua verschijningsvorm;
  - de verschijningsvorm vertoont een heldere relatie met de functie;
  - de structuur van de plattegronden komt consequent in de massaopbouw tot uiting;
  - is er een evenwichtige opzet in de maatverhouding, bouwvolumes, vlakverdelingen en gevelementen;
  - kleur- en materiaalgebruik zijn in overeenstemming met het karakter van het ontwerp en niet storend in de omgeving;
  - het bouwwerk is qua typologie in zijn omgeving passend;
  - kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en passend in de omgeving;
  - kenmerkende en beeldbepalende onderdelen ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



---

### **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. Mede ter voorkoming van ongewenste neveneffecten is ervoor gekozen om prostitutiebedrijven toe te laten in de bebouwde gedeelten van het buitengebied en wel langs de volgende in-/uitvalswegen: de Eindhovenseweg, de Maaseikerweg, de Bocholterweg en de Roermondseweg. Uitsloten is vestiging langs deze wegen nabij geconcentreerde bebouwing of nabij de entree van Weert en/ of de dorpen. Gelet daarop zijn er geen prostitutiebedrijven toegestaan binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Weert-Oost".

### **Milieubeleidsplan 2002-2005, verlengd tot 2007**

Soms is een bedrijf gesitueerd in een gebied waar het uit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt niet goed meer past. Het gaat hier vooral om ter plekke reeds lang gevestigde bedrijven, maar waarvan de directe omgeving een andere functie heeft gekregen. In deze gevallen wordt de verhuizing van het bedrijf naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein actief gestimuleerd. Deze bedrijven worden een beter alternatief geboden door bedrijventerreinen te ontwikkelen die aan alle moderne eisen voldoen. Bij de planontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden. Bestaande bedrijventerreinen worden waar noodzakelijk gerevitaliseerd, zodat deze kunnen blijven voldoen aan de economische, ruimtelijke en milieueisen.

Er wordt in het kader van het landelijke MIG-beleid (Modernisering instrumentarium geluidbeleid) gewerkt aan een grondige en integrale herziening van de richtlijnen, zoals geformuleerd in de Wet geluidhinder. Dit zal resulteren in een nieuwe sturingsfilosofie voor het toekomstige gemeentelijke geluidbeleid. De gemeente Weert speelt hierop in door een eigen MIG-beleid op te stellen. De hierin opgenomen gebiedsgerichte grenswaarden zullen in verband worden gebracht met de plannen op het gebied van stedelijke en landelijke ontwikkeling.

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 maatschappelijk 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 burgers. De ecologische en landschappelijke kwaliteit (het omgevingskapitaal) krijgt steeds meer aandacht.

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

Duurzaamheid raakt alle zaken die het huidige en toekomstige genot van een hoogwaardige leefomgeving en het welzijn van de bewoners veilig stellen. 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 stadsvernieuwingsplannen 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 van milieuvriendelijke grondstoffen en preventie en hergebruik van bouw- en sloopafval.

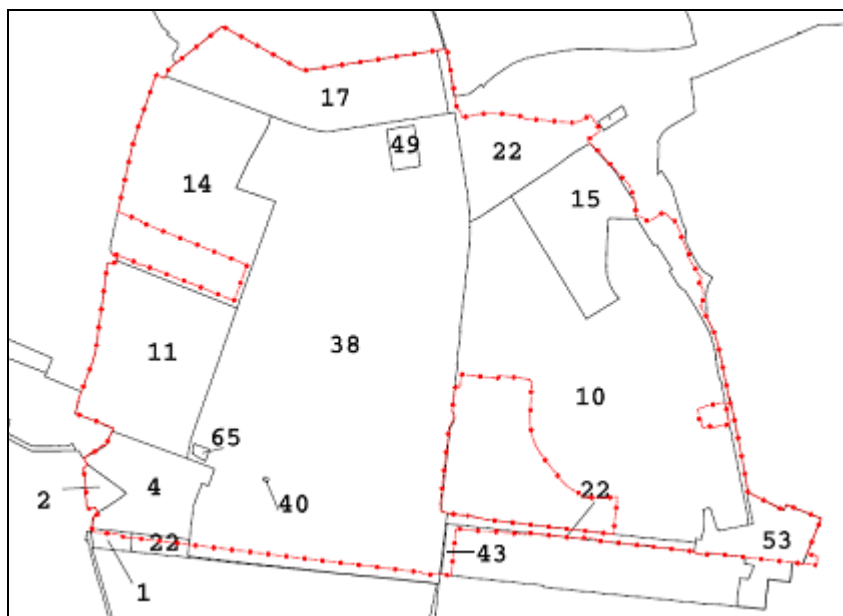
Het doel van het bouwbeleidsplan is te komen tot de realisatie van bouwprojecten waarin de uitgangpunten van milieubewust en duurzaam bouwen centraal staan. Wel moet rekening worden gehouden met de relatief kleinschalige bouwactiviteiten in de gemeente, waardoor het in collectief verband realiseren van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

### **2.3. Huidige 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. Sint Maartenslaan, vastgesteld d.d. 2-8-1957 en goedgekeurd d.d. 3-3-1958
4. Roermondseweg, vastgesteld d.d. 24-3-1959, goedgekeurd d.d. 25-4-1960
10. Nieuw Leuken, vastgesteld d.d. 22-1-1971, goedgekeurd 27-9-1971
11. Graafschap Hornelaan, vastgesteld d.d. 23-4-1971, goedgekeurd 20-12-1971
14. Biest '70, vastgesteld d.d. 19-10-1971, goedgekeurd d.d. 22-1-1973
15. Leuken '72, vastgesteld 19-5-1972, goedgekeurd 22-1-1973
17. Doolhof, vastgesteld 19-11-1971, goedgekeurd 29-12-1973
22. Buitengebied 1976, vastgesteld 28-10-1976, goedgekeurd 20-11-1978, K.B. nr. 40 (4-11-1981)
38. Groenewoud 1985, vastgesteld 27-11-1986, goedgekeurd 31-3-1987
40. Aanpassing Groenewoud 1985 (40), vastgesteld 22-10-1987, goedgekeurd 16-12-1988
43. Roermondseweg Z-O 1, vastgesteld 27-9-1988, goedgekeurd 15-11-1988
49. Neerstraat, goedgekeurd 1-1-1992
53. Omgeving Roermondseweg Begijnpeelweg, vastgesteld 25-3-1993, goedgekeurd 2-11-1993
65. Hoek Roermondseweg Limburglaan, vastgesteld 10-2-1998, goedgekeurd 31-3-1998



figuur: overzicht huidige bestemmingsplannen

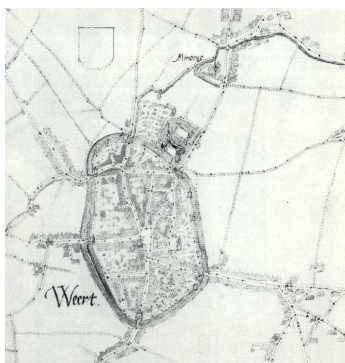
---

### 3. GEBIEDSKENMERKEN

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

#### 3.1. Geografische ontwikkeling

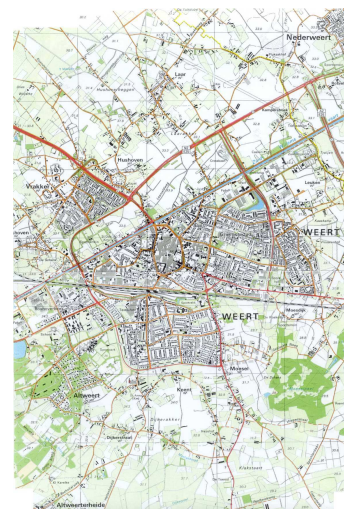
De stedelijke nederzetting Weert kwam tot bloei door de lakenindustrie. De ommuring en de imposante kerk St. Martinus gaven blijk van deze rijke periode, die omstreeks de tweede helft van de 17<sup>e</sup> eeuw eindigde. Na een mindere periode leidden twee belangrijke infrastructurele werken tot nieuwe economische kansen. Dit waren de openstelling van de Zuid-Willemsvaart en de spoorlijn Roermond – Weert - Eindhoven.



Weert , 1565



Weert , 1898



Weert, 1980

De ommuring werd overbodig, zodat er mogelijkheden tot expansie ontstonden. Vooral het kanaal gaf aanleiding tot industriële ontwikkelingen langs deze transportroute. Met het toenemen van de werkgelegenheid ontstond behoefte aan woningbouw. Binnen de historische kern waren de mogelijkheden beperkt, zodat erbuiten naar ruimte werd gezocht. Uitbreidingsruimte voor Weert werd aanvankelijk gevonden langs de oude uitgaande wegen naar de kerkdorpen en langs het kanaal in de vorm van individuele woningen en kleine projecten. Later en vooral na de tweede wereldoorlog werd ook buiten deze historische dragers gebouwd in de vorm van grote ruim opgezette woningbouwprojecten.

In het plangebied lag in het begin van de vorige eeuw het zwaartepunt van de bebouwing in het oosten aan de Leukerstraat (het kerkdorp Leuken). Tussen 1950 en 1970 is dit kerkdorp uitgegroeid tot de woonwijk Leuken. Tevens werd in deze periode een groot deel van het plangebied gerealiseerd. In de jaren 1980 – 1990 werden de verschillende wijken (Groenewoud, Biest en Leuken) verder uitgebouwd met de grotere en meer gevarieerde woongebieden.

---

### **3.2. Archeologie, cultuurhistorie en monumenten**

De aspecten van archeologie en cultuurhistorie spelen binnen het plangebied voornamelijk in de wijk Leuken. De wijken Biest (deel ten oosten van de Graafschap Hornelaan) en Groenewoud zijn relatief nieuwe naoorlogse wijken. Het gebied ten oosten van de wijk Leuken bestond tot in de vorige eeuw uit uitgestrekte aaneengesloten bouwlandcomplexen. In de loop der eeuwen ontstonden in dat uitgestrekte akkerbouwgebied boerderijzwermen, die aaneengroeiden tot gehuchten waaronder het gehucht Leuken. Het vestigingspatroon van dit gehucht laat op oude kaarten geen bijzonderheden zien: het gehucht lijkt op een losjes gegroepeerde zwerm bebouwing, die zich secundair aan de rand van het akkergebied heeft ontwikkeld.

Het gehucht Leuken groeide vervolgens uit tot een kerkdorp. Voor de opvang en begeleiding van de overwegend sterk verspreid wonende agrarische bevolking in Weert Oost werd in 1938 besloten tot de stichting van een nieuwe parochie Leuken. Een en ander ging gepaard met het vaststellen van een uiterst beperkt uitbreidingsplan met de hoofdgedachte rond het nieuwe kerkelijk centrum enige - overwegend landelijke - bebouwing te projecteren. Hierbij werd gebruik gemaakt van enkele hoofdlandwegen, die hier reeds vanouds aanwezig waren. Het uitbreidingsplan omvatte een kerk en scholencomplex tussen de Middelstestraat en de Voorstestraat met een kleine kernbebouwing langs deze landwegen (1950).

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

In het plangebied is daarnaast wel oudere of oorspronkelijke bebouwing aanwezig, maar deze wordt niet specifiek door het bestemmingsplan beschermd. In tegenstelling tot de regeling bij het voorontwerp, wordt de bebouwing nu op de kaart geregeld middels bebouwingsvlakken en hoogtebepalingen, waarbij voor oudere/oorspronkelijke bebouwing nauwkeurig gekeken is naar deze aspecten. Deze bebouwing wordt dus niet meer specifiek aangeduid als mogelijk waardevol, omdat de nieuwe wijze van regelen al extra bescherming van deze bebouwing beoogd. Ons inziens dienen gebouwen die door hun (cultuurhistorische) waarde specifieke bescherming nodig hebben, dan ook een monumentale status te verkrijgen. Door de monumentale status zal een pand wettelijke bescherming verkrijgen en zal deze bescherming dan ook overgenomen worden in het bestemmingsplan. Gezien deze gewijzigde wijze van bestemmen en omgang met deze bebouwing door voortgaande inzichten wordt bij nader inzien dan ook niet meer tegemoet gekomen aan de reactie hieromtrent uit een zienswijze op het voorontwerp.

### **3.3. Bodem**

Van de gebieden binnen de bebouwde kom zijn geen bodemkaarten aanwezig. De voorkomende bodemtypen rondom het stedelijk gebied van Weert zijn: hoge zwarte Enkeerdgrond, Gooreerdgrond en Duinvaa-gronden. De eerdgronden komen binnen het overgrote deel van het terreinoppervlakte voor.

De ondergrond van het onderzoeksgebied bestaat uit een relatief dunne laag dekzand op pleistocene zand- en kleiafzettingen (formatie van Twente). Er bevinden zich in het onderzoeksgebied geen storingen of breuken. Bodemkundig wordt het overgrote deel van de gronden in het plangebied gerekend tot de Enkeerdgronden. Door eeuwenlange bemesting heeft zich ter plaatse een dikke donkere humusbovenlaag gevormd (esdek). Door de bebouwing van het gebied in de 20e eeuw is

---

het oorspronkelijke bodemprofiel in grote delen van het plangebied verstoord. Voor zover bekend zijn er in het onderzoeksgebied geen gedocumenteerde archeologische vondsten gedaan.

### **3.4. Geomorfologie**

De ondergrond van de gemeente Weert bestaat uit eolische (door wind) en/of periglaciale (door ijs) afzettingen uit het midden- en laat pleistoceen. Daarnaast bestaat de ondergrond uit eolische afzettingen uit het Holoceen en uit fluviatiele (door water) afzettingen uit het vroeg- of midden pleistoceen. Het stedelijk gebied heeft een ondergrond bestaande uit dekzandruggen waarop zich zandgronden ontwikkelden. Binnen deze zandgronden kan onderscheid gemaakt worden tussen de ontwikkeling van een zandgrond met een duidelijke humushoudende bovengrond dikker dan 50 cm enerzijds en de zandgronden met een duidelijke podzol -B- horizont (al of niet in mineralogisch rijke zanden) of met een bruine laag in de positie van een -B- horizont en een 30 tot 50 cm dikke humushoudende bovengrond anderzijds.

Binnen het stedelijk gebied komen ruwweg drie soorten gronden voor: opgehoogd oud bouwland met een dekzand ondergrond, oud bouwland op middelhoge tot hoge zandgronden en een humuslaag van ca. 50 cm op een ondergrond van matig tot sterk lemig zand (veelal zeer fijn tot matig fijn en arm aan mineralen).

### **3.5. Natuur**

#### **3.5.1. Groenvoorzieningen en bomenbeleidsplan**

Als gevolg van de compacte opbouw van de stad, min of meer concentrisch gegroeid rond het centrum, beschikt de stad in vergelijking met andere steden over weinig parken en grootschalige plantsoenen. Het groen binnen Weert functioneert als afscheiding tussen wijken onderling, flankiert de infrastructuur (spoorlijn, ringbanen en kanaal) of ligt versnipperd in de wijken. Een belangrijke bijdrage aan de groenstructuur leveren de op de wijken gerichte sportparken.

Het gemis aan grootschalig stedelijk groen wordt deels gecompenseerd door het groene buitengebied. Natuur, landschap, landbouw en recreatie zijn hierin voldoende op elkaar afgestemd. Kwaliteitswinst is onder andere te behalen in de agrarische cultuurlandschappen rondom het stedelijk gebied. De landschap- en natuurwaarden zijn hierin nog als basis of in potentie aanwezig.

In het stedelijk gebied vormen de laanbeplantingen een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een maximale inpassing van de karakteristieke bomen en het versterken van de bestaande groenstructuren. Binnen het bestemmingsplan worden deze derhalve opgenomen binnen de bestemming verkeer en verblijf met de aanduidingen structureel groen en/of karakteristieke beplanting.

#### ***Biest / Groenewoud***

In tegenstelling tot de meeste andere wijken kenmerkt dit deel van het plangebied zich door de aanwezigheid van grootschalig groen. In het midden van de wijk, parallel aan de Maaslandlaan ligt een brede groene as met hierin gelegen het sportpark St. Louis, groene ruimten rondom de naastgelegen flats en groene ruimten ten oosten van de voormalige kerk. Het plangebied grenst tevens aan het WML-terrein (buiten het plan-

---

gebied), wat onderdeel uitmaakt van de groene as van de Maaslandlaan. In het noorden grenst de wijk aan het groen rondom de Noordervijver en het afschermdende groen nabij het bedrijventerrein Graafschap Hornelaan.

Aan de zuidzijde grenzen de wijken aan de spoorlijn Weert–Roermond. Het traject van de spoorlijn wordt begeleid door aaneengesloten lijnvormige beplantingen met groene ruimten als buffer tussen het wonen en bedrijvigheid. De wijk Groenewoud grenst aan de oostzijde aan een gedeelte van de 2<sup>e</sup> radiaal, de Ringbaan Oost. Door de ruimte die is gereserveerd voor een tweede rijbaan, kenmerkt de ringbaan zich door het groene karakter. De ringbaan maakt eveneens onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Aan de zijde van het centrum worden de wijken begrensd door de Graafschap Hornelaan. Deze straat is samen met de overige straten met een ontsluitingsfunctie op wijk- en buurtniveau voorzien van waardevolle laanbeplantingen. Deze bomen zijn opgenomen in een Bomenregister en krijgen in dit bestemmingsplan een planologische bescherming.

Het groene straatbeeld van de wijken wordt naast de hieraan gelegen grootschalige groene ruimten en laanbomen bepaald door voortuinen en het blokgroen rondom de hoogbouw.

Een aantal plekken in de wijken is specifiek ingericht als speelterrein. Met uitzondering van enkele buurten voldoen de wijken aan de normen voor de speelfunctie. Kansen op dit onderdeel zijn er door het meer attractief en toegankelijk maken van de groenvoorzieningen langs de Maaslandlaan. De belangrijkste natuurwaarden in de wijk komen voor in de directe omgeving van het sportpark en de omgeving van de spoorlijn.

Met toekomstige functieveranderingen of inbreidingslocaties zal met de aanwezige waarden rekening gehouden moeten worden.

### **Leuken**

De oorspronkelijke kern van de wijk Leuken kenmerkt zich door een ruimte met hierin een kerk en school met rondom groen en een parochiebegraafplaats. In de hierop volgende uitbreidingen ten westen en ten noordwesten van deze kern (tot eind jaren zestig) ontbreekt structureel groen. Vervolgens heeft de wijk zich in de jaren '70 en '80 in een meer organisch verkavelingspatroon ontwikkeld tot aan de huidige wijkgrenzen. Hoewel in de openbare ruimte groen met verschillende functies aanwezig is, ontbreekt een duidelijke samenhang hierin. In de bestaande ruimtelijke karakteristiek kan aan het groen dan ook geen ordeningsfunctie worden toegekend.

Evenals in de wijken Groenewoud en Biest is in Leuken een aantal plekken specifiek bestemd voor kinderspeelplaats en ook als zodanig ingericht. Voor de doelgroepen jeugd tot en met 12 jaar voldoet de wijk aan de normen die aan het spelen in de openbare ruimte worden gesteld. Voor de doelgroep jongeren tot en met 18 jaar is één plek ingericht in de vorm van een overkapping (jongeren ontmoetingsplek).

Het groene karakter van de wijk wordt mede bepaald door het groen aan de randen van de wijk en de ligging van de wijk ten opzichte van het buitengebied. In het westen grenst het plangebied aan een groene zone: het sportpark Leuken met de daarin gelegen groengordels. Dit sportpark is niet opgenomen in het plangebied. Karakteristiek groen komt verder voor langs de Roermondseweg in de vorm van monumentale laanbeplanting. Deze bomen zijn opgenomen in het bomenregister en krijgen in dit bestemmingsplan een planologische bescherming.

### 3.5.2. Flora en fauna

Bij de opzet van een bestemmingsplan dient een flora- en fauna-onderzoek te worden uitgevoerd in die gebieden waarvoor een

---

bestemmingswijziging wordt beoogd. Dat betreft thans geen concrete gebieden. In hoofdstuk 5 wordt op toekomstige ontwikkelingen nader ingegaan.

### **3.6. Infrastructuur**

#### Langzaam verkeer

Binnen de bebouwde kom zijn relatief weinig fietsvoorzieningen aanwezig. Door het verschil in snelheid en massa tussen de auto en fietser, op vooral de wegen met een ontsluitingsfunctie, worden deze situaties in sommige gevallen als onveilig ervaren.

Op de Graafschap Hornelaan zijn plaatselijk suggestiestroken aangebracht. Doordat de auto op de suggestiestrook mag parkeren ervaart de fietser dit nauwelijks als een eigen ruimte. De suggestiestroken zorgen wel voor een visuele wegversmalling, zodat een lagere rijnsnelheid wordt bewerkstelligd.

De spoorlijn Eindhoven-Roermond vormt een fysieke barrière voor het fietsverkeer en voetgangers. Door het beperkte aantal kruisingen met deze barrière ontstaan er relatief grote omrijdfactoren voor het fietsverkeer.

#### Autoverkeer

De wijken Groenewoud, Leuken en een deel van de Biest (ten oosten van Graafschap Hornelaan) worden gekenmerkt door een min of meer rechthoekig stratenpatroon, bestaande uit een aantal ontsluitingswegen en een groot aantal wegen met een erf- of verblijfsfunctie. Dit stramien brengt met zich mee dat er diverse alternatieve routes beschikbaar zijn; in veel gevallen worden die bovendien (qua rijnsnelheid en rijcomfort) als ongeveer gelijkwaardig ervaren.

De verschillende wegen met een ontsluitingsfunctie brengen enige structuur aan in de spreiding van het verkeer over het wegennet in het plangebied. De volgende wegen worden aangemerkt als ontsluitingsweg:

- Graafschap Hornelaan;
- Overweertstraat;
- Maaslandlaan;
- Roermondseweg;
- Ringbaan Oost.

Om deze wegen te kunnen onderscheiden en ten behoeve van de Wet Geluidhinder zijn bij deze wegen op de plankaart de rijstroken aangegeven. De rest van de wegen in het plangebied zijn bestemd voor een erf- of verblijfsfunctie (30 km/h zones). Hier zijn geen rijstroken voor aangegeven.

#### Parkeren

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans. Het toepassen van parkeernormen kan hierbij een waardevol middel zijn. Dit heeft een tweeledig doel:

- bij (ver)nieuwbouw de zekerheid geven dat toegevoegde functies geen parkeeroverlast in de omgeving veroorzaken;
- het bepalen van de toekomstige parkeerbehoefte en berekening van de parkeerbalans.

Parkeernormen zijn gedifferentieerd naar allerlei functies en gebaseerd op (landelijke) ervaringscijfers. Het is wenselijk om de parkeernormen periodiek (iedere 5 jaar) te evalueren. Het toenemende autobezit, het locatiebeleid en de landelijke ervaringen met de tot nu toe gehanteerde normen bevestigen dat periodieke evaluatie zinvol is.

Voor woningen, werklocaties en winkelfuncties zal nader worden ingegaan op de parkeernormen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de aanbevelingen uit het ASVV 1996 (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers Voorzieningen) en de CROW publicatie 182. Hierbij wordt opgemerkt dat



---

de normen van de ASVV moeten worden gecorrigeerd voor het toegenomen autobezit sinds 1996. Voorgesteld wordt om voor de parkeernormen voor de overige functies ook deze aanbevelingen te volgen.

Het uitgangsprincipe is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. De parkeervraag wordt bekeken op basis van ervaringscijfers danwel parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald volgens de geldende CROW-normen op het moment van uitvoering van de plannen.

In 2006 zijn de parkeernormen voor nieuw te bouwen woningen als volgt:

	aantal parkeerplaatsen per woning
grondgebonden woning	2,0
appartement algemeen	2,0
appartement senioren	1,3

Voorts dient bij de toepassing rekening te worden gehouden met de volgende berekeningswijze:

	aantal parkeerplaatsen
garage van minimaal 2,5 m breed en 6 m lang met een oprit van minimaal 5 m lang	1
garage van minimaal 2,5 m breed en 6 m lang met een oprit van minimaal 11 m lang	1,5
volwaardige garage zonder oprit	0,7
volwaardige carport	0,85
tuinparkeerplaats	0,5

Uiteraard dient bij de toepassing gekeken te worden naar de structurele parkeersituatie voorafgaande aan de uitvoering van de plannen en dienen parkeerplaatsen die vervallen gecompenseerd te worden.

#### Aanpassing wegenstructuur

De barrièrewerking van de wegen met een ontsluitingsfunctie dient te worden verminderd middels de aanleg van adequate oversteekvoorzieningen. Op de wegen met een ontsluitingsfunctie wordt er naar gestreefd het fietsverkeer zoveel mogelijk gescheiden te houden van het autoverkeer, waar mogelijk door tenminste fietsstroken aan te leggen. Hierbij zal voor parkeren in de directe omgeving voorzieningen moeten worden getroffen.

Naast wegen met een ontsluitingsfunctie worden er ook verkeersluwe gebieden (30 km/h zones) tot stand gebracht. Dit zijn veelal wegen met een erf- of verblijfsfunctie. De maatregelen voor de ombouw en aanpassing van wegenstructuur zullen gedurende de komende jaren tot uitvoer worden gebracht. Door het realiseren van deze 30 km-zones met bijbehorende verkeersremmende voorzieningen wordt het doorgaand verkeer teruggedrongen.

Door het verbeteren van de fietsroutes en stallingvoorzieningen probeert de gemeente het fietsgebruik te stimuleren.

### **3.7. Milieu**

#### 3.7.1. Externe veiligheid

##### Spoorlijn Weert-Roermond

De beoordeling van risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van nota "Risico-

normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2<sup>e</sup> kamer 1995-1996" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

De bijdrage van nieuwe ontwikkelingen dient, indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van een transportroute te worden getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan  $10^{-4}$ . Dit is een kans van één op de tienduizend (per jaar per kilometer route of tracé) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op de miljoen ( $10^{-6}$ ) (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, etc. Bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffers neemt de kans met een factor 100 af.

Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van  $10^{-6}$ /jaar (kans op overlijden van één op de miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de  $10^{-6}$ /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is  $10^{-5}$ /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de  $10^{-6}$ /jaar als richtwaarde en de  $10^{-5}$ /jaar als grenswaarde.

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

Op basis van de vervoersprognoses is er geen  $10^{-6}$  contour berekend. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland binnen de zone van 200 meter van de as van de transportroute. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en er zijn dus geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het groepsrisico te beperken.

De gemeente Weert heeft in april 2001 een inventarisatie gemaakt van bedrijven, opslagplaatsen en objecten waarin omgegaan wordt met gevaarlijke stoffen, 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.

In het plangebied (of de directe omgeving) komen de volgende risicovolle objecten voor:

Naam bedrijf	Adres	Soort Bedrijf	Klasse	Bevoegd Gezag Wm
Texaco de Biest	Graafschap Hornelaan 34	Tankstation	2	gemeente
Esso Tankstation	Ringbaan-Oost 18	Tankstation	2	gemeente
Fina Tankstation	Roermondseweg 112	Tankstation	2	gemeente
V/d Ven & Co	Roermondseweg 66c	Tankstation	2	gemeente
Halfords b.v.	Roermondseweg 91	Groothandel in auto-en fiets(onderdelen)	1	gemeente

---

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Bij besluitvorming waar het Besluit op van toepassing is moeten grenswaarden cq richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit voor wat 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. De tankstations aan de Ringbaan-Oost 18 en de Roermondseweg 66c en 112 zijn tevens LPG-stations en vallen derhalve onder het BEVI.

### ***Plaatsgebonden risico***

De tankstations met LPG worden beschouwd als een categoriale inrichting waarvoor een vaste afstand geldt voor de 10-5 en 10-6 contour conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) van 8 september 2004. Deze regeling is gewijzigd met ingang van 1 juli 2007. Voor de afstanden wordt onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. Het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan is feitelijk een nieuwe situatie. Aangezien de doorzet van het tankstation minder dan 1000m<sup>3</sup> bedraagt ligt de 10-5 contour op 25m vanaf het vulpunt en de 10-6 contour op 45 m vanaf het vulpunt, op 25 m vanaf de ondergrondse reservoir en op 15 m vanaf de afleverzuil.

De 10-6 contour wordt in het bestemmingsplan opgenomen, aangeduid op de plankaart en bestemd met een dubbelbestemming "LPG-opslag". 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 "LPG-opslag" 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 "LPG-opslag" worden verwijderd via een wijzigingsbevoegdheid.

- Fina Tankstation (Roermondseweg 112)

Dit tankstation aan de Roermondseweg ligt weliswaar buiten het plangebied van dit bestemmingsplan (en staat dus ook niet op de plankaart), maar het invloedsgebied valt wel deels over het plangebied (in Leuken). Daarom is deze zone wel op de plankaart opgenomen.

Er liggen momenteel geen kwetsbare objecten binnen de 10-5 en 10-6 contour. Er liggen wel beperkt kwetsbare objecten (bedrijven) binnen de 10-6 contour. Vanwege het feit dat het een conserverend bestemmingsplan betreft en de beperkt kwetsbare objecten en het tankstation reeds sinds jaar en dag aanwezig zijn is er geen saneringsgrond. Het groepsrisico verandert ook niet. De bestaande situatie wordt derhalve positief bestemd.

- Esso tankstation (Ringbaan Oost)

Het tankstation aan de Ringbaan-Oost ligt weliswaar buiten het plangebied van dit bestemmingsplan (en staat dus ook niet op de plankaart), maar het invloedsgebied valt wel deels over het plangebied (onder andere in Groenewoud). Daarom is deze zone wel op de plankaart opgenomen.

Er liggen momenteel geen kwetsbare objecten binnen de 10-5 en 10-6 contour. Er liggen wel beperkt kwetsbare objecten (bedrijf en sportvoorziening) binnen de 10-6 contour. Vanwege het feit dat het een conserverend bestemmingsplan betreft en de beperkt kwetsbare objecten en het tankstation reeds sinds jaar en dag aanwezig zijn is er geen saneringsgrond. Het groepsrisico verandert ook niet. De bestaande situatie wordt derhalve positief bestemd.

- Van de Ven & Co (Roermondseweg 66c)

Er liggen 3 kwetsbare objecten tussen de 10-5 en de 10-6 contour. Het betreft derhalve een saneringssituatie. In het kader van het BEVI zal deze saneringssituatie uiterlijk 1 januari 2010 opgelost zijn.

---

### **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. Op de belemmeringenkaart is het invloedsgebied opgenomen.

De oriëntatiewaarde bij het LPG-tankstation wordt niet overschreden indien de personendichtheid minder dan 16 personen per hectare bedraagt (als er zich kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de 10-6 contour bevinden). Dit komt overeen met maximaal 109 personen binnen in het werkgebied (het werkgebied is het gebied tussen de 10-5 contour en het invloedsgebied en bedraagt 6,87 ha).

- Fina Tankstation (Roermonseweg 112)

Binnen het werkgebied van het tankstation bevinden zich circa 62 woningen/appartementen en diverse bedrijven. Gemiddeld bevinden zich er meer dan 109 personen binnen het werkgebied. De oriëntatiewaarde wordt derhalve overschreden. Vanwege het feit dat het een conserverend bestemmingsplan betreft en de beperkt kwetsbare objecten en het tankstation reeds sinds jaar en dag aanwezig zijn is er geen saneringsgrond. Het groepsrisico verandert ook niet middels onderhavig bestemmingsplan.

- Esso tankstation (Ringbaan-Oost 18)

Binnen het werkgebied van het tankstation bevinden zich diverse woningen, een school, bedrijven en sportvoorzieningen. Gemiddeld bevinden zich er meer dan 109 personen binnen het werkgebied. De oriëntatiewaarde wordt derhalve overschreden. Vanwege het feit dat het een conserverend bestemmingsplan betreft en de beperkt kwetsbare objecten en het tankstation reeds sinds jaar en dag aanwezig zijn is er geen saneringsgrond. Het groepsrisico verandert ook niet middels onderhavig bestemmingsplan.

- Van de Ven & Co (Roermondseweg 66c)

Vanwege het feit dat er kwetsbare objecten binnen de 10-6 contour zijn gelegen is er sprake van een saneringssituatie, die uiterlijk 1 januari 2010 moet worden opgelost.

Voor de overige twee genoemde risicovolle objecten (Texaco en Halfords) is geen nadere zonering opgenomen. Vanwege een mogelijke zonering zoals gesteld in de inspraakreactie van de PCGP zijn deze inrichtingen nogmaals gezien. Een nadere zonering blijkt in dit bestemmingsplan niet direct noodzakelijk. Het risico van Halfords is gebaseerd op een zeer beperkte opslag van vuurwerk en blijft beperkt tot de inrichting zelf. Het risico rond het Texaco-tankstation is eveneens beperkt en hiervoor gelden geen wettelijke contouren die opgenomen kunnen worden in een bestemmingsplan. Daarnaast zijn deze objecten op grond van de vigerende en onderhavig bestemmingsplannen toegestaan en zijn er geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de nabijheid van deze bedrijven gepland.

#### 3.7.2. Uitgevoerde bodemonderzoeken

Bij de opzet van een bestemmingsplan dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd in die gebieden waarvoor een bestemmingswijziging wordt beoogd. Dat zal binnen de planperiode wel voorkomen, echter niet in het kader van dit bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks opgenomen, derhalve zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

---

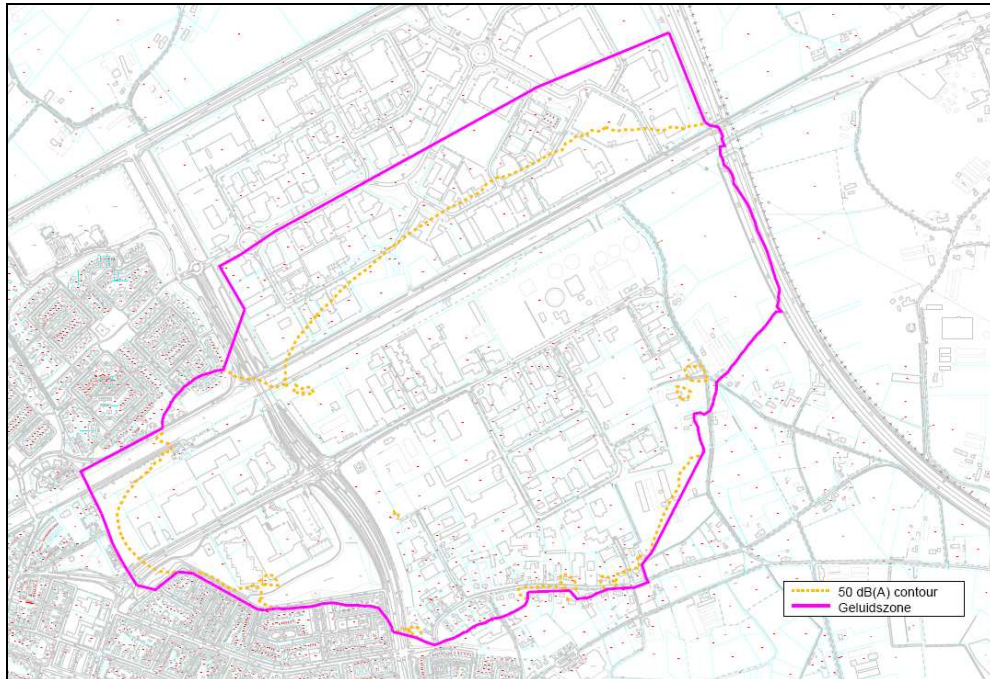
### 3.7.3. Uitgevoerde akoestische onderzoeken

Bij de opzet van een bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot het wegverkeer- en railverkeerslawaai in die gebieden waarvoor een bestemmingswijziging is beoogd (ontwikkelingslocaties) en die geluidsgevoelig zijn in het kader van de Wet Geluidhinder. Dat zal binnen de planperiode wel voorkomen, echter niet in het kader van dit bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks opgenomen, derhalve zijn geen akoestische onderzoeken uitgevoerd.

### 3.7.4. Industrielawaai

Binnen de wijk Groenewoud is in het uiterste noorden de geluidszone gelegen van het industrieterrein Doolhof- Leuken Noord. De huidige geluidszone is op 28 augustus 1986 door de gemeenteraad van Weert vastgesteld en op 3 maart 1987 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Recent is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de actuele geluidssituatie van het totale industrieterrein Doolhof- Leuken Noord, inclusief de geplande uitbreiding van dit industrieterrein (Rapport d.d. 13 november 2007 met kenmerk 27-WDL-il-v4 van M&A Milieuadviesbureau en het aanvullend akoestisch onderzoek d.d. 13 december met kenmerk 1/OMB/AC/2007-01.v1 van de Gemeente Weert). In het kader van dit onderzoek is de werkelijke geluidbelasting per bedrijf in beeld gebracht. Van de bedrijven waar de werkelijke geluidbelasting afwijkt van de vergunde geluidbelasting of de Amvb-voorschriften zijn de vergunningen aangepast en/of zijn nadere eisen gesteld bij Amvb-bedrijven, met uitzondering van 1 Amvb-bedrijf. Voor dit bedrijf is de procedure in december 2007 opgestart.

Deze nieuwe geluidszone, die minimaal de 50 dB(A) contour bevat, wordt ter plaatse van het onderhavige plangebied in dit bestemmingsplan reeds verankerd. Het grootste deel van deze nieuwe geluidszone valt buiten onderhavig plangebied en zal middels het nieuw op te stellen bestemmingsplan Leuken Noord worden vastgesteld. Het bestemmingsplan Leuken Noord wordt naar verwachting medio 2008 vastgesteld. Zie de kaart in de figuur op de volgende bladzijde voor een overzicht van de geactualiseerde 50 dB(A) contour en de nieuwe vast te stellen geluidszone.



Buiten de geluidszone is de geluidbelasting lager dan 50 dB(A). Daar hoeft bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige functies niet gekeken te worden naar het geluid van het industrieterrein. Binnen de geluidzone is dit wel noodzakelijk en is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt ook voor aanwezige woningen binnen de nieuwe geluidszone. Voor deze woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 13 december 2007 met kenmerk 1/OMB/AC/2007-02.v1 uitgevoerd door de gemeente Weert). Uit dit onderzoek blijkt dat voor 10 woningen binnen de geluidszone de geluidbelasting hoger is dan 50 dB(A). Voor deze woningen wordt derhalve een hogere waarde vastgesteld. De Wet geluidhinder biedt hiertoe de mogelijkheid. De procedure vaststelling hogere waarden is tegelijk met de bestemmingsplanprocedure opgestart. De vaststelling dient te geschieden voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt.

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.

### 3.7.5. Leidingstroken

In het plangebied ligt geen ondergrondse vloeibare koolwaterstoffenleiding. Wel ligt er een rioolpersleiding en een ondergrondse gasleiding. De voorschriften met betrekking tot deze leidingen hebben vooral betrekking op het voorkomen van verstoring van de bodem door bouwen/of aanlegwerkzaamheden.

## 3.8. Water

De waterparagraaf is in het kader van de watertoets op 1 april 2003 voorgelegd aan de waterbeheerders. Per brieven van 18 april (zuiveringschap) en 30 mei 2003 (waterschap) hebben zij een schriftelijke reactie gegeven.

In hoofdlijnen konden zij met de tekst instemmen. De opmerkingen zijn zo veel als mogelijk in de tekst verwerkt. Verder werd gevraagd om nader

---

overleg over de ontwikkelingslocaties. Dit overleg vindt per ontwikkeling afzonderlijk plaats, wanneer de planvorming ver genoeg gevorderd is.

### 3.8.1. Huidige situatie.

In de beschrijving van de huidige situatie zal nader worden ingegaan op de wateraspecten binnen het bestaand gebied waarbij nog geen rekening wordt gehouden met eventuele nieuwe ontwikkelingen.

#### **Grondwater**

De ten noorden van het beschouwde gebied gesitueerde Zuid-Willemsvaart vormt een waterscheiding waarbij het freatisch grondwater ten zuiden van het kanaal in zuidoostelijke richting onder andere naar de Koots- en Moeselpeel afstroomt. In 2007 zal nader worden onderzocht of het freatische grondwater een structureel probleem vormt in Weert. Binnen de lager gelegen delen in Leuken (oosten) zijn in het verleden tot bijna maaiveld oplopende grondwaterstanden geconstateerd. De minimale ontwatering voor betreffende percelen is in deze situatie een probleem. Dit probleem is, uitgaande van de steeds frequenter voorkomende klachten, de laatste jaren steeds ernstiger. Oorzaken hiervan kunnen zijn:

- het uit bedrijf nemen van de drinkwaterwinning ter hoogte van de Graafschap Hornelaan;
- de vermindering en/of het stoppen van industriële grondwateronttrekkingen;
- de verhoging van de waterstand van de Tungelroyse beek;
- de hoge afvoeren in de Maas met overstromingen die doorwerken in het grondwater van het eerste watervoerende pakket;
- grote hoeveelheden neerslag.

#### **Oppervlaktewater**

Binnen het beschouwde gebied zijn geen primaire waterlopen aanwezig. Wel wordt langs de Ringbaan-Oost op de scheiding tussen de wijken Groenewoud, de Biest en Leuken water afkomstig uit de Zuid-Willemsvaart (kunstmatig ingelaten) via sloten en duikers naar de benedenstroomse loop van de Houtstraatlossing afgevoerd. Door het Waterschap Peel en Maasvallei zal nader onderzocht worden of deze waterlopen op de legger moeten worden opgenomen.

Langs het bestaande bedrijventerrein Roermondseweg (zowel in Groenewoud, Biest en Leuken) zijn retentiesloten aanwezig voor de opvang van hemelwater afkomstig van relatief schoon oppervlak (wegen, daken en verharding binnen bedrijfsterreinen). Ook voor deze buffers geldt dat door het waterschap nader zal worden onderzocht of opname op de legger aan de orde is.

#### **Riolering**

Binnen het beschouwde gebied is voor het overgrote deel verbeterd gemengde riolering aanwezig. Verbeterd gemengd omdat de maatregelen in het kader van de wettelijk voorgeschreven aanpassingen aan de gemengde riolering zijn uitgevoerd. Binnen het relatief schone bedrijventerrein Roermondseweg (in zowel Groenewoud en Leuken) is een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

#### **Wateroverlast**

In de jaren tachtig en negentig zijn diverse grote rioleringswerken binnen het beschouwde gebied uitgevoerd die naast de aanleg van berging ook zorgdragen voor een grote afvoercapaciteit waarmee de in het verleden frequent optredende wateroverlast ten gevolge van water op straat tot een aanvaardbaar niveau is teruggebracht. In dit kader wordt als norm gehanteerd een bui die eenmaal per twee jaar voorkomt. Zoals reeds onder het kopje grondwater is weergegeven veroorzaakt de frequent

---

optredende hoge grondwaterstand binnen de laagste delen van Leuken ook wateroverlast in kelders, kruipruimten, etc.

### 3.8.2. Nieuw beleid

In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de uitwerking van het door de gemeente geformuleerde beleid met betrekking tot water en riolering binnen het beschouwde gebied.

#### **Grondwater**

De eerder geschetste problematiek met betrekking tot overlast ten gevolge van extreem hoge grondwaterstanden zal in 2007 met betrokken instanties worden besproken (Provincie Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei). In dit overleg zal nader onderzoek naar de huidige situatie, de oorzaken en mogelijke oplossingen aan de orde komen.

#### **Oppervlaktewater**

Binnen het kader van het Integraal Waterplan Weert zal door het Waterschap Peel en Maasvallei worden onderzocht of de voorzieningen ten behoeve van de inlaat van water uit de Zuid-Willemsvaart als primair water moeten worden opgenomen. Een deel van deze voorzieningen (sloten en duikers) is binnen het beschouwde gebied gesitueerd. Bij het bestemmen van het betreffend water in dit bestemmingsplan is met het voornemen van het waterschap rekening gehouden. Hetzelfde geldt voor de retentiesloten langs het bedrijventerrein Roermondseweg in het gebied Leuken.

Deze waterlopen hebben de bestemming "water" gekregen en kennen daarmee een planologisch hogere bescherming dan de bestemming "verkeer en verblijf" die normaliter wordt gehanteerd. Voor het overige moet worden opgemerkt dat de ambities met betrekking tot het stedelijk water worden vastgelegd in het Waterplan Weert dat eind 2006 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

#### **Riolering**

Bij het vervangen van bestaande riolering wordt onderzocht of afkoppelen van schoon hemelwater kan worden uitgevoerd. Dit betekent dat op termijn de scheiding tussen schoon- en vuilwater binnen het beschouwde gebied verder wordt doorgevoerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan een belangrijke doelstelling uit het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan dat tezamen met het Integraal Waterplan Weert wordt vastgesteld.

#### **Wateroverlast**

De geschetste aanpak onder het kopje grondwater heeft als doel wateroverlast ten gevolge van hoge grondwaterstanden tot een acceptabel niveau terug te brengen. Bij de aanpak middels afkoppelen van verhard oppervlak zal nadrukkelijk onderzocht worden of eventuele negatieve effecten voor de grondwaterstanden acceptabel zijn. Is dit laatste niet het geval, dan zal van afkoppelen middels infiltratie worden afgezien.

### 3.8.3. Watertoets

Er zijn binnen het beschouwde gebied geen concrete nieuwe ontwikkelingen aan de orde. Voor nieuwe ontwikkelingen die zich binnen de planperiode voordoen wordt een afzonderlijke watertoets uitgevoerd. **Het advies van het watertoetsloket Peel- en Maasvallei is als bijlage 4 bijgevoegd bij de toelichting.**



---

### 3.9. Sociaal-maatschappelijke aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan waarbinnen zich slechts enkele ontwikkelingen voordoen. Binnen het plan zijn woongebieden en een tweetal bedrijventerreinen gelegen. De veiligheid binnen een woongebied wordt onder andere beïnvloed door de situering van de woningen en het karakter van de verbindingroutes. Men waant zich veilig als er sprake is van een voelbare aanwezigheid van mensen. Dit is afhankelijk van visueel contact tussen de woningen en de openbare buitenruimten.

Belangrijke aspecten zijn de mate van zicht en overzicht vanuit de bebouwing en openbare ruimten en omgekeerd (zichtlijnen, verlichting), alsmede de indeling en inrichting van deze openbare ruimten. De woongebieden binnen het onderhavige plan voldoen in redelijke mate aan de sociale veiligheidsaspecten, doordat:

- de situering van openbare ruimten aan achtererven van woningen beperkt is;
- geen opstallen voor de woningen zijn gelegen, zodat de mate van betrokkenheid met het openbare gebied toeneemt;
- geen woningen op achteraf liggende terreinen of aan doodlopende straatjes zijn gesitueerd;
- de oriëntatie van de woningen zoveel mogelijk op openbare ruimten en –routes is gesitueerd;
- de vorm en functies van de openbare ruimten duidelijk, kleinschalig en overzichtelijk zijn, waardoor iedereen de status van deze gebieden kent;
- altijd een route is te volgen via woonstraten in het zicht van de woonbebouwing.

Wel dient men te beseffen dat sociale veiligheid niet alleen kan worden gerealiseerd middels het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan. Veel zal ook afhangen van de manier waarop de bewoners met hun woning en de woonomgeving omgaan. Door buurtpreventie kan in samenwerking met de politie verbetering worden gerealiseerd met betrekking tot veiligheid, vandalisme en overlastsituaties.

Verbetering van de sociale veiligheid kan verder worden bewerkstelligd door het inrichten van openbare buitenruimten als ontmoetingsplaats waar buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden, waardoor bewoners zich meer betrokken zullen voelen bij deze ruimten. Tevens kan de gemeente door het periodiek snoeien van hoog opgaande dichte begroeiing zorgen dat het zicht op openbare buitenruimten niet wordt belemmerd.

De aard van de bedrijventerreinen aan de Roermondseweg beperkt het treffen van maatregelen met betrekking tot de sociale veiligheid, doordat hier het aantal woningen in de nabije omgeving beperkt is. De vorm en de functie van de buitenruimten in het algemeen is in het onderhavige plan gebied overzichtelijk en duidelijk, waardoor iedereen de status van de woongebieden en bedrijventerreinen kent. Ook de inrichting is overzichtelijk en herkenbaar; duidelijk is hoe men woonwijken en bedrijventerreinen binnenkomst en verlaat. Verder zijn er geen onoverzichtelijke bochten in de wegen aangelegd. Een goede bewegwijzering, geen hoog opgaande beplanting en een goede openbare verlichting completeren de sociale veiligheidsaspecten binnen woonwijken en bedrijventerreinen.

---

## 4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

### 4.1. Inleiding

Weert is ruimtelijk gezien opgebouwd uit lineaire structuren en uit schillen die tezamen een concentrisch beeld laten zien. De kern Weert wordt gevormd door de binnenstad met daaromheen een aantal schillen. De eerste schil wordt gevormd door de singel en vormt als zodanig de omlijsting van de binnenstad. De tweede schil bestaat uit het gebied tussen de singelring en de ringbaan. De derde schil bestaat uit de stedelijke uitleggebieden buiten de ringbaan. In het buitengebied is tenslotte nog een vierde schil te onderscheiden, de groene schil of groencontour, zoals deze in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg wordt aangeduid.

De drie wijken waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld zijn gelegen binnen de tweede (Groenewoud en Biest) en derde schil (Leuken). De wijken Groenewoud en Leuken zijn zeer gevarieerd van opbouw mede door de aanwezigheid van de historische verbindingswegen, de scholen en diverse voorzieningen, alsmede de gemengde bedrijvigheid langs de Roermondseweg.

Als bedreigende tendensen voor de wijken kunnen worden genoemd:

1. De toenemende negatieve uitstraling en leegstand van de aanwezige gemengde bedrijven langs de Roermondseweg. Dit speelt vooral in het gebied Roermondseweg – Dr. Schaepmanstraat.
2. De lange en vaak rechte wegen die door het ontbreken van belemmeringen als verkeersonveilig worden ervaren, zoals de Maaslandlaan.
3. Tekort aan woningen voor bijzondere doelgroepen zoals senioren.
4. Ontbreken van duidelijk afgebakende regionale Perifere detailhandelslocatie (PDV-locatie) langs de Roermondseweg.
5. Onvoldoende uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijventerrein aan Roermondseweg.

Mogelijke oplossingen hiervoor zijn:

1. Revitalisering danwel herstructurering/herontwikkeling van de bedrijvigheid in het gebied Roermondseweg – Dr.Schaepmanstraat.
2. Meer attractief maken en beter benutten van de aanwezige groenvoorzieningen en herinrichten van ontsluitingswegen met bijvoorbeeld fietsstroken.
3. Het door functieverandering of inbreidingslocaties kunnen ontwikkelen van nieuwe woningen en/of bijzondere bebouwing voor specifieke doelgroepen.
4. Afbakenen van een regionale PDV-locatie aan de Roermondseweg.
5. Creëren van uitbreidingsmogelijkheden aan de oostzijde van bedrijventerrein langs de Roermondseweg.

### 4.2. Groenewoud en Biest

De wijken Groenewoud en Biest zijn vrijwel volledig tussen de vijftiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw ontstaan. Ze worden voor het overgrote deel gekenmerkt als een woonwijk. Naast woningen zijn er echter nog diverse functies aanwezig zoals bedrijvigheid, scholen en sportterreinen.

Detailhandel is gevestigd in een tweetal winkelstrips aan de Graafschap Hornelaan en de Limburglaan (beide gecombineerd met wonen boven

---

winkels). Deze winkelstrips vervullen een centrumfunctie voor de wijk. Verder is er verspreide detailhandel te vinden aan de Roermondseweg. Horeca is gevestigd aan de Roermondseweg in de vorm van een café en cafetaria.

Binnen de wijken is ook een groot aantal maatschappelijke functies vertegenwoordigd. Scholen zijn sterk vertegenwoordigd. Er is een school voor voortgezet onderwijs, twee voor middelbaar onderwijs en een voor basisonderwijs. Overige maatschappelijke functies zijn een gemeenschapshuis, een activiteitencentrum voor mensen met een verstandelijke handicap en een woonvorm voor mensen met een lichamelijke handicap.

In het zuiden kenmerken de wijken zich door de aanwezigheid van bedrijvigheid en de spoorlijn Weert – Roermond. Het bedrijventerrein aan de Roermondseweg – Dr. Schaepmanstraat geeft thans een rommelig beeld met op sommige plaatsen leegstand van gebouwen. Op het terrein bevindt zich een mengeling van grootschalige bedrijven, kleine bedrijven en een aantal perifere detailhandelsbedrijven (PDV) - stedelijk bedrijventerrein. Dit zijn PDV-bedrijven die zich met name richten op de verkoop van auto's, boten en caravans en thuishoren op een stedelijk bedrijventerrein. Deze bedrijven hebben vooral een lokale functie. Bij de grootschalige bedrijven vindt relatief veel opslag plaats zoals bij de brandweer en gemeentewerf. Verspreid in de wijk komen zogenaamde aan huis gebonden beroepen en bedrijven van relatief geringe omvang voor.

Groenewoud en Biest manifesteren zich verder als groene wijken. In het midden ligt langs de Maaslandlaan een groengebied dat bestaat uit het sportpark St. Louis en een groot plantsoen waarin een voormalige kerk en een basisschool zijn gelegen. Verder bevindt zich langs de grote verbindingswegen zoals de Graafschap Hornelaan, de Maaslandlaan en de Limburglaan, veel laanbeplanting en karakteristieke bomen. Tenslotte is er in de wijk een groot aantal speelterreintjes gelegen, veelal op groenstroken tussen woningen. Deze terreinen dragen bij aan het groene karakter van de wijk.

De belangrijkste fysieke belemmeringen zijn: het in het zuiden gelegen bedrijventerrein Roermondseweg, een LPG-station en de spoorlijn Weert – Roermond. Met name in het westen (Dr. Schaepmanstraat) en noorden (Kessenichstraat) van het bedrijventerrein vindt een confrontatie tussen wonen en bedrijvigheid plaats. De spoorlijn en Roermondseweg leveren belemmeringen op in de vorm van een zonerings railverkeerslawaaï en een zonerings wegverkeerslawaaï. Bij de mogelijke komst van de IJzeren Rijn zal het railverkeerslawaaï toenemen.

Bepalend voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige karakteristiek zijn de veelgebruikte routes. Naast de Roermondseweg als historische uitvalsweg, zijn dat de Maaslandlaan en Overweertstraat als belangrijke ontsluitings- en verbindingswegen. De structuur van de wijk wordt verder bepaald door het woongebied wat deels gemengd is met (maatschappelijke) voorzieningen, werkgebieden en groenplekken. Tenslotte liggen in de wijk herkenbare plekken met specifieke functies en bijzondere bebouwing, in dit geval de complexen van de scholengemeenschappen.

### **4.3. Leuken**

De woonwijk Leuken is, met uitzondering van de eerste ontwikkelingen rond de kernvorming van Leuken, tevens een voorbeeld van een naoorlogse geplande woonwijk. Deze heeft zich in verschillende decennia voltooid. De wijk Leuken (binnen dit plan) is in functioneel opzicht in te

---

delen in een tweetal gebieden: de woonwijk Leuken en het bedrijventerrein aan de Roermondseweg.

In het midden van de wijk bevindt zich een centrumgebied rondom de Friezenstraat, Beemdenstraat, Middelste- en Voorstestraat. Binnen dit centrumgebied is aan de Friezenstraat een winkelcentrum gelegen. Deze voorziening vervult een centrumfunctie voor de wijk. Verder ligt er rondom de Middelstestraat tevens een concentratiegebied van maatschappelijke voorzieningen: de kerk, kerkhof, school en een speelveld. Verspreid door de wijk ligt nog een aantal sport- en speelvoorzieningen (onder andere basketbalveld en jongerenontmoetingsplek). De accommodatie van de schutterij waarin tevens een peuterspeelzaal en enkele maatschappelijke organisaties zijn gevestigd, alsmede een unit-wijkbeheer zijn buiten het plangebied gelegen.

Ook liggen er nog verspreid door de wijk enkele horecavoorzieningen zoals een café en cafetaria aan de Beemdenstraat, een cafetaria aan de Roermondseweg en enkele verspreide panden waar detailhandel is toegestaan.

In het zuiden kenmerkt de wijk zich door de aanwezigheid van het bedrijventerrein en de spoorlijn Weert – Roermond (buiten dit bestemmingsplan gelegen). Dit bedrijventerrein is ten opzichte van het terrein in Groenewoud wat grootschaliger van opzet en wordt gekenmerkt door een concentratie van regionale perifere detailhandelsbedrijven (PDV). Deze regionale PDV-bedrijven kenmerken zich door een overwicht van voorzieningen in de sfeer van doe-het-zelf artikelen, wonen en tuinartikelen. De bedrijven vervullen tevens nadrukkelijk een regionale functie. Bij het bedrijventerrein staat de economische functie centraal. De confrontatie met wonen is hier minder aanwezig als in Groenewoud, omdat de bedrijven met name ten zuiden van de Roermondseweg liggen en de woningen ten noorden van diezelfde weg. Naast de regionale PDV-bedrijven zijn er ook diverse kleinere bedrijven gevestigd. Slechts een enkel bedrijf uit de autobranche en aanverwanten is er gevestigd.

De wijk Leuken manifesteert zich minder als groene wijk dan de wijken Groenewoud en Biest. De groene elementen van Leuken zijn vooral gelegen in de vorm van enkele plantsoenen. Verder zijn er verspreid in de wijk enkele forse solitaire bomen te vinden en enige laanbeplanting als karakteristieke beplanting.

De belangrijkste fysieke belemmeringen in de wijk zijn in het zuiden gelegen: een LPG-station aan de Roermondseweg, diverse bedrijven en de spoorlijn Weert – Roermond. De wegen en het LPG-station brengen hinderzones met zich mee. De spoorlijn en Roermondseweg leveren belemmeringen op in de vorm van een zonering railverkeerslawaai en een zonering wegverkeerslawaai. In het noordoosten van de wijk Leuken worden de fysieke belemmeringen gevormd door de aanwezigheid van een schutterij alsmede het buitengebied met enkele stankcirkels.

Bepalend voor de bestaande ruimtelijke karakteristiek van Leuken zijn onder meer het deels bochtige verloop van de wegen, waar door verspringende rooilijnen een gevarieerd beeld ontstaat. Verder is er een gevarieerde schakeling van woningen aanwezig. Ook liggen er twee karakteristieke gebouwen in de wijk: de kerk in het centrumgebied en de kapel. Geleidelijk is van een rechthoekig verkavelingspatroon met traditionele wegen overgegaan naar een meer organische verkaveling met woonerven. Voornamelijk in de rand van het gebied zijn afwijkende bebouwingspatronen (hofjes) gerealiseerd, kenmerkend vanaf de jaren tachtig.

---

## 5. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

### 5.1. Probleemschets- en analyse

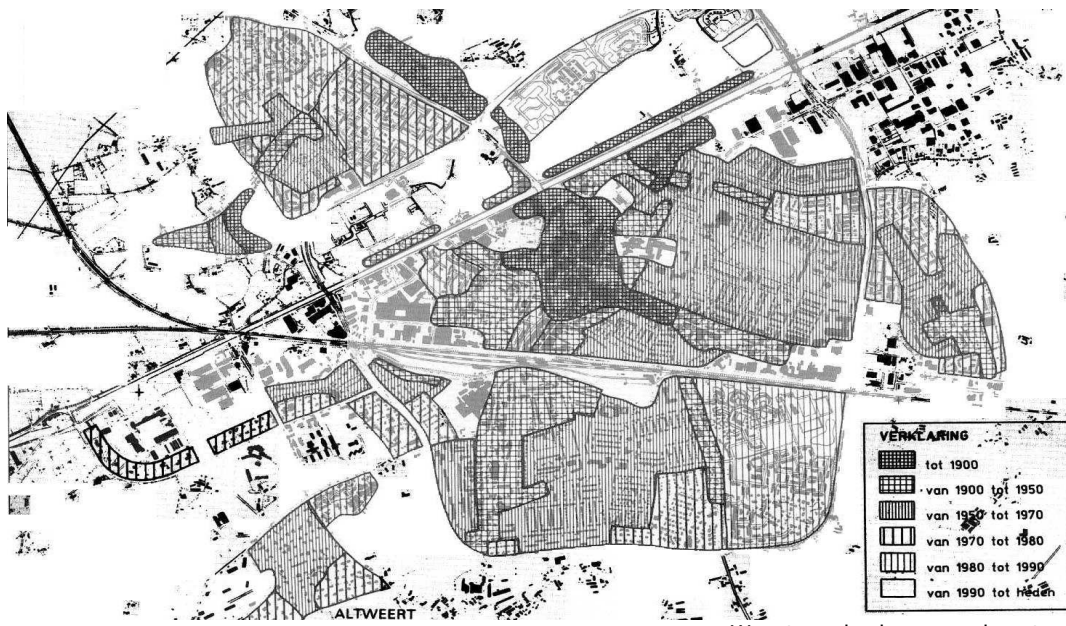
#### 5.1.1. Inleiding

Historische ontwikkelingen hebben geleid tot het ontstaan van de huidige ruimtelijke structuur in Weert en de wijken Groenewoud, Biest en Leuken. Naast sterke kanten zijn er in de loop der tijd ook knelpunten ontstaan. Zo is er een spanningsveld ontstaan tussen de bedrijventerreinen aan de Roermondseweg en de omliggende woongebieden en kunnen de lange rechte wegen tot verkeersonveilige situaties (gevaarlijke kruispunten, hoge rijsnelheden) leiden.

De huidige situatie (en de daaruit voortvloeiende sterke en zwakke punten) is ontstaan vanuit de historische ontwikkeling van de gebieden. Dit heeft te maken met een tweetal factoren: locatie en levenscyclus, die niet los van elkaar te zien zijn. De Roermondseweg vormt van oudsher één van de belangrijkste in- en uitvalswegen voor Weert. Gedurende de tijd hebben zich aan weerszijden van de Roermondseweg diverse bedrijven gevestigd, zodat een zekere concentratie is ontstaan. Deze bedrijven hebben een verkeersaantrekkende werking. In de woonwijken hebben zich verspreid ook enkele bedrijven gevestigd. Naast de bedrijven zijn ook de woonwijken verder uitgebouwd. De confrontatie tussen wonen en bedrijvigheid aan de Roermondseweg manifesteert zich nu nadrukkelijk in het zuiden van de wijken Groenewoud en Leuken.

Niet alleen bedrijven maar ook voorzieningen zoals winkels, een kerk, scholen en speelterreinen liggen in het plangebied. Hierbij is een aantal voorzieningen dat het wijkniveau overstijgt, zoals enkele regionale scholen voor het voortgezet onderwijs en een sportcomplex (beiden in Groenewoud / Biest). Deze voorzieningen brengen extra verkeersstromen en daaruit voortvloeiende (geluid)hinder met zich mee. Ook de spoorlijn Weert – Roermond veroorzaakt een zekere mate van geluidhinder voor het omliggende woongebied.

De principes en normen uit de ontstaanstijd van de wijken zijn in de loop van de tijd aan verandering onderhevig geweest en kunnen nu soms achterhaald zijn. Het onderhavige plangebied is nog niet zo oud; het is overwegend ontstaan in de periode vanaf 1960 tot 1980 (zie kaart met leeftijdsopbouw van de wijken van Weert, inclusief plangebied).



Weert, ouderdom woonbuurten

In het algemeen voldoet de kwaliteit van de gebouwen en voorzieningen in de wijk nog aan de huidige eisen. Door veranderingen in algemene aspecten als bevolkingsopbouw (onder andere een sterke vergrijzing), economische situatie en milieueisen is er –vooral in de wijk Leuken- ook behoefte aan nieuwe woningen. Deze behoefte wordt medebepaald door het gegeven dat er in de afgelopen jaren in het plangebied (vooral in Leuken) weinig nieuwe woningen zijn gebouwd.

Tenslotte zijn er ook woningen, die niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen. In sommige gevallen is een grondige renovatie danwel volledige herontwikkeling (nieuwbouw) nodig. Een voorbeeld hiervan waren de woningen aan en rondom de Magdalenastraat in Groenewoud. Het gebied rond de Magdalenastraat is inmiddels geherstructureerd, waarbij de bestaande woningen zijn gerenoveerd en de woonomgeving opnieuw is ingericht.

In de toekomst zijn nog meer investeringen denkbaar. Hierbij kan gedacht worden aan verplaatsing van bedrijven die niet tussen woningen thuishoren, plaatselijk opwaarderen van de woonomgeving, eventueel sluiten en herbestemmen van voorzieningen (scholen, winkels), sloop en nieuwbouw van woningen. In de volgende paragrafen wordt hierop teruggekomen door aan te geven welke ontwikkelingslocaties er in het plangebied zijn.

#### 5.1.2. Beheersgebieden versus ontwikkelingsgebieden

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

Van een ontwikkelingsgebied wordt gesproken als er een (urgente) reden is om de bestaande 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.

De ontwikkelingslocaties kunnen globaal als volgt aangegeven worden. Het gaat om locaties die in studie zijn en waarbij nog geen concrete ontwikkelingsrichting en/of bouwplan uitgewerkt is, dan wel locaties waar een afzonderlijk bestemmingsplan is opgesteld.

De volgende ontwikkelingslocaties worden onderscheiden:

- A. WML-terrein
- B. bedrijventerrein Roermondseweg - Dr. Schaepmanstraat
- C. hoek Roermondseweg – Onzeliëvrouwestraat
- D. achtertuinen aan de Leenhof
- E. bedrijventerrein Roermondseweg – Moesdijk
- F. Leuken-centrum.
- G. Sportpark Leuken.
- H. Hoek Overweertstraat – Elisabethsdal
- I. Locatie woonzorgcomplex Weert-Oost Overmazepad
- J. Hoek Roermondseweg-Groenstraat

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

## **5.2. Ruimtelijke uitwerking**

### 5.2.1. Inleiding

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 (bijvoorbeeld het groene karakter van Groenewoud en de Biest, verspringende voorgevelrooilijnen in Leuken) een belangrijk onderdeel.

Hierbij moet wel voor ogen gehouden worden dat het bestemmingsplan niet het enige middel is om problemen binnen woonwijken 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 werden 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 is er géén locatie overgebleven.

## Samenvatting

Locatie	Concreet	Wenselijk	Econ. Haalbaar	Milieu	Advies
A WML-terrein	+	+	+	+	Niet opnemen, witte vlek i.v.m. afzonderlijk best. plan
B Dr.Schaepmanstraat	-	+	-	-	Bestaande bestemmingsplan overnemen.
C Onzelievevrouwestraat (Bloemen)	-	+	+	0	Bestaande bestemmingsplan overnemen.
D Achtertuinen aan de Leenhof	+	+	0	0	Bestaande bestemmingsplan overnemen.
E bedrijventerrein Roermondseweg	-	+	0	0	Niet opnemen, witte vlek, t.z.t. afzonderlijk best. plan
F Leuken centrum	-	+	-	-	Bestaande bestemmingsplan overnemen.
G Sportpark Leuken	-	+	-	-	Niet opnemen, witte vlek, t.z.t. afzonderlijk best. plan
H Hoek Overweertstraat - Elisabethsdal	0	+	-	+	Bestaande bestemmingsplan overnemen.
I Locatie wozoco Overmazepad	0	+	0	0	Bestaande bestemmingsplan overnemen.
J Hoek Roermondseweg-Groenstraat	0	+	-	0	Bestaande bestemmingsplan overnemen.
- negatief + positief 0 neutraal					

### 5.2.2. Toelichting op (toekomstige) ontwikkelingslocaties

#### **A. WML-terrein**

Het voormalige terrein van de Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) op de hoek van de Maaslandlaan - Graafschap Hornelaan is een ontwikkelingslocatie. Het terrein is door de gemeente Weert aangekocht en er is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld voor deze locatie.

#### **B. Dr. Schaepmanstraat**

Op dit bedrijventerrein komen binnen de planperiode een aantal ontwikkelingen voor als gevolg van de voorziene nieuwbouw van de brandweerkazerne en de verplaatsing van de gemeentewerf naar Leuken-Noord. Vooralsnog wordt de bestaande toestand en/of het geldende bestemmingsplan overgenomen. De precieze ontwikkelingsrichting en/of de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn nog niet bekend, ook bestaat onzekerheid over de economische uitvoerbaarheid en de consequenties ten aanzien van milieu.

Zolang er geen duidelijkheid kan worden gegeven over de precieze ontwikkelingsrichting en/of de stedenbouwkundige randvoorwaarden, economische uitvoerbaarheid en milieuaspecten is deze locatie niet



---

concreet genoeg om (ontwikkelingsgericht) opgenomen te worden in het voorliggende bestemmingsplan. Aangezien het kleinschaliger ontwikkelingen zijn ligt het niet voor de hand om er een "witte vlek" van te maken, vandaar dat de vigerende bestemming is opgenomen.

### **C. Onzelvevrouwestraat (Bloemen)**

Een groot deel, de detailhandelsruimte met appartementen, van deze ontwikkelingslocatie is reeds gerealiseerd. Een ander deel, de 6 grondgebonden woningen, zijn in het vigerende plan reeds toegestaan, waarbij deze regeling in dit bestemmingsplan is overgenomen middels een vrijstellingsbepaling.

Het laatste deel van deze ontwikkeling is echter nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan op te nemen. Het betreft een woontoren nabij de rotonde Roermondseweg – Onzelvevrouwestraat. De plannen voor deze ontwikkeling bevinden zich nog in de schetsplanfase en zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd en definitief om in dit bestemmingsplan opgenomen te kunnen worden. Vandaar dat deze locatie met de vigerende bestemming is opgenomen en te zijner tijd middels een afzonderlijk bestemmingsplan en/of een vrijstellingsprocedure geregeld zal gaan worden.

### **D. Achtertuinen aan de Leenhof**

Al jaren bestaat de wens van de bewoners van de Voorstestraat 5 tot en met 15 oneven en Beemdenstraat 12 tot en met 16 even om de mogelijkheid te krijgen een woning in de achtertuin te bouwen. Deze wens is voor het eerst geuit toen er eind jaren '90 discussies ontstonden over de toekomst van het maisonnetecomplex met 152 sociale huurwoningen aan de Leenhof. De gemeente heeft ten aanzien van deze wens een positieve houding aangenomen. De definitieve besluitvorming over de herontwikkeling van het maisonnetecomplex Leenhof is echter afgewacht.

Het maisonnetecomplex Leenhof is intussen gesloopt en de vervangende woningbouw is gerealiseerd. Het terrein is minder intensief bebouwd. De straat 'Leenhof' is ter plaatse van de achtertuinen van de negen woningen aan de Voorstestraat/Beemdenstraat een gewone woonstraat geworden met grondgebonden woningen. Stedenbouwkundig is het daarom een goede zaak om een afronding van het straatbeeld ter plaatse te maken door ook aan de overzijde, dus ter plaatse van de achtertuinen, grondgebonden woningen te realiseren.

Over de gehele lengte van dit straatdeel is thans nog een haakse parkeerstrook aanwezig met daarlangs een smalle groenvoorziening. Deze parkeerstrook is met de sloop van het maisonnetecomplex overbodig geworden. Langs deze zijde van de straat zal een trottoir aangelegd worden. De resterende grond zal deels voortuin en deels achter de voorgevelrooilijn komen te liggen. Ten behoeve van elke te realiseren woning dient derhalve grond van de gemeente aangekocht te worden. Inmiddels is één woning gerealiseerd en ligt er een tweede verzoek om aankoop van de grondstrook. Aangezien de ontwikkeling afhangt van het initiatief van de eigenaar en er geen grondverkoopovereenkomsten aangegaan zijn met alle resterende eigenaren kan de ontwikkeling niet rechtstreeks opgenomen worden. Voor elke plan zal derhalve een afzonderlijke vrijstellingsprocedure gevolgd worden.

### **E. De locatie Roermondseweg-Oost / Moesdijk**

Het gaat om het bedrijventerrein aan de Roermondseweg-Oost in Leuken. Dit stedelijk dienstenterrein wordt in het westen begrensd door de Ringbaan-Oost, in het noorden door het sportpark Leuken en woonbebouwing, in het zuiden door de spoorlijn en in het oosten door de grens van het stedelijk gebied.

---

De locatie Roermondseweg-Oost / Moesdijk kenmerkt zich door een concentratie van een aantal bedrijven gerelateerd aan (minder-frequente) doelgerichte aankopen, met name in de doe-het-zelf branche, sanitair en meubels. Deze concentratie heeft zich min of meer spontaan ontwikkeld. Voorzieningen die betrekking hebben op doelgerichte aankopen met een lage frequentie zijn niet op hun plaats in stads- en wijkcentra, vanwege de aard en omvang van de activiteiten. In het algemeen vestigen dergelijke voorzieningen zich op stedelijke dienstenterreinen. Het is wenselijk om deze (stads-)regionale voorzieningen te concentreren op een speciaal daarvoor aangewezen stedelijke dienstenterrein. Net als bij andere detailhandelsvoorzieningen doet zich hier het verschijnsel voor, dat combinatie en concentratie zorgt voor verbetering van de verzorgingsstructuur.

Momenteel wordt er binnen de gemeente druk nagedacht over de toekomstige rol van deze locatie in het aanbod van stedelijke voorzieningen, mede in relatie tot mogelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Aangezien deze discussie momenteel nog niet volledig uitgekristalliseerd is, kan ook nog geen concreet toekomstbeeld voor dit terrein vastgelegd worden in dit bestemmingsplan. Daarnaast moet tevens voorkomen worden dat dit plan een verkeerde voorstelling of een foutief signaal gaat geven van de functies en ontwikkelingen ter plaatse. Vanuit deze afwegingen is besloten dit terrein niet mee te nemen in dit bestemmingsplan, maar er in een later stadium een afzonderlijk bestemmingsplan voor op te stellen.

#### ***F. Leuken centrum***

Vooralsnog wordt de bestaande toestand en/of het geldende bestemmingsplan overgenomen voor dit gebied. Van deze locaties zijn de precieze ontwikkelingsrichting en/of de stedenbouwkundige randvoorwaarden nog niet bekend, ook bestaat onzekerheid over de economische uitvoerbaarheid en de consequenties ten aanzien van milieu.

Zolang er geen duidelijkheid kan worden gegeven over de precieze ontwikkelingsrichting en/of de stedenbouwkundige randvoorwaarden, economische uitvoerbaarheid en milieuaspecten is deze locatie niet concreet genoeg om (ontwikkelingsgericht) opgenomen te worden in het voorliggende bestemmingsplan. Vandaar dat deze locatie met de vigerende bestemming is opgenomen en te zijner tijd middels een afzonderlijk bestemmingsplan en/of een vrijstellingsprocedure geregeld zal gaan worden.

#### ***G. Sportpark Leuken***

Het sportpark Leuken plus de directe omgeving (bedrijven en woningen aan de Roermondseweg en Tromplaan, LPG-station en bedrijf aan de Ringbaan-Oost) is een ontwikkelingslocatie in studie.

Er vindt een onderzoek plaats naar mogelijke ontwikkelingen op deze locatie. Op dit moment zijn er echter nog te veel zaken onzeker om de locatie op een eenduidige manier te kunnen opnemen in het voorliggende bestemmingsplan. Ook is het niet mogelijk om de ontwikkelingen in te kaderen in een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het handhaven van de huidige bestemmingen (onder andere sportdoeleinden) in het voorliggende bestemmingsplan is vanuit juridisch oogpunt niet wenselijk, omdat zeker is dat deze bestemmingen gedurende de planperiode niet in stand blijven. Derhalve is besloten om deze locatie met directe omgeving buiten dit bestemmingsplan te laten ("witte vlek"). Er is voor gekozen om een groot deel van de omgeving van het sportpark ook op te nemen in de witte vlek om één samenhangende ruimtelijke visie mogelijk te maken. Er zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld voor deze locatie.

---

### ***H Hoek Overweertstraat - Elisabethsdal***

Op de hoek van de Overweertstraat en Elisabethsdal heeft een autogaragebedrijf gelegen. Voor deze locatie zijn bij de gemeente initiatieven bekend om deze locatie te herontwikkelen met woningbouw. Gezien de ligging midden in de woonwijk is een dergelijk initiatief een positieve ontwikkeling te noemen. De plannen en onderzoeken zijn echter nog niet concreet genoeg om hiervoor nu al een positieve bestemming op te nemen. Vandaar dat de ontwikkeling te zijner tijd mogelijk gemaakt wordt nadat een vrijstellingsprocedure gevolgd is. Thans is de vigerende bestemming opgenomen.

### ***I Locatie woonzorgcomplex Weert-Oost aan het Overmazepad***

De locaties rondom het Overmazepad, waar een basisschool, gymzaal en voormalige kerk gevestigd zijn, is aangewezen ten behoeve van de bouw van een woonzorgcomplex met 80 extramurale zorgwoningen en 30 verpleegplaatsen in de vorm van groepswoningen. Deze locatie is aangewezen op grond van de nota "Weerterkwartier: visie en draaiboek wonen, welzijn, zorg". Dit is mogelijk omdat de basisschool en gymzaal op deze locatie zullen verdwijnen, er wordt namelijk een nieuwe school met sporthal gebouwd op het voormalige WML-terrein aan de Maaslandlaan/Graafschap Hornelaan. De kerk is aan de eredienst onttrokken en inmiddels verworven door de gemeente. De plannen en onderzoeken zijn echter nog niet concreet genoeg om nu al een positieve bestemming op te nemen op deze locatie. Te zijner tijd zal de ontwikkeling na het volgen van een afzonderlijke vrijstellingsprocedure geregeld worden. Thans is de vigerende bestemming opgenomen.

### ***J Hoek Roermondseweg/Groenstraat***

Voor de locatie op de hoek van de Roermondseweg en de Groenstraat loopt een particulier initiatief tot herontwikkeling van de bestaande panden tot goedkope en betaalbare gestapelde woningbouw en commerciële ruimte op een gedeelte van de begane grond. Dit ter vervanging van de aanwezige panden. De initiatiefnemer heeft de benodigde panden verworven. Gezien de ligging nabij het centrum en de behoefte aan woningen in dit segment is het initiatief een positieve ontwikkeling te noemen. De plannen en onderzoeken zijn echter nog niet concreet genoeg om nu al een positieve bestemming op te nemen op deze locatie. Te zijner tijd zal een en ander na het volgen van een vrijstellingsprocedure geregeld worden. Thans is de vigerende bestemming opgenomen.

---

## 6. HET JURIDISCHE PLAN

### 6.1. Plangrens

De plangrens is vastgesteld in het kader van het project tot vernieuwing van de bestemmingsplannen binnen Weert. De plangrens volgt zo veel mogelijk de omringende vigerende bestemmingsplannen met waar nodig een beperkte correctie, ingegeven door het streven naar logische grenzen.

Het in procedure brengen van de direct aan het plangebied grenzende bestemmingsplannen "Weert-Noord en Graswinkel", "Leuken-Noord" alsmede "Binnenstad", is gepland in de jaren 2007 en 2008.

Het direct aan het plangebied grenzende bestemmingsplan "Wonen rond het centrum" is reeds in 2003 in procedure gebracht.

### 6.2. De plankaart

De plankaart is vervaardigd op een digitale ondergrond. Vanwege het streven naar optimale leesbaarheid en raadpleegbaarheid bedraagt de schaal van de plankaart 1:1000. Door deze schaal en door de grootte van het plangebied, bestaat de plankaart uit 4 kaartbladen.

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied,
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden,
- overige aanduidingen waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De standaardlegenda van de plankaart is weergegeven op elk kaartblad.

### 6.3. De voorschriften

#### Opzet

De opzet van de voorschriften is gebaseerd op de "Weerter standaard". Deze standaard is door de gemeente opgesteld om eenduidiger bestemmingsplannen te verkrijgen. Alle mogelijke bestemmingen zijn voor het gehele stedelijk gebied gestandaardiseerd, zowel qua hoofdopzet, als qua nummering en qua weergave op de plankaart. De standaard kan steeds per bestemmingsplan opnieuw worden gebruikt. Omdat de standaard voor het gehele stedelijk gebied geldt, zijn er ook bestemmingen, die niet in dit bestemmingsplan voorkomen. Ze zijn wel in de nummering opgenomen, maar voor dit plan niet van toepassing. De artikelnummering van alle bestemmingsplannen is hetzelfde, hetgeen de toegankelijkheid en de toepasbaarheid van de plannen verhoogt.

#### De voorschriften hebben de volgende opbouw

- a. Allereerst zijn de toepassingsbepalingen opgenomen: de begripsbepalingen (artikel 1) en de voorschriften omtrent de wijze van meten en overige toepassingsbepalingen. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde weergegeven en niet in een volgorde van samenhang, omdat het aantal en de omvang van de begripsbepalingen zodanig is, dat de alfabetische volgorde het terugzoeken gemakkelijk maakt.
- b. Vervolgens zijn de bestemmingsbepalingen opgenomen.

artikel 4	Woondoeleinden	(W)
artikel 5	Centrumdoeleinden	(C)
artikel 6	Bedrijfsdoeleinden	(B)
artikel 7	Kantoordoeleinden	(K)
artikel 8	Maatschappelijke doeleinden	(M)

artikel 9	Sport- en recreatiedoeleinden	(R)
artikel 10	Verkeer en verblijf	(V)
artikel 11	Agrarische doeleinden	(A)
artikel 12	Doeleinden van Natuur en Landschap	(N)
artikel 13	Water	(H)
artikel 14	Overig	
artikel 15	Dubbelbestemmingen	(D)
artikel 16	Overig	

De *kleiner en cursief* genoemde bestemmingen komen in dit bestemmingsplan niet voor. De bestemmingsbepalingen van de dubbelbestemmingen hebben in beginsel dezelfde opbouw als die van de primaire bestemmingen, met dien verstande dat er een voorrangregeling is opgenomen om de relatie met de overigens voor deze gronden geldende bestemmingen te regelen.

Elk van de bestemmingsbepalingen heeft de volgende opbouw:

Artikelnummer

BESTEMMINGNAAM (Bestemmingscode)

Lid 1	doeleinden	doeleindenomschrijving
Lid 2	inrichting	voorschriften omtrent de inrichting
Lid 3	bouwen	bouwvoorschriften
Lid 4	gebruik	gebruiksvoorschriften
Lid 5	nadere eisen	(eventueel) voorschriften omtrent het stellen van nadere eisen
Lid 6	vrijstellingen	(eventueel) voorschriften omtrent vrijstellingsbevoegdheden.
Lid 7	aanlegvergunningen	(eventueel) voorschriften omtrent het vereiste van aanlegvergunningen
Lid 8	wijzigingsbevoegdheden	(eventueel) voorschriften omtrent wijzigingsbevoegdheden ex. artikel 11 WRO.

c. Daarna volgen de onderstaande algemene bepalingen:

artikel 17	Afstand bebouwing tot verkeersinfrastructuur
artikel 18	Algemene gebruikbepaling
artikel 19	Algemene vrijstellingsbevoegdheid
artikel 20	Wijzigingsbevoegdheden in verband met meer dan 1 bestemming
artikel 21	Procedurevoorschriften
artikel 22	Overgangsbepalingen
artikel 23	Strafbaarheidsstelling
artikel 24	Titel

De *kleiner en cursief* genoemde bepalingen komen in dit bestemmingsplan niet voor.

### **Ad a: Begripsbepalingen, wijze van meten en algemene toepassingsbepalingen (artikel 1 t/m 3)**

In de algemene toepassingsbepalingen is aangegeven dat ondergrondse bebouwing uitsluitend is toegestaan achter de op de kaart aangeduide voorgevelrooilijn. Het parkeren mag niet voor de voorgevelrooilijn plaatsvinden, tenzij krachtens de voorschriften een garage is toegestaan (auto kan dan op oprit voor de garage worden geparkeerd). Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat voortuinen bij woningen volledig worden bestraat en gebruikt als parkeerplaats. Zo ontstaat er verstening en kunnen de voortuinen niet meer groen ingericht worden. Dit is vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening en straatbeeld ongewenst.

In alle bestemmingen zijn seksinrichtingen uitgesloten. In beginsel bestaan er geen bezwaren tegen deze vorm van nering, maar deze

---

voorzieningen worden uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet wenselijk geacht in woongebieden. De desbetreffende voorzieningen hebben een negatieve planologische uitstraling, omdat de activiteiten vooral in de avonduren plaatsvinden. Dit kan tot een onevenredige aantasting van het woongenot leiden (geluids- en verkeersoverlast). Dit is in elke afzonderlijke bestemming geregeld.

#### **Ad b: Bestemmingsbepalingen (artikel 4 t/m 16)**

##### **De bestemming "Woondoeleinden"(W) [artikel 4]**

De bestemming Woondoeleinden is gelegd op de bestaande woningen in het plangebied, zoals deze ten tijde van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig zijn. De bestemmingsgrens volgt in het algemeen de erfgronden van de woningen. Er zijn geen nieuwe woningen toegestaan in het plangebied, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

Binnen het plangebied komen nog enkele locaties voor waar in de vigerende plannen bouwmogelijkheden voorkomen die tot nu toe nog nooit benut zijn. Deze mogelijkheden zouden door het beheersplan teniet worden gedaan. Maar indien deze locaties positief bestemd zouden worden, dan heeft de gemeente de plicht om de benodigde onderzoeken voor deze locaties uit te voeren. Omdat onzeker is of deze locaties ingevuld gaan worden en om onnodige onderzoeken te voorkomen zijn deze bouwmogelijkheden bij de vaststelling van dit plan in een vrijstellingsregeling opgenomen. Deze vrijstellingsregeling is dan ook opgenomen om te voorkomen dat binnen de diverse woningklassen het bouwen van nieuwe woningen direct mogelijk is, terwijl er mogelijk nog belemmeringen aanwezig zijn, die pas op het moment van bouwen goed kunnen worden onderzocht. De vrijstellingsbevoegdheid maakt het mogelijk om het aantal woningen binnen het plangebied te vermeerderen. De plekken waar dit mogelijk wordt geacht zijn op de kaart aangegeven.

Binnen de woongebieden zijn er verspreid andere niet-woonfuncties aanwezig. Het betreffen de volgende functies: detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoor. In de vigerende bestemmingsplannen waren deze functies veelal uitwisselbaar binnen eenzelfde perceel.

In dit bestemmingsplan zijn uitsluitend de aanwezige functies positief bestemd, uitwisseling is niet meer mogelijk. Reden hiervoor is het terugdringen van het aantal niet-woonfuncties binnen de woongebieden. Tevens wordt hiermee detailhandel beperkt tot de aangewezen concentratiegebieden en is nieuwvestiging buiten deze concentratiegebieden niet meer mogelijk. Ter plaatse van deze functies is naast de aangeduide functie uiteraard wonen toegestaan.

De binnenterreinen die ingericht zijn als parkeerterrein zijn afzonderlijk aangeduid, zo ook de autoboxen. De aanduidingen reguleren het bouwen en het gebruik.

Binnen de doeleindenomschrijving is het volgende beschermingswaardige aspect opgenomen:

- karakteristieke beplanting: zijnde in het plangebied voorkomende waardevolle bomen.

De bouwvoorschriften zijn afgestemd op het feit, dat de woningen al bestaan en/of de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de nieuwe woningen (bij de achtertuinen aan de Leenhof) bekend zijn. Bij algehele herbouw moet de nieuwe voorgevel ter hoogte van de bestaande voorgevelrooilijn (op de kaart nader aangeduid), of tot maximaal 3 meter daarachter worden opgericht. Daardoor wordt er een

---

garantie verkregen voor een geordend straatbeeld, terwijl er toch een zekere mate van vrijheid ontstaat.

Over het uitbreiden van hoofdgebouwen en het oprichten en uitbreiden van bijgebouwen bestaan in de diverse vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk verschillende regelingen. De gemeente Weert heeft een vrijstellingenbeleid opgesteld. Binnen dit beleid worden een aantal algemene uitgangspunten aangegeven ten aanzien van de uitbreidingen van woningen. Daarnaast is in april 2006 een hernieuwde algemene regeling opgesteld ten aanzien van bijgebouwen en erfafscheidingen. Het beleid uit deze bijgebouwenregeling zal in de nadere toekomst voor de gehele gemeente geregeld gaan worden middels een paraplubestemmingsplan. Vooruitlopend hierop wordt deze bijgebouwenregeling alvast opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Zo ontstaat er voor het hele grondgebied van Weert een min of meer uniforme regeling ten aanzien van hoofdgebouwen en bijgebouwen.

**Hoofdgebouwen** mogen uitsluitend binnen het daarvoor aangeduide bouwvlak worden opgericht. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn wel toegestaan voor de voorgevelrooilijn, mits ze deze lijn met niet meer dan 1.20 m overschrijden en maximaal 5 m<sup>2</sup> aan oppervlakte beslaan. De perceelsgrens mag niet worden overschreden.

In de voorschriften is een algemene norm voor goot- en bouwhoogte aangegeven voor hoofdgebouwen, zijnde respectievelijk 6 en 9 meter. Indien de toegestane goot- en bouwhoogte afwijkt van deze norm, dan is de afwijking op de kaart aangegeven. Ook andere bouwvoorschriften (dakhelling, ligging rooilijn) zijn afgestemd op de bestaande situatie in het plangebied.

De maximale diepte van het hoofdgebouw is gelimiteerd tot 12 meter of zoveel meer als aanwezig is ten tijde is van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan (incidentele gevallen).

**Bijgebouwen** mogen tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en de bestaande bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet per 1-1-2003 is de afstand van 5 meter niet meer planologisch te handhaven. Volgens deze regeling is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter achter de voorgevel. Hierdoor wordt het stedenbouwkundige beeld beïnvloed. Om het evenwicht in het stedenbouwkundige beeld gelijk te trekken, wordt in dit bestemmingsplan deze afstand daarom nu ook aangehouden bij het bouwen van vergunningsplichtige bijgebouwen. De vergunningsvrije bepaling van carports is vervallen. Een carport wordt nu gezien als een bouwwerk of gebouw. In het herziene vrijstellingenbeleid is opgenomen dat overkappingen, zoals carports, met minimaal 2 en maximaal 3 wanden tot maximaal 1,50 m voor de voorgevel mogen worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de voorgevel aan alle kanten open is. Daarbij dient op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water de uitzichthoek voor de verkeersveiligheid gewaarborgd te worden. Deze regeling is dan ook overgenomen in dit bestemmingsplan.

De oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>, mits het perceel achter de achtergevel maximaal 50 % onbebouwd blijft. Bijgebouwen die liggen binnen de toegestane diepte van het hoofdgebouw (12 meter of zoveel meer als aanwezig is ten tijde is van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) tellen niet mee bij de bepaling

---

van de 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Naast deze voorschriften is het mogelijk om vergunningsvrij 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 mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. Bijgebouwen bestaan uit maximaal één (volwaardige) bouwlaag, waarbij op de verdieping geen verblijfsruimte of volwaardige tweede bouwlaag behoort te komen. Eventuele bergruimte zou daar echter wel een plaats kunnen hebben. Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen is op deze manier vanuit bouwkundig, architectonisch en ruimtelijk oogpunt gewaarborgd.

Ten aanzien van **erfafscheidingen** gelden de volgende bepalingen. Voor de voorgevelrooilijn mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m. Daarnaast zijn voor de voorgevel tevens sierhekwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 2 meter. Op hoekpercelen geldt een aparte regeling, omdat deze percelen met twee voorgevelrooilijnen te maken hebben. Om toch voldoende afscherming te kunnen krijgen is het mogelijk om tot 2 m hoge erfafscheidingen op te richten op minimaal 1 m uit de bestemming verkeer en verblijf. Draaderafscheidingen tot 2 m hoogte mogen op de perceelsgrens worden gebouwd. Dit alles mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoek van 45 graden wordt gewaarborgd. Voor sierhekwerken tot maximaal 2 m hoogte zijn geen beperkingen ten aanzien van de situering vastgelegd.

In de gebruiksvoorschriften is het gebruik van de woning voor bedrijfsdoeleinden uitgesloten. Dit verbod geldt vanzelfsprekend niet voor de met een andere functie aangeduide panden. Van dit verbod kan onder voorwaarden vrijstelling worden verleend voor een aan huis gebonden beroep (kantoor- of praktijk aan huis) of voor een bedrijfsruimte voor een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen. Het gebruik van bijgebouwen als kantoor- of praktijkruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> is rechtstreeks toegelaten.

Ter bescherming van in het plangebied aanwezige karakteristieke bebouwing kunnen burgemeester en wethouders bij (ver)nieuwbouwplannen nadere eisen stellen aan de hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvormen. Deze nadere eisen mogen worden gesteld indien en voor zover aantasting van de karakteristieke bebouwing in het geding is.

Ter bescherming van aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in het plangebied is binnen deze bestemming een aanlegvergunning vereist voor het vellen of rooien van karakteristieke beplanting (die aangegeven is op de plankaart).

### **De bestemming "Centrumdoeleinden" ( C ) [artikel 5]**

De bestemming Centrumdoeleinden is gelegd op drie in het gebied verspreid gelegen winkelcentra: in Groenewoud/Biest aan de Graafschap Hornelaan en Limburglaan en in Leuken aan de Friezenstraat. Binnen deze centra zijn naast winkels, ook woningen (uitsluitend op de verdieping), horeca en dienstverlening toegestaan.

De bouwvoorschriften zijn zoveel mogelijk afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen.

In de voorschriften is een algemene norm voor goot- en bouwhoogte aangegeven, zijnde respectievelijk 6 en 9 meter. Indien de toegestane goot- en bouwhoogte afwijkt van deze norm, dan is de afwijking op de kaart aangegeven. De percelen mogen voor 100% bebouwd worden.



---

In het kader van de gebruiksbeperking is aangegeven dat de horecavoorziening in beginsel uitsluitend is toegestaan in de horecavorm zoals deze bestaat ten tijde van de terzakelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn echter via een vrijstelling bevoegd om hiervan af te wijken, mits de horeca winkelgebonden openingstijden heeft en er geen onevenredige hinder voor de (woon)omgeving kan ontstaan. In ieder geval zijn uitgesloten een café, (nacht)bar, discotheek of seksinrichting. Nieuwvestiging van deze voorzieningen wordt uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet wenselijk geacht in de voorliggende woongebieden.

#### **De bestemming "Bedrijfsdoeleinden"(B) [artikel 6]**

De bestemming Bedrijfsdoeleinden is gelegd op de bedrijven gelegen op de bedrijventerreinen langs de Roermondseweg én is tevens gelegen op enkele verspreid in het gebied gelegen bedrijven.

Ter bescherming van aanwezige stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden in het plangebied is binnen deze bestemming een aanlegvergunning vereist voor het vellen of rooien van karakteristieke beplanting zoals aangegeven op de plankaart.

Binnen de doeleindenomschrijving is een beschermingswaardig aspect opgenomen:

- karakteristieke beplanting: zijnde in het plangebied voorkomende waardevolle bomen

De bouwvoorschriften zijn zoveel mogelijk afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen. De rooilijnen uit de vigerende plannen zijn daarbij overgenomen, tenzij dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is. In sommige situaties is daardoor de rooilijn ruimer dan uitsluitend de bestaande bebouwing. Hierdoor blijft er enige flexibiliteit mogelijk bij uitbreiding en/of herbouw en houden de bedrijven hun huidige rechten.

Tussen de bestaande woningen en bestaande bedrijven zijn in beginsel geen bufferzones opgenomen. Hierdoor kan het voorkomen dat een bedrijf dicht bij een woning ligt dan volgens de huidige milieuregeling is toegestaan. Dit komt doordat de bestaande situatie positief bestemd wordt, inclusief de daarbij behorende bestemmingsgrenzen en milieucategorieën. Bij nieuwe situaties wordt wel zoveel mogelijk rekening gehouden met het opnemen van een bufferzone tussen bestaande woningen en nieuwe bedrijven.

Op enkele plekken op de bedrijventerreinen zijn *bestaande bedrijfswoningen* gelegen. Onder meer omdat bedrijfswoningen voor de milieuwetgeving vrijwel net zo zwaar tellen als burgerwoningen, wordt tegenwoordig de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfswoningen niet langer vanzelfsprekend geoordeeld. De bestaande bedrijfswoningen mogen gehandhaafd blijven. Deze zijn positief bestemd en op de plankaart aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan in het plan.

De *milieuzonering* (toegestane milieucategorieën bedrijven, gekoppeld aan een bedrijvenlijst) is grotendeels gebaseerd op de zonering uit de vigerende bestemmingsplannen.

---

### **De bestemming "Kantoordoeleinden"(K) [artikel 7]**

De bestemming Kantoordoeleinden is gelegd op een makelaarskantoor aan de rotonde Maaseikerweg – Onzelievevrouwestraat. Hoofd- en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande omvang. Er zijn geen vrijstellingen, nadere eisen of aanlegvergunningen opgenomen.

### **De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (M) [artikel 8]**

De bestemming Maatschappelijke doeleinden is gelegd op de aanwezige voorzieningen: kerken, scholen, een woonvorm en activiteitencentrum voor gehandicapten, medische voorzieningen, buurt- en gemeenschapscentra en overige voorzieningen. Voor de bebouwingsregeling (maatvoering) kan worden verwezen naar dat van de vorige bestemmingen. Het bebouwingspercentage is 70%, tenzij anders op de plankaart aangegeven.

De bouwvoorschriften zijn zoveel mogelijk afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen. De rooilijnen/bouwvlakken uit de vigerende plannen zijn daarbij overgenomen, tenzij dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is. In sommige situaties is daardoor de rooilijn ruimer dan uitsluitend de bestaande bebouwing. Hierdoor blijft er enige flexibiliteit mogelijk bij uitbreiding en/of herbouw en houden de maatschappelijke voorzieningen hun huidige rechten.

Binnen de bestemming zijn de volgende beschermingswaardige elementen aanwezig:

- karakteristieke beplanting: zijnde in het plangebied voorkomende waardevolle bomen.

Deze elementen worden beschermd door middel van nadere eisen en aanlegvergunning.

Ter bescherming van aanwezige stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden in het plangebied is binnen deze bestemming een aanlegvergunning vereist voor het vellen of rooien van karakteristieke beplanting zoals aangegeven op de plankaart.

### **De bestemming "Sport- en recreatiedoeleinden"( R ) [artikel 9]**

De bestemming Sport- en recreatiedoeleinden is gelegd op sportvelden en andere sportvoorzieningen zoals gymzalen of sportscholen. De karakteristieke beplanting is beschermd. De bebouwingsregeling is -conform het karakter van de bestemming - ruim geformuleerd. De regulering van gebouwen komt overeen met de regeling binnen de andere bestemmingen (rooilijnen).

Binnen de doeleindenomschrijving is het volgende beschermingswaardige aspect opgenomen:

- karakteristieke beplanting: zijnde in het plangebied voorkomende waardevolle bomen

Ter bescherming van aanwezige landschappelijke of stedenbouwkundige waarden in het plangebied is binnen deze bestemming een aanlegvergunning vereist voor het vellen of rooien van karakteristieke beplanting.

### **De bestemming "Verkeer en verblijf" (V) [artikel 10]**

De bestemming Verkeer en verblijf is gelegd op alle openbare ruimte in het gebied. Binnen deze bestemming vallen dus wegen en paden met bijbehorende bermen en groenvoorzieningen. Maar ook de grotere speelterreinen, gemeentelijke waterlopen en twee terreinen aan de Maaslandlaan die geschikt zijn voor de stalling van kermis- en circuswagens. Binnen deze bestemming is tevens het houden van evenementen toegelaten, zoals een braderie en kermis. Deze activiteiten vinden veelal plaats op de openbare weg en worden zo positief geregeld.

---

De grotere (structurele) speelterreinen zoals basketbalveldjes hebben de aanduiding "**speelterrein**" gekregen. Het betreft terreinen die een permanent, niet verplaatsbaar karakter hebben. Door de specifieke aanduiding is een betere planologische bescherming mogelijk. Zo zijn binnen de aanduiding "speelterrein" parkeerplaatsen of nieuwe wegen niet rechtstreeks toegestaan.

Voor wat de regeling van de groenvoorzieningen betreft, is gekozen voor een tweedeling: het binnen het gebied aanwezige structureel groen is als zodanig opgenomen in het plan. Dit is opgenomen via de aanduiding "**structureel groen**". Het structureel groen onderscheid zich van de andere groenvoorzieningen doordat deze voorziening zowel voor de beeldkwaliteit als voor de ruimtelijke structuur wezenlijk is. Door de specifieke aanduiding is een betere planologische bescherming mogelijk. Dit is wenselijk vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Parkeerplaatsen of nieuwe wegen zijn aldaar niet rechtstreeks toegestaan. De overige groenvoorzieningen zijn niet afzonderlijk aangeduid maar opgenomen in de doeleindenomschrijving.

Voor wat betreft de regeling van waterlopen is voor een soortgelijke tweedeling gekozen om de belangrijkste (gemeentelijke) waterlopen planologisch te beschermen. Dit is vanuit ruimtelijk en wateroogpunt wenselijk. De structurele (gemeentelijke) secundaire waterlopen, die essentieel zijn voor het gemeentelijk watersysteem, zijn als zodanig opgenomen in het plan. Deze waterlopen hebben de aanduiding "**structurele waterlopen**". Binnen deze begrenzing zijn geen parkeerplaatsen of wegvoorzieningen rechtstreeks toegestaan, ook mogen de waterlopen niet overkluisd of overbouwd worden. De begrenzing van deze waterlopen is globaal, aangezien deze niet op alle plaatsen digitaal voorhanden is. In de voorschriften is daarom de nadere beschrijving "op of nabij" opgenomen. De overige waterlopen zijn niet afzonderlijk aangeduid, maar opgenomen in de doeleindenomschrijving.

Binnen deze bestemming zijn ook de kleine nutsvoorzieningen (CAI-kasten, trafohuisjes, gasstations) aangeduid. De bebouwingsvoorschriften voorzien in de oprichting van dergelijke bouwwerken.

Voor twee terreinen aan de *Maaslandlaan* zijn aanduidingen opgenomen: "**kermiswagens toegestaan**" en "**evenementen toegestaan**". Deze terreinen aan weerszijden van de voormalige kerk zijn geschikt gemaakt als tijdelijke standplaats voor kermis- en circuswagens en overige bijbehorende voorzieningen. Er is gekozen voor een specifieke aanduiding uit ruimtelijk overwegingen. Vooralsnog zullen de terreinen drie keer per jaar gedurende circa tien dagen gebruikt worden voor stalling, twee keer voor de kermis en een keer voor een circus. Via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden per evenement nadere regels gesteld. De rest van het jaar kan het terrein gebruikt worden als speelterrein / groenzone. Mogelijk dat in de toekomst het terrein ten oosten van de kerk vaker zal worden gebruikt als evenemententerrein.

Binnen de doeleindenomschrijving is verder een beschermingswaardig aspect opgenomen:

- karakteristieke beplanting: zijnde in het plangebied voorkomende waardevolle bomen.

Ter bescherming van aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in het plangebied is binnen deze bestemming een aanlegvergunning vereist voor het vellen van karakteristieke beplanting.

Tevens zijn een drietal vrijstellingen opgenomen, die het mogelijk maken om waterlopen te overkluisen en parkeerplaatsen aan te leggen binnen structureel groen en binnen speelterreinen.

---

### **De bestemming "Water" (H) [artikel 13]**

De bestemming Water is gelegd op de beschermde primaire waterlopen van het waterschap en op de primaire waterlopen van het gemeentelijk watersysteem. Deze gemeentelijke waterlopen krijgen waarschijnlijk van het Waterschap de status primaire (beschermde) waterloop. Deze zijn gelegen in het noordoostelijk deel van het plangebied en langs de Roermondseweg. De op de oevers en randen aanwezige waardevolle bomen zijn aangeduid als karakteristieke beplanting en worden als zodanig beschermd.

### **De dubbelbestemmingen (D) [artikel 15]**

Deze bestemming is gelegd op beschermingszones rondom ondergrondse leidingen (Dg en Dr) en rondom enkele LPG-installaties (DI).

Het betreft een dubbelbestemming, hetgeen inhoudt dat op de betreffende gronden een hoofdbestemming geldt (bijvoorbeeld wonen) en dat deze gronden daarnaast zijn bestemd als beschermingszone. In de voorschriften is geregeld dat de bepalingen van de hoofdbestemming gelden voor zover ze niet strijdig zijn met de voorschriften van de beschermingszone.

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 rioolpersleiding en een gastransportleiding. De maatvoering van de zones komt overeen met de gebruikelijke maatvoering.

De voorschriften met betrekking tot de l.p.g.-installatie hebben vooral betrekking op het voorkomen van de bouw van nieuwe gevoelige bestemmingen binnen de beschermingszone. Volgens het "Besluit externe veiligheid van inrichtingen" zijn binnen de opgenomen veiligheidszone van l.p.g.-benzinstations geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In de bijlage van het besluit staan deze kwetsbare en beperkt 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 m<sup>3</sup>:

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 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 ter hoogte van de Roermondseweg 34-36-38.

### **Ad c: Algemene bepalingen (art. 17 t/m 24)**

De afstand van bebouwing tot (spoor)wegen en vaarwegen is geregeld in artikel 17. Ten behoeve van de bepaling van het verkeerslawaaai zijn op de plankaart bij de ontsluitingswegen (wegen met een snelheid van minimaal 50 km/h) de **rijstroken rijlijnen** aangegeven. Bij het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de zones van deze wegen dient een akoestisch rapport te worden overlegd. Er dient in beginsel voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder, tenzij gedeputeerde staten voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden hebben vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

---

Ten behoeve van de bepaling van railverkeerslawaaï is op de plankkaart langs de spoorlijn Weert – Roermond de 'zone railverkeerslawaaï' opgenomen. Op de gronden gelegen binnen deze zone mogen in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht als bedoeld in artikel 2 van het Besluit geluidhinder spoorwegen, tenzij door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder.

De algemene gebruiksbeïaling (met vrijstellingsbeïalingen) is weergegeven in artikel 18. Per bestemmingsvoorschrift worden specifieke gebruiksbeïalingen gegeven, waarin het algemene verbod uit artikel 18 nader wordt ingevuld.

In de algemene vrijstellingsbeïalingen in artikel 19 zijn vrijstellingsregels opgenomen die voor vrijwel alle bestemmingen gelden. Het gaat vooral om beïalingen die moeten voorkomen dat het plan onwerkbaar wordt in zijn rigiditeit. Deze beïaling geeft aan dat de voorschriften onverkort gelden, maar dat in bepaalde omstandigheden (bijvoorbeeld als bij nameting in het terrein een zekere afwijking wordt geconstateerd waardoor een bepaald voorschrift zijn doel voorbij zou schieten of onhanteerbaar wordt) geringe afwijkingen doelmatig kunnen zijn.

De overgangsbepalingen in artikel 22 bevatten beïalingen over bouwwerken en gebruik die afwijken van het plan en die al voordat het plan in procedure komt bestonden. Bij het opstellen van het plan is de bestaande situatie zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. De peildatum voor bouwwerken is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De peildatum voor gebruik ligt bij het van kracht worden van het bestemmingsplan. Om legalisering van ongewenste en ongeregeleerd gebruik te voorkomen, is in de regeling opgenomen dat, indien gebruik al in strijd met het vigerend plan is of was, dit gebruik niet door het overgangsrecht wordt vegeraliseerd. Deze toevoeging aan het overgangsrecht voor gebruik is mogelijk volgens inmiddels vaste jurisprudentie.

#### **6.4. De bijlage Bedrijvenlijst**

##### **Samenstelling**

In de voorschriften wordt herhaaldelijk verwezen naar de bijlage "Bedrijvenlijst". Het betreft een lijst met bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten, die in relatie tot de milieuhygiëne, een zekere zoneringsbehoeven.

De bij de voorschriften gevoegde "Bedrijvenlijst" is gebaseerd op een selectie van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonerings" van de VNG (herziene uitgave 2001). De daarin opgenomen basiszoneringslijst heeft als uitgangspunt gediend, maar is in relatie tot de specifieke kenmerken van het plangebied en de omgeving aangepast.

De selectie en de indeling in milieucategorieën en/of niet-toelaatbare bedrijven (zie hierna) heeft plaatsgevonden op basis van de aard en de specifieke kenmerken van het plangebied (en onmiddellijke omgeving). De specifieke kenmerken zijn hier:

- De aanwezigheid van een woongebied en/of andere woonbestemmingen, nabij de (geplande of toegestane) bedrijvigheid.
- De aard van een deel van het plangebied wat vanouds een gebied is met gemengde bestemmingen (wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven).
- De nabijheid van het open buitengebied.

---

In het voorliggende bestemmingsplan zijn op basis van bovenstaande kenmerken derhalve uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 toegestaan.

### **Gebruik**

De categorie-indeling van een bedrijf wordt verkregen uit de "Bedrijvenlijst", die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd. In de eerste kolom is, voor zover van toepassing, de SBI-code weergegeven.

In de tweede kolom is het eventuele volgnummer van de SBI-code opgenomen. In de derde kolom is een omschrijving van de aard van de bedrijfsactiviteiten weergegeven. Vervolgens zijn kolommen met de relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid, gevaar, verkeer, visueel) opgenomen. In een van die kolommen (getiteld "zoning", aangegeven met een Z) is weergegeven of deze bedrijfsactiviteit valt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie A-inrichtingen van de Wet geluidhinder. In het onderhavige bestemmingsplan zijn dergelijke bedrijven niet toegestaan.

Vervolgens is een kolom opgenomen met de vereiste minimumafstand tot een gevoelige bestemming in meters. Daarna bevat de lijst een kolom met de categorie-indeling per bedrijfsactiviteit.

### **Indeling milieucategorie van bedrijven**

Per bedrijfsactiviteit worden voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven, die aangehouden moeten worden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade voor omwonenden binnen aanvaardbare normen te houden. Er worden hierbij zes (milieu-) categorieën bedrijfsactiviteiten onderscheiden. Bij elke activiteit wordt een indicatie gegeven van de afstand die aangehouden moet worden tussen de bron (het bedrijf) en woningen / woonwijken.

Ruimtelijk houdt deze indeling in categorieën het volgende in:

Categorie 1 activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen of woonwijken (aan te houden afstand 10 meter).

Categorie 2 activiteiten, welke door hun aard weliswaar toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen of woonwijken, maar op een grotere afstand dan bij categorie 1 bedrijven (aan te houden afstand 30 meter).

Categorie 3 activiteiten, welke door hun aard niet toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen of woonwijken. Deze activiteiten dienen zich aan de rand van woonwijken te bevinden (aan te houden afstand 50-100 meter).

Categorie 4 activiteiten, welke door hun aard niet toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen of woonwijken. Deze activiteiten dienen gescheiden te zijn van woningen en woonwijken, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water (aan te houden afstand 200-300 meter).

Categorie 5 activiteiten, welke door hun aard niet toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen of woonwijken. Deze activiteiten dienen ver verwijderd te zijn van woningen en woonwijken (aan te houden afstand 500-1.000 meter).

Categorie 6 activiteiten, welke door hun aard niet toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen of woonwijken. Deze activiteiten dienen op grote afstand van woningen en woonwijken gesitueerd te worden (aan te houden afstand 1.500 meter of meer)

---

### **Niet toegestane bedrijfsvormen**

Behalve op grond van hun milieucategorie, kunnen bepaalde bedrijfsvormen ook vanwege ruimtelijke ordeningsaspecten, ongewenst zijn. Bepaalde bedrijfsvormen kunnen op grond van milieuoverwegingen eventueel toelaatbaar zijn, maar strijdig met de bestemming. Zo worden agrarische bedrijven niet tot de in de bestemming "Bedrijven" toelaatbare bedrijfsvormen gerekend.

### **Algemeen**

De bedrijvenlijst bevat dus één criterium: bedrijven die in de bedrijvenlijst onder de kolom "Cat." in milieucategorieën vallen die in de voorschriften worden uitgesloten, zijn in de onderhavige bestemmingsvlakken niet toelaatbaar. Sommige bedrijven zijn alleen via vrijstelling en onder voorwaarden toelaatbaar.

---

## **7. HAALBAARHEIDS- EN HANDHAVINGSASPECTEN**

### **7.1. Financieel-economische haalbaarheid**

Het bestemmingsplan "Weert-Oost" is een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan geeft de huidige situatie weer, zodat er geen financiële middelen benodigd zijn voor het realiseren van het bestemmingsplan.

De eerder genoemde ontwikkelingsgebieden die niet opgenomen worden in het bestemmingsplan, zullen in de toekomst een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures worden gevolgd. Hierbij zal de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond.

Dit geldt ook voor de locaties WML-terrein, sportpark Leuken en Roermondsweg/Moesdijk, die buiten het voorliggende bestemmingsplan zijn gehouden (witte vlek).

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

### **7.2. Eigendom**

Het gebied waar op korte termijn een herontwikkeling plaatsvindt, is niet of voor een gering deel in eigendom van de gemeente. Met de ontwikkelaars zijn echter afspraken gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

### **7.3. Maatschappelijke haalbaarheid**

#### 7.3.1. Vooroverleg

Een inventarisatierapport en beleidsnota hebben als onderlegger gediend voor het maken van de plankaart, de toelichting en de voorschriften. In de beleidsnota zijn met name de gebiedskenmerken en het relevante toekomstige beleid beschreven. In het inventarisatierapport is de overige informatie op een rij gezet die nodig is om de plankaart, de toelichting en de voorschriften te maken. Het inventarisatierapport en de beleidsnota zijn aan de wijkraden Groenewoud en Leuken en wooncorporatie Balans toegezonden met de vraag op de inhoud van beide stukken te reageren.

De wijkraad van Leuken heeft daarop gereageerd en aangegeven waar volgens hen bestaande problemen en knelpunten zich voordoen en waar ruimtelijke relevante aandachtsgebieden liggen. Met deze opmerkingen is waar mogelijk in het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden.

Op 23 juni 2003 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de betrokken wijkraden Biest, Groenewoud en Leuken. In deze bijeenkomst is het conceptvoortontwerp besproken en toegelicht. Verder zijn zij in staat gesteld te reageren op het voortontwerp van het plan.

In het kader van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is derhalve getracht maatschappelijke haalbaarheid te verkrijgen.

#### 7.3.2. Overleg

Er zijn schriftelijke reacties op het plan ontvangen van:

1. Waterleiding Maatschappij Limburg.



- 
2. Zuiveringschap Limburg.
  3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat Limburg.
  4. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen, provincie Limburg.
  5. Vrouwen Advies Commissie (VAC).
  6. Wijkraad Leuken.

De wijze waarop met deze reacties is omgegaan is vermeld in bijgevoegd verslag (bijlage).

### 7.3.3. Inspraak

Het plan heeft met ingang van 25 september tot en met 22 oktober 2003 als voorontwerp ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding daarvan is het plan op enkele punten aangepast. In het Eindverslag inspraak (bijlage) is op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

## 7.4. Handhaving

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van het bestemmingsplan zijn:

- het vastleggen van de bestaande situatie in het bestemmingsplan;
- een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
- duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot bouwen en met betrekking tot gebruik van gronden en opstallen;
- 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. Ten behoeve van de handhaving van ruimtelijk beleid is extra menskracht aangetrokken.

### **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 zoals de politie.

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

### **Vastleggen bestaande situatie**

In oktober 2001 (inventarisatierapport) en februari 2003 (na-controle) is de bestaande (nul-)situatie gedetailleerd vastgelegd op basis van een uitgebreide 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.

---

### **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 geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan.

### **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 gebouwen 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 van het grondgebied.

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 betrokken gemeentelijke afdelingen (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen) maar ook van niet gemeentelijke instanties (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 handavings-overleg.

### **Sanctionering.**

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handavingsbeleid handhavend opgetreden. Het handavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handavingsnota.

Het is noodzakelijk dat vóór het tijdstip dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, wordt opgetreden tegen strijdigheden die niet in het bestemmingsplan ingepast kunnen worden.



---

# BIJLAGE 1

Verslag vooroverleg ex artikel 10 BRO met  
betrekking tot het  
voorontwerp bestemmingsplan 'Weert-Oost'.

---

## **Verslag vooroverleg ex artikel 10 BRO met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Weert-Oost'.**

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 van Groenewoud, Leuken en de Biest en aan wooncorporatie Wonen Weert.

De volgende zienswijzen c.q. reacties werden ontvangen:

1. Waterleiding Maatschappij Limburg.
2. Zuiveringschap Limburg.
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, directie Limburg.
4. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen van de provincie Limburg.
5. Vrouwen Advies Commissie (VAC).
6. Wijkraad Leuken.

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

### **1. Waterleiding Maatschappij Limburg, d.d. 24-09-2003.**

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

Reactie:

*Hiervan is kennisgenomen.*

### **2. Zuiveringschap Limburg, d.d. 20-10-2003.**

Indiener verzoekt om de in het plangebied gelegen ZL-transportleiding Swartbroek-Weert als zodanig op de plankaart aan te duiden en de bijgesloten bestemmingsvoorschriften in het plan op te nemen.

Reactie:

*De genoemde leiding is in het voorontwerp reeds aangegeven. Middels (digitaal) verkregen gegevens is de ligging van de leiding in het plan gecontroleerd.*

*Daarnaast zijn de gewenste voorschriften van de indiener inhoudelijk vergeleken met de voorschriften conform de gebruikte methodiek van de gemeente Weert.*

### **3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, directie Limburg, d.d. 05-11-2003.**

In de toelichting wordt in de waterparagraaf melding gemaakt van de toenemende grondwaterproblematiek in een deel van de gemeente Weert. Als mogelijke oorzaken worden de hoge waterafvoeren in de Maas en mogelijke lekkages van de Zuid-Willemsvaart genoemd. De indiener gaat ervan uit dat de resultaten van het geplande overleg in de verdere procedure van het onderhavige bestemmingsplan meegenomen zullen worden.

Reactie:

*In paragraaf 3.8 van de toelichting wordt nader op de hoge grondwaterstand ingegaan.*

### **4. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen Limburg d.d. 18-12-2003.**

1. Indiener merkt op dat ten aanzien van het voormalige RATAX-pand wordt gemeld dat er al een bouwplan is ingediend, maar dat later voor aanpassing aan het bestemmingsplan een aparte procedure zal worden gevolgd. Als het bouwplan nu al bekend is wordt logischer geacht om het bestemmingsplan voor de vaststelling daarom aan te passen.

Reactie:

*Voor de desbetreffende locatie (Bloemen) is inmiddels een bouwvergunning verleend en onherroepelijk en de bouw is gerealiseerd. De ontwikkeling is ingepast in het plan.*

- 
2. Op kaartblad 1 ontbreekt de aanduiding 'zone rond industrieterrein als bedoeld in de wet geluidhinder' binnen de bestemming 'Woondoeleinden' ter plaatse van de Noorderlaan.

Reactie:

*Op de kaart is deze zone op de genoemde locatie abusievelijk weggevallen. De plankaart is op dit punt gecorrigeerd.*

3. Het in de toelichting genoemde flora- en faunaonderzoek is niet bij de stukken aange troffen. In verband daarmee wordt een voorbehoud gemaakt.

Reactie:

*Er is geen ontwikkelingslocatie met een rechtstreekse bestemming opgenomen. Gezien de doorlooptijd van het plan is een aantal ontwikkelingen inmiddels onherroepelijk geworden en gerealiseerd. Er zijn geen flora- en faunaonderzoeken toegevoegd aan het plan.*

4. In het plan wordt het bedrijventerrein Roermondseweg met ca. 7000 m<sup>2</sup> uitgebreid. Tevens wordt dit terrein ten oosten van de Ringbaan als concentratiegebied PDV aangeduid. In het plan wordt verwezen naar het POL en de provinciale handleiding bestemmingsplannen. Geadviseerd wordt om de terminologie en inhoud van het beleid aan te laten sluiten bij de in procedure zijnde POL-aanvulling 'Diensten en locaties'. Het aanwijzen van stedelijke bedrijventerreinen past in de nieuwe visie. Wel wordt een beleidsmatige visie van de gemeente Weert verwacht op de eventuele consequenties van deze ontwikkeling voor het totale aanbod aan stedelijk bedrijventerrein. Daarbij dienen ook de terreinen Kampershoek en de eventuele herontwikkeling van Kanaalzone I in deze visie betrokken te worden om een totaalbeeld te vormen. Het in dit verband maken van een expliciete keuze tussen de locaties Roermondseweg en Kanaalzone alsmede afstemming en branchering van het bestaande en nog te ontwikkelen aanbod aan PDV wordt hierin onmisbaar geacht.

Reactie:

*De gevraagde beleidsmatige visie op het aanbod aan stedelijke bedrijventerreinen komt deels aan de orde in de nota regionale detailhandelsstructuur. Het bedrijventerrein Roermondseweg, inclusief uitbreiding, is overigens niet meer opgenomen in het bestemmingsplan (witte vlek).*

5. De uitbreiding van het bedrijfsterrein Roermondseweg ligt in de directe nabijheid van de woning Roermondseweg 134. De afstand tussen de toegestane bedrijfsbebouwing en de woning bedraagt 20 m, de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de woning slechts 12 meter. De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft als afstand voor categorie 2-inrichtingen 30 meter aan. Omdat het hier een nieuwe situatie betreft wordt verzocht deze 30 meter als uitgangspunt te nemen, waarbij de perceelsgrens enerzijds en de gevel van de woning anderzijds de meetpunten zijn.

Reactie:

*Teneinde een aanvaardbare afstand en overgang te creëren tussen de bestaande woning en de voorziene bedrijfsbestemming is een lagere bouwhoogte opgenomen voor het bedrijfsgebouw, een afstand van 30 m. tussen de woning en de bedrijfsbebouwing en is een lagere milieu-categorie bepaald. Het bedrijventerrein Roermondseweg, inclusief uitbreiding, is overigens niet meer opgenomen in het bestemmingsplan (witte vlek).*

6. Ten aanzien van de Texaco en de Halfords wordt in de toelichting opgemerkt dat geen nadere zonering is opgenomen omdat geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de nabijheid zijn toegestaan. Aanbevolen wordt om deze belemmeringen wel op de kaart op te nemen, zodat deze bij toekomstige ontwikkelingen bekend zijn.

Reactie:

*De inrichtingen zijn nogmaals gezien. Een nadere zonering blijkt in dit bestemmingsplan niet direct noodzakelijk. Het risico van Halfords is gebaseerd op een zeer beperkte opslag van vuurwerk en blijft beperkt tot de inrichting zelf. Het risico rond het Texaco-station is eveneens beperkt en hiervoor gelden geen wettelijke contouren die opgenomen kunnen worden in een bestemmingsplan.*

- 
7. In het plan bestaat de mogelijkheid om met vrijstelling categorie 3 c.q. categorie 4 bedrijven toe te laten. Vrijstelling zou slechts moeten worden verleend aan bedrijven waarvan de milieuhinder niet hoger zal zijn dan die van de rechtstreeks toegelaten bedrijven. De bestaande milieuvergunning dient hierin maatgevend te zijn.

Reactie:

*De vrijstelling zoals bedoeld in artikel 6.6.1 onder a. is aangepast in die zin dat vrijstelling kan worden verleend aan een bedrijf dat qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de rechtstreeks toegelaten milieucategorie.*

8. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dienen alle waterhuishoudkundige aspecten te worden opgenomen. Daarbij hoort ook de watertoets, welke nu separaat is bijgevoegd, en de wijze waar de gemeente hiermee omgaat. In het kader van de watertoets dienen alle waterbeheerders in de initiatieffase op de hoogte te worden gebracht van het plan, waartoe ook de provincie Limburg als grondwaterbeheerder en Rijkswaterstaat als beheerder van de Rijkswateren behoren. Uit het plan blijkt niet dat dit tot nu toe gebeurt is. Daarnaast wordt op pagina 29 van de toelichting melding gemaakt van de watertoets, maar zijn de resultaten hiervan nog niet opgenomen in het plan omdat het overleg nog gaande is. Gezien de reeds bestaande grondwateroverlast dienen de technische mogelijkheden voor infiltratie onderzocht te worden. Daarnaast is het gelet op de verontreiniging van het freatisch grondwater op een aantal plaatsen ongewenst daar schoon hemelwater te infiltreren. Bij de uitwerking van de ontwikkelingsgebieden wil de provincie betrokken worden.

Reactie:

*De waterparagraaf in de toelichting is geactualiseerd.*

9. De geplande uitbreiding van het bedrijventerrein vereist ook aandacht voor de ruimtelijke aspecten die samenhangen met het kunnen realiseren van gemeenschappelijke infiltratievoorzieningen voor oppervlaktewater. Verzocht wordt in het plan hiervoor ruimte te reserveren en dit ook van een positieve bestemming te voorzien.

Reactie:

*Binnen de geplande uitbreiding is rekening gehouden met de benodigde ruimte voor een infiltratievoorziening. Het bedrijventerrein Roermondseweg, inclusief uitbreiding, is overigens niet meer opgenomen in het bestemmingsplan (witte vlek).*

10. Voor de ontwikkelingslocatie Tennispark Wilma moet een nog nader bodemonderzoek en eventueel een sanering uitgevoerd worden. Voor vaststelling van het plan moeten de verontreinigingssituatie en de te nemen maatregelen duidelijk zijn om de bodem geschikt te maken voor de beoogde functies. Indien het ernstige verontreinigingen betreft dient tevens een saneringsplan overlegd te worden waarover ambtelijke overeenstemming bestaat met de provincie. Eventueel kunnen gebruiksbeperkingen ontstaan door resterende verontreinigingen die in de voorschriften kunnen doorwerken.

Reactie:

*De benodigde onderzoeken voor de genoemde ontwikkelingslocatie zijn uitgevoerd in het kader van de bouwplan- en de vrijstellingsprocedure. Het bouwplan is inmiddels gerealiseerd. Het betreft geen ontwikkelingslocatie meer.*

11. Bij mogelijkheden in het plan voor het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen zou dit moeten gebeuren middels een vrijstelling waarbij bodemgeschiktheid voor dat gebruik een voorwaarde is.

Reactie:

*In het voorliggende plan zijn reeds aanwezige bedrijfswoningen positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan in het plan en worden niet gewenst gevonden. Er is geen vrijstellingsregeling voor nieuwe bedrijfswoningen in het plan opgenomen.*

12. In het plan is uitsluitend een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen gelegen tussen de Leenhof en de Tromplaan ten

---

gevolge van de Roermondseweg en de spoorlijn Roermond-Weert. Voor alle overige wegen wil de gemeente een 30 km/uur zone instellen binnen een periode van 2 jaar.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ten gevolge van de Roermondseweg de voorkeursgrenswaarde op een plaats met 1 dB(A) wordt overschreden. De benodigde hogere grenswaarden Wet geluidhinder dienen te zijn verkregen voordat het plan vastgesteld wordt.

Reactie:

*De benodigde hogere grenswaarden zijn inmiddels verkregen. Het plan is inmiddels gerealiseerd.*

13. De doorgaande ontsluitingswegen zoals de Ringbaan zullen niet behoren tot de aan te wijzen 30 km/uur wegen.

Reactie:

*Inmiddels is een besluit genomen tot invoering van zones met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ontsluitingswegen zoals de Ringbaan en de Roermondseweg zijn daarin (uiteraard) niet opgenomen. Ook een aantal andere wegen zoals de Maaslandlaan en Overweertstraat zijn niet aangewezen.*

14. Voor de woningen op de locatie Tennispark Wilma moet nog een akoestisch onderzoek overlegd worden en zonodig dienen de hogere grenswaarden Wet geluidhinder te zijn verkregen, of een besluit dat er sprake is van 30 km/uur wegen te worden overlegd.

Reactie:

*De benodigde onderzoeken voor de genoemde ontwikkelingslocatie zijn uitgevoerd in het kader van de bouwplan- en de vrijstellingsprocedure. Het bouwplan is inmiddels gerealiseerd. Het betreft geen ontwikkelingslocatie meer.*

15. Uit de samenvatting van het akoestische rapport voor Leenhof volgt de conclusie dat de afscherpende werking van het bedrijventerrein gelegen tussen de spoorlijn en de geprojecteerde woningen niet meegenomen is in dat akoestische onderzoek. Daar dit bedrijventerrein een aanzienlijke afscherpende werking heeft en voorkomen dient te worden dat meer hogere grenswaarden Wet geluidhinder worden vastgesteld dan noodzakelijk dient te worden gerekend met de al aanwezige afscherming. Ook hiervoor dienen de hogere grenswaarden verkregen te zijn voor de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.

Reactie:

*De voor het plan Leenhof benodigde procedures zijn inmiddels doorlopen.*

16. In het plan zitten twee ontwikkelingslocaties waar nog sprake is van een relatief grote oppervlakte ongeroerde grond. Voor deze locaties, Leenhof en uitbreiding bedrijventerrein Roermondseweg, dient gezien de hoge archeologische verwachtingswaarde nog een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

Reactie:

*De locatie Leenhof is geen ontwikkelingslocatie meer, het plan is inmiddels gerealiseerd. De uitbreiding van het bedrijventerrein Roermondseweg maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan (witte vlek).*

17. Bij de ontwikkelingslocatie Leenhof staat op de plankaart een gasleiding aangegeven. Uit overleg met de gemeente is echter gebleken dat deze leiding ten onrechte op de kaart staat en derhalve geen zone heeft.

Reactie:

*De gasleiding is foutief op de kaart aangegeven; een deel van de gasleiding op de plankaart is slechts een lagedrukleiding en behoeft dus niet op de plankaart aangegeven te worden met een beschermingszone. De plankaart is hierop aangepast.*



- 
18. Het plan geeft geen inzicht in de haalbaarheid van de ontwikkelingslocaties. Geadviseerd wordt om in het vastgestelde plan inzicht te verschaffen in de economische haalbaarheid van de verschillende locaties, ook wanneer het particuliere initiatieven betreft.

Reactie:

*Er is geen sprake meer van ontwikkelingslocaties. Wel zullen zich binnen de planperiode nieuwe ontwikkelingen voordoen, hiervoor wordt de haalbaarheid te zijner tijd afzonderlijk getoetst.*

19. In artikel 5.2.2., 6.2.2., 8.2.2. en 9.2.2. wordt verwezen naar de nieuwste versie van 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'. Aanbevolen wordt om te verwijzen naar de publicatiedatum van deze uitgave om te verduidelijken welke versie van toepassing is.

Reactie:

*In de voorschriften is de vermelding van bovengenoemde publicatie aangevuld met de publicatiedatum.*

20. In artikel 7.3.1. staat dat hoofd- en bijgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden ter plaatse en in de omvang van de bestaande bebouwing. Deze formulering kan verwarrend werken, onder andere ten aanzien van het peilmoment. Het is duidelijker een en ander te begrenzen binnen een op de plankaart aan te geven bebouwingsvlak. Daarnaast bevat de bestemming 'Kantoordeeleinden' geen hoogtebepaling.

Reactie:

*Binnen de bestemming Kantoordeeleinden is nu middels een bouwvlak aangegeven waar bebouwing mag worden opgericht. Tevens is een maximale bouwhoogte opgenomen.*

21. Op de plankaart is ter plaatse van de Kessenichstraat binnen de bestemming 'Sport- en recreatiedoeleinden' een aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' opgenomen. In artikel 9.2.4. is echter bepaald dat bedrijfswoningen en andere woningen niet zijn toegestaan. Indien ter plaatse een bedrijfswoning voorkomt dient dit ook in de voorschriften geregeld te worden.

Reactie:

*Op de genoemde locatie is een bedrijfswoning aanwezig. Abusievelijk is deze bepaling echter niet opgenomen in de planvoorschriften. De planvoorschriften zijn hierop aangepast (art. 9.1 en 9.2.4).*

22. In artikel 15.1. sub b. en 15.7.1. van de voorschriften wordt bepaald dat de op de plankaart als 'Dr' aangegeven gronden bestemd zijn als beschermingszone van een rioolpersleiding. Deze aanduiding komt echter niet op de plankaart voor. Verzocht wordt om de legenda/plankaart en de voorschriften op elkaar af te stemmen.

Reactie:

*De genoemde dubbelbestemming uit de planvoorschriften is abusievelijk met een andere letteraanduiding op de plankaart/legenda opgenomen dan in de voorschriften vermeld. De plankaart/legenda is op dit punt aangepast.*

23. De in artikel 22.1. sub b. opgenomen overgangsbepaling in geval van een calamiteit is afwijkend van de gebruikelijke regeling die hiervoor wordt opgenomen en is niet in overeenstemming met de strekking van het overgangsrecht.

Reactie:

*De bepaling is aangepast.*

## **5. VAC-Weert d.d. 21-10-2003.**

1. Indiener geeft aan dat de (mogelijke) vrijstelling van het verbod van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden voor een aan huis gebonden beroep de levendigheid van de wijk vergroot. Daarbij wordt ook de regeling om te voorkomen dat voortuinen bij woningen volledig bestraat worden en als parkeerplaats gebruikt worden als positief ervaren.

---

Reactie:

*Hiervan is kennis genomen.*

2. Indiener stelt het op prijs dat in de toelichting aandacht besteed wordt aan het langzaam verkeer. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de situatie van het fietsverkeer en in hoofdstuk 4 worden mogelijke oplossingen gegeven voor bedreigende tendensen. In de voorschriften is hierover echter niets terug te vinden.

Reactie:

*In het plan wordt een algemene regeling nagestreefd, waarbij alle verkeers- en verblijfsdoeleinden, waaronder voorzieningen voor langzaam verkeer, tezamen binnen één bestemming geregeld worden. Inrichtingszaken dienen bij de uitvoering van de inrichting 'in het veld' meegenomen te worden en worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd.*

*De regeling in het plan biedt daarbij wel voldoende flexibiliteit voor deze inrichting en mogelijke extra wensen. In de toelichting zal daarnaast nog aandacht besteed worden aan langzaam verkeer.*

3. Indiener wil graag aandacht in het plan voor het fietsparkeren. Daarbij wordt er op gewezen op dat het CROW naast "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" ook een "Leidraad fietsparkeren" heeft uitgegeven.

Reactie:

*Het plan heeft grotendeels betrekking op bestaande situaties. In nieuwe situaties of bij optredende problemen dient bij de inrichting van het gebied aandacht te worden gegeven aan het stallen van fietsen.*

## **6. Wijkraad Leuken, d.d. 03-12-2003.**

1. De indiener betreurt het dat het plan slechts een beheersplan is voor de huidige situatie. In het verleden is een wijkontwikkelingsplan respectievelijk wijkontwikkelingsvisie toegezegd. Met dit voorontwerp wordt een unieke gelegenheid deze toezegging na te komen gemist. De indiener hoopt dat deze kans bij het definitieve bestemmingsplan alsnog wordt gegrepen.

Reactie:

*Het bestemmingsplan beoogt een actualisering van de planologische situatie te realiseren. Het betreft dus een beheersplan en geen ontwikkelingsplan. Mogelijke ontwikkelingen op bepaalde percelen worden afgewogen voordat deze in het plan opgenomen worden. Ontwikkelingen die niet aan de opgenomen criteria voldoen zullen een apart planologisch traject doorlopen.*

2. De indiener geeft aan dat het zeer gewenst is de wijk op een aantal punten onder handen te nemen. Er is een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en senioren. Tevens staat het voorzieningenapparaat onder druk door afgenomen inwoneraantallen, waarbij tevens behoefte bestaat aan meer en betere voorzieningen voor de verschillende bewonersgroepen in de wijk. Ook wordt de reconstructie van het centrumgebied van de wijk met een school met wijkfunctie als zeer urgent gezien. In dat kader wordt gepleit voor een ontkoppeling van de planontwikkeling in Leuken met die voor Laarveld, gevolgd door een versnelde ontwikkeling van de plannen voor het Sporthalgebied en het Vrouwenhofgebied om op korte termijn bouwstromen op gang te brengen. Tevens dient na de start van de woningbouw de reconstructie van het centrumgebied van de wijk ter hand genomen te worden. Op deze wijze kan volgens de indiener de verdergaande vergrijzing van de wijk tegengegaan worden, de afbraak van voorzieningen voorkomen worden en ouderen woonruimte geboden worden in de wijk waarin ze willen wonen.

Reactie:

*Vooropgesteld dient te worden dat het hier een beheersplan betreft (zie 1.) In de inhaalslag actualisering bestemmingsplannen waarin dit plan voortkomt worden alle bestemmingsplannen opgezet als beheersplannen. De door indiener genoemde ontwikkelingen worden niet*

---

*meegenomen in het bestemmingsplan en zullen dus een apart planologisch traject moeten doorlopen.*

*In april 2006 is het ontwerpbestemmingsplan Vrouwenhof ter inzage gelegd teneinde in dat gebied ± 300 woningen te kunnen realiseren alsmede een gebied voor sport- en recreatie. Dit bestemmingsplan is inmiddels goedgekeurd.*

3. De in paragraaf 5.2 van de toelichting genoemde ontwikkeling "Open strook onder Kraanheuvel" is niet duidelijk. Betreft dit de strook waar tevens de locatie van het OOR-team ligt? En wat wordt bedoeld met het advies "bestaande toestand positief bestemmen".

Reactie:

*De ontwikkeling op de genoemde locatie betreft de woningbouw in het gebied Vrouwenhof. Die locatie en het omliggende gebied is opgenomen in het bestemmingsplan Vrouwenhof, dat inmiddels goedgekeurd is.*

*Met de term bestaande toestand positief bestemmen wordt bedoeld dat de gronden in het bestemmingsplan worden bestemd conform de aanwezige bebouwing en het feitelijke gebruik.*

4. Indiener vraagt zich naar aanleiding van onderdeel 5.2.1.e van de toelichting af waar de nieuwe grens buitengebied komt te liggen in relatie met de uitbreiding bedrijventerrein? Indiener pleit ervoor om het gebied dat een bestemming woningbouw krijgt aan de noordzijde te laten begrenzen door de Leukerstraat en deze straat tevens de grens te laten zijn van het industriegebied Leuken-Noord.

Reactie:

*De in 5.2.1. onder E bedoelde uitbreiding van het bedrijventerrein is gelegen aan de oostzijde van de Moesdijk. De nieuwe plangrens voor het bestemmingsplan Buitengebied komt dan te liggen aan de oostzijde van de nieuwe bedrijfsbestemming (tegen perceel kas bedrijf Nouwen). Overigens is het bedrijventerrein aan de Moesdijk buiten dit bestemmingsplan gehouden, zo ook de beoogde uitbreiding ervan ("witte vlek").*

*Aan de noordzijde van Leuken is de plangrens van het bestemmingsplan Vrouwenhof gelegd ter plaatse van de Leukerstraat.*

5. Indiener vraagt een nadere verklaring betreffende de ontsluiting van wegen door uitbreiding van bedrijventerrein Roermondseweg, nieuwbouw woningen gebied Leenhof en de nieuwbouw van woningen in het gebied sporthal Leuken.

Reactie:

*De plannen voor het gebied Leenhof zijn gerealiseerd. Het gebied van de sporthal Leuken is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, dit geldt ook voor de (beperkte) uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Moesdijk, waarvoor overigens geen nieuwe ontsluiting benodigd is.*

6. De locatie Sporthal Leuken is als witte vlek buiten het voorliggende bestemmingsplan gelaten. Indiener is echter duidelijk geworden dat dit gebied een ontwikkelingslocatie wordt met de bestemming woningbouw, waarbij samen met een projectontwikkelaar gekozen zou worden voor een definitief plan. Indiener vraagt zich af waarom dit niet op de plankaart aangegeven wordt en of dit in het definitieve bestemmingsplan alsnog opgenomen gaat worden.

Reactie:

*Zoals in eerdere punten gemeld heeft het voorliggende bestemmingsplan de opzet van een beheersplan. De locatie 'sportpark' zal nog ontwikkeld worden. Aangezien de gegevens voor opname in het bestemmingsplan nog niet bekend zijn, maar de huidige bestemming (grotendeels) zal gaan wijzigen is deze locatie buiten het plangebied gelaten.*

7. Het winkelgebied aan de Friezenstraat wordt in het plan aangegeven met de bestemming Centrumdoeleinden. Indiener pleit ervoor deze bestemming om te zetten in een witte vlek, zodat nader onderzoek plaats kan vinden naar de behoeften en invulling van dit gebied. Dit houdt mede verband met de wensen voor school met multifunctionele doeleinden en een gemeenschapshuis en de nieuwbouw van een gymlokaal.

---

Reactie:

*In dit bestemmingsplan is geen herontwikkelingsplan opgenomen voor het centrumgebied. Om die reden is de huidige situatie in het plan opgenomen.*

8. In het voorontwerpplan en op de kaart staat niets vermeld of aangegeven ten aanzien van de locatie "Vrouwenhof", terwijl bekend is dat daar woningbouw komt en er reeds fondsen voor de planfase ter beschikking zijn gesteld. Gaat dit gebied alsnog opgenomen worden in dit bestemmingsplan en gaat de Leukerstraat dienen als ontsluitingsweg voor dit gebied?

Reactie:

*Voor het te ontwikkelen woongebied Vrouwenhof is een apart bestemmingsplan opgesteld. De ontsluiting van dat gebied gaat niet plaatsvinden via de Leukerstraat, maar via verspreide ontsluitingsmogelijkheden.*

9. Op de plankaart is de hoek Beemdenstraat / Achterstestraat bestemd als Bedrijfsdoel-einden (B). Dit bedrijfsgebouw is voor veel inwoners van de wijk een doorn in het oog. Indiener pleit ervoor deze locatie op te nemen als witte vlek, zodat nog een nader onderzoek kan plaatsvinden naar een definitieve bestemming.

Reactie:

*De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan Vrouwenhof met de mogelijkheid om er woningbouw te realiseren. Er is echter geen concreet initiatief om de bestaande bedrijvigheid te verplaatsen.*

10. Als het plan Vrouwenhof wordt uitgewerkt zal er voor gezorgd moeten worden dat het vervallen van de clubaccommodatie van de schutterij niet ten koste gaat van die vereniging of het tamboerkorps. De wijkfunctie van het schutterijlokaal zou het beste opgevangen kunnen worden in een nieuw op te richten school met wijkfunctie.

Reactie:

*Dit onderwerp is aan de orde in het kader van het bestemmingsplan Vrouwenhof.*

11. Indiener is bezorgd over de toename van verkeersgeluid van de Ringbaan-Oost. Momenteel voldoet de situatie maar bij toenemend verkeer zal wellicht een verlenging en verhoging van het bestaande geluidsscherm nodig zijn, waarmee in de planontwikkeling rekening gehouden moet worden.

Reactie:

*Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een heroverweging ten aanzien van mogelijke toekomstige geluidsproblematiek rond de Ringbaan-Oost. De bestemming Verkeer- en verblijfsdoeleinden (V) biedt daarnaast voldoende mogelijkheid om in de toekomst eventuele maatregelen, zoals geluidwerende voorzieningen, conform bestemmingsplan te kunnen nemen.*

---

## BIJLAGE 2

Eindverslag inspraak met betrekking tot de  
ingekomen inspraakreacties  
op het voorontwerp bestemmingsplan 'Weert-  
Oost'.

---

# BIJLAGE 3

Advies van de Provinciale Commissie  
Gemeentelijke Plannen Limburg d.d. 18-12-  
2003.

---

## BIJLAGE 4

Advies watertoetsloket Peel- en Maasvallei.