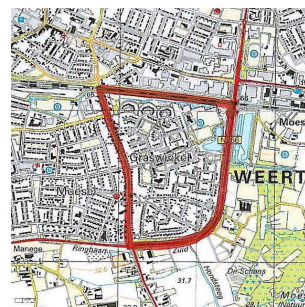
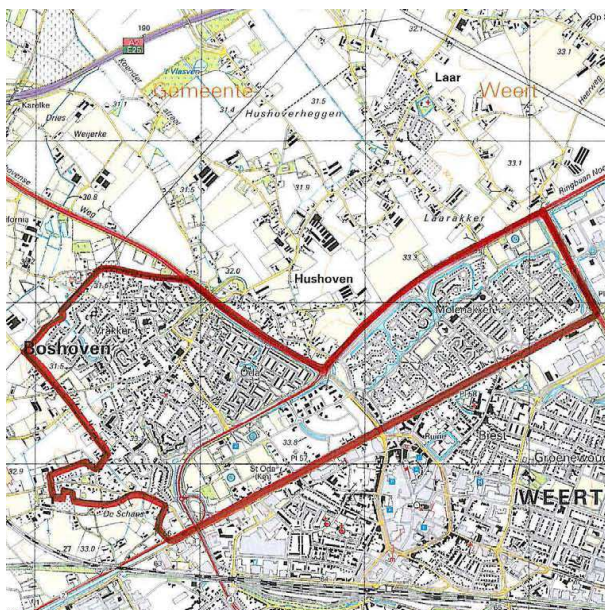


**BESTEMMINGSPLAN**

**WEERT-NOORD, GRASWINKEL  
en 1<sup>E</sup> PART. HERZ. BEDRIJVEN-  
TERREINEN OOST EN WEST**



**bestemmingsplan  
Weert-Noord, Graswinkel  
en 1<sup>e</sup> part. herziening  
bedrijventerreinen  
Oost en West**

**toelichting,  
voorschriften en  
plankaart**

Behoort bij besluit van  
de raad van Weert van  
10 december 2008

De griffier,

status:  
**vastgesteld**



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

# Inhoud

## 0. Leeswijzer

- 0.1. Leeswijzer

## 1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding en doel 1
- 1.2. Ligging en begrenzing plangebied 2
- 1.3. Geldende bestemmingsplannen 4
- 1.4. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen 6
- 1.5. Juridische planvorm 6

## 2. Eerst een inventarisatie

- 2.1. Inleiding 8
- 2.2. Informatieavond wijkraden 8
- 2.3. De inventarisatiekaart en de doorvertaling naar de plankaart 15

## 3. Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid

- 3.1. Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid 16
- 3.2. Het overige beleid 16

## 4. Huidige situatie

- 4.1. Inleiding 17
- 4.2. Geografische ontwikkeling 17
- 4.3. Bodem en geomorfologie 18
- 4.4. Monumenten 19
- 4.5. Archeologie 20
- 4.6. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht 23
- 4.7. Cultuurhistorische percelen Boshoven 25
- 4.8. De stedenbouwkundige structuur 27
- 4.9. De groenstructuur 30
- 4.10. Infrastructuur 34
- 4.11. De voorzieningenstructuur 39
- 4.12. Bedrijvigheid 42
- 4.13. Agrarische doeleinden 43

## 5. Nieuwe ontwikkelingen

- 5.1. Nieuwe ontwikkelingen 44
- 5.2. Toekomstige ontwikkelingen 45
- 5.3. Woningbouw op basis van de vigerende bestemmingsplannen 46



## **6. Ruimtelijke onderbouwing Standaardmolen**

6.1.	Omschrijving projectgebied	49
6.2.	Omschrijving plan	49
6.3.	Bestemmingsplan	50
6.4.	Rijksbeleid	50
6.5.	Provinciaal beleid	50
6.6.	Gemeentelijk beleid	51
6.7.	Woonwagenbeleid	51
6.8.	Bodemonderzoek	54
6.9.	Akoestisch onderzoek	54
6.10.	Externe Veiligheid	55
6.11.	Luchtkwaliteit	55
6.12.	Inventarisatie bedrijvigheid	56
6.13.	Waterparagraaf	57
6.14.	Flora en Faunaonderzoek	58
6.15.	Archeologie	59
6.16.	Parkeren	59
6.17.	Economische uitvoerbaarheid	60
6.18.	Provincie Limburg	60

## **7. Sectorale aspecten**

7.1.	Inleiding	61
7.2.	Waterparagraaf	61
7.2.1.	Vooroverleg met Waterschap	61
7.2.2.	Gemeentelijk waterplan	61
7.2.3.	Waterhuishoudkundige situatie	62
7.2.4.	Nieuwe ontwikkelingen	65
7.3.	Wet geluidhinder	65
7.3.1.	Geluidzone wegverkeer	65
7.3.2.	Geluidzone railverkeer	65
7.3.3.	Geluidzone industrielawaai	66
7.3.4.	Nieuwe ontwikkelingen	69
7.4.	Bodem	69
7.5.	Luchtkwaliteit	70
7.6.	Hinder als gevolg van bedrijvigheid	70
7.6.1.	Milieucirkels agrarische bedrijven	70
7.6.2.	Overige bedrijven	71
7.7.	Invloed bedrijventerrein Kampershoek op het plangebied	73
7.8.	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	74
7.8.1.	Spoorwegenwet	74
7.8.2.	Externe veiligheid	75



7.8.3. Straalpad	78
7.8.4. Rooilijnenbeleid RWS	78
7.8.5. Begraafplaats	79
7.9. Kabels en leidingen	79
7.10. Molenbiotoop	81
7.11. Flora en Fauna	81

## **8. Juridische opzet**

8.1 Inleiding	82
8.2. De plankaart	82
8.3. De voorschriften	83
8.3.1. Algemeen	83
8.3.2. Op bouw bestemmingsbepaling	84
8.4. De bestemmingen	84
8.4.1. Bestemming wonen	85
8.4.2. Bestemming centrum	90
8.4.3. Bestemming bedrijf	90
8.4.4. Bestemming kantoor	91
8.4.5. Bestemming maatschappelijk	92
8.4.6. Bestemming sport en recreatie	93
8.4.7. Bestemming verkeer en verblijf, als ook water	93
8.4.8. Bestemming agrarisch	94
8.4.9. dubbelbestemmingen	94
8.5. De aanduidingen	94
8.5.1. Overige functies	94
8.5.2. Structureel groen	95
8.5.3. Karakteristieke beplanting (bomen)	95
8.5.4. Monumenten	95
8.5.5. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht	96
8.5.6. Ontheffingsbevoegdheid wonen	96
8.5.7. Wijzigingsbevoegdheid wonen	97
8.6. Nadere eisen ter verbetering	97
8.7. Bijlagen bij de voorschriften	97

## **9. Handhaving**

9.1. Inleiding	99
9.2. Uitvoering handhavingstoezicht	99
9.3. Overgangsrecht	100
9.4. Voorlichting	100
9.5. Controles	100
9.6. Sanctionering	101



## **10. Haalbaarheid.**

- |                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 10.1. De financiële haalbaarheid.    | 102 |
| 10.2. Maatschappelijke haalbaarheid. | 102 |

## **11. Procedure**

- |   |     |
|---|-----|
| 11.1. De te volgen procedure.   | 103 |
| 11.2. Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie                                    | 104 |
| 11.3. Het vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei                                 | 104 |
| 11.4. Uitkomsten vooroverleg.   | 104 |
| 11.5. Gemeentelijke reactie op het ambtelijk advies van de afdeling Ruimtelijke Ordening    | 111 |
| 11.6. Gemeentelijke reactie op de brieven van Waterschapsbedrijf Limburg en Rijkswaterstaat | 121 |
| 11.7. Inspraak  | 122 |

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpplan

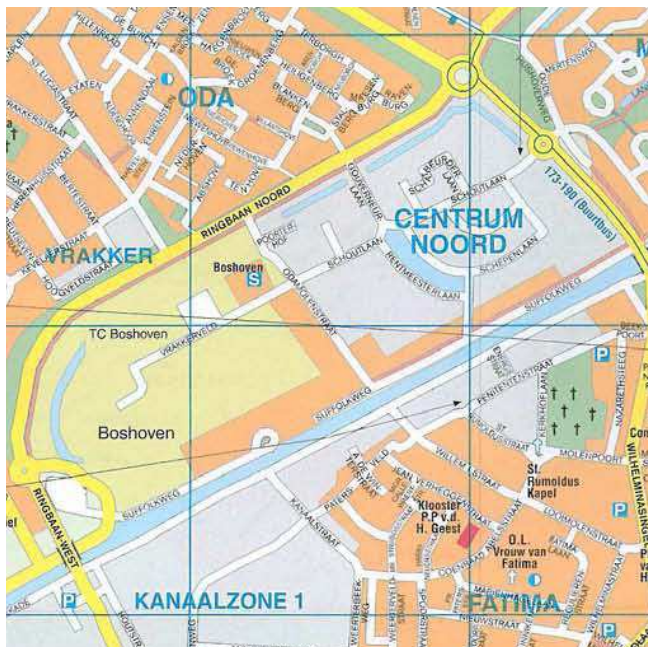
Bijlage 1 bij de toelichting:

tabel bodem	135
-------------	-----





1

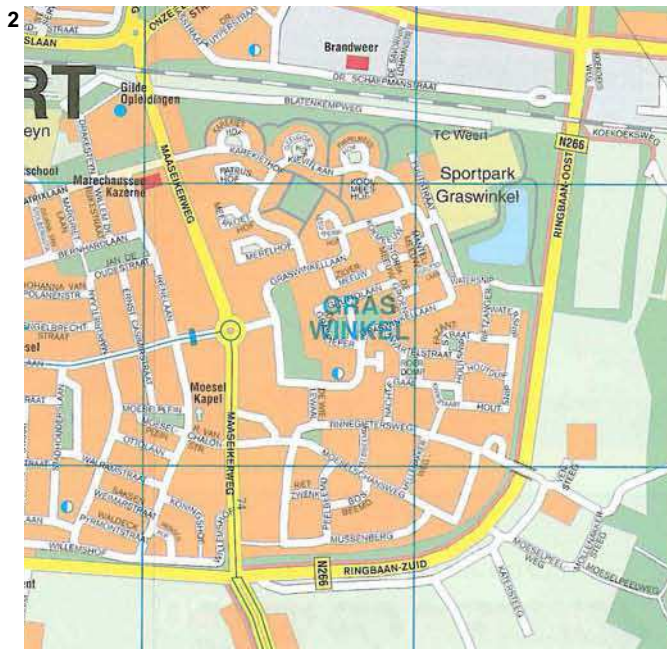


2

- 1 straatnamenkaart Boshoven/Oda/Vrakker
- 2 straatnamenkaart Centrum Noord







- 1 straatnamenkaart  
Molenakker
- 2 straatnamenkaart  
Graswinkel



## 0. Leeswijzer

### 0.1. Leeswijzer.

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

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

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

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

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

De Inventarisatie bestaat uit twee delen, te weten:

- de veldinventarisatie;
- de vergelijking met vigerende bestemmingsplannen.

Deze inventarisatie is besproken met de wijkraden.

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



Binnen het plangebied is sprake van één nieuwe ontwikkeling. Hiervan is aangegeven hoe deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de nader onderbouwing c.q. motivering wordt verwezen naar de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen.

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

Het hoofdstuk juridische opzet vormt het hart van de toelichting en dient om de toegankelijkheid van het bestemmingsplan te vergroten. Hierin vindt nadere uitwerking van de regelgeving plaats. Het is met name bedoeld om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven c.q. bouwplannen in de geest van het bestemmingsplan passen. Het vormt derhalve ook de weigeringsgrond op basis van vastgesteld beleid. Dit hoofdstuk is dan ook afzonderlijk vastgesteld (Awb, afdeling 3.4), gelijk met de voorschriften en plankaart.

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



# 1. Inleiding



## 1.1. Aanleiding en doel.

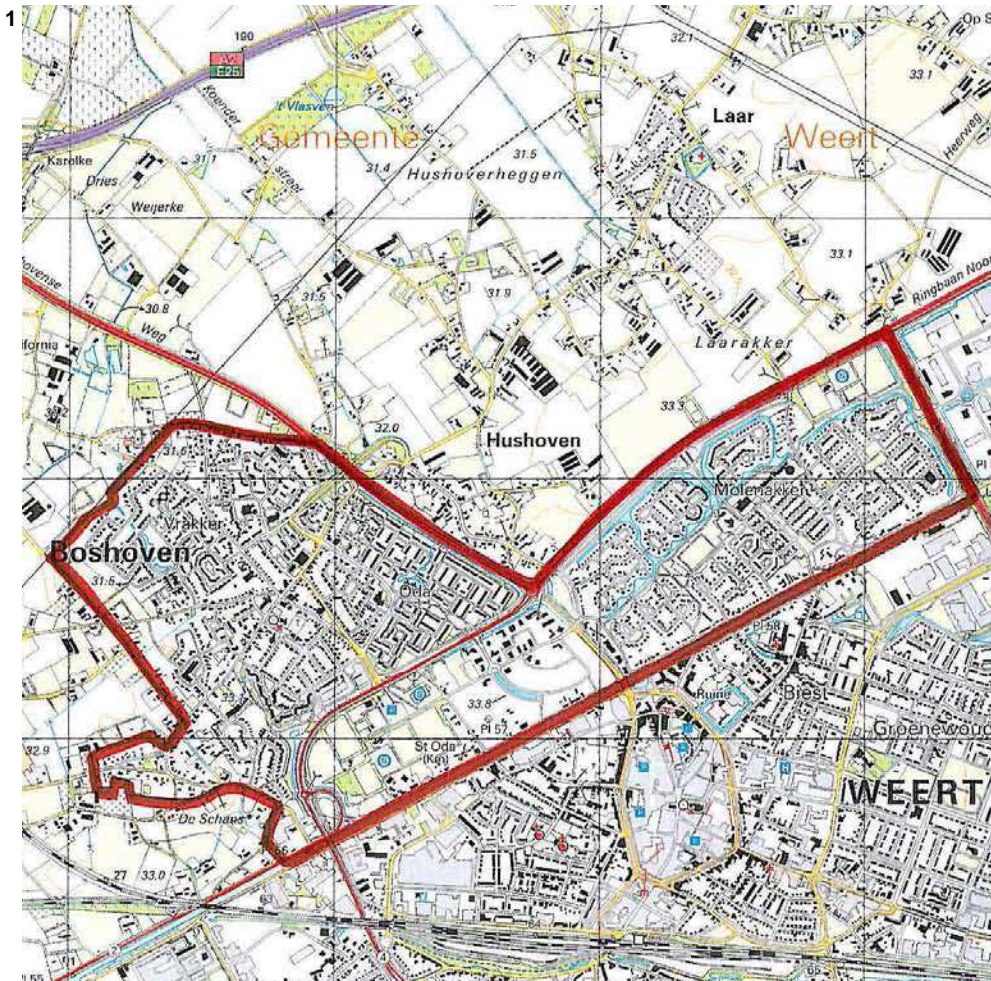
De huidige bestemmingsplannen van de gemeente Weert zijn in veel gevallen verouderd en achterhaald door de voortschrijdende tijd, planologische inzichten en tussentijdse afwijkingen ex artikel 19 WRO. In het kader hiervan is de gemeente Weert begonnen met het herzien van haar bestemmingsplannen. In eerste instantie betreft het de herziening van bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen, de woongebieden rond het centrum van Weert, Weert-Oost en Stramproy. Dit plan omvat het plangebied Weert-Noord, Graswinkel en de 1<sup>e</sup> partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West.

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

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

- 1 **Boshoven/Vraker**
- 2 **Molenakker**
- 3 **Graswinkel**
- 4 **Centrum Noord**





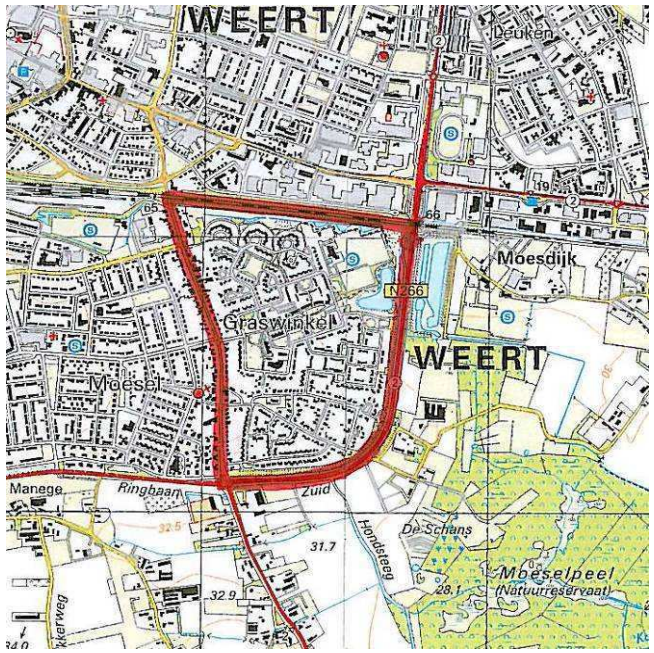
**1 topografische ondergrond  
met plangebied Weert-Noord**

**1.2. Ligging en begrenzing plangebied.**

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

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

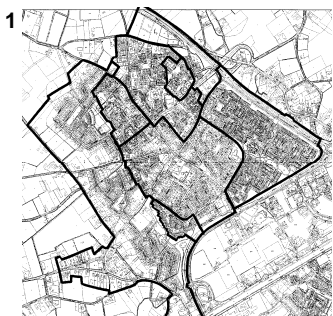




Het plangebied Graswinkel is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Weert-Roermond. Deze spoorlijn vormt de noordgrens van dit plangebied. Verder wordt dit plangebied aan de west-, oost-, en zuidzijde respectievelijk begrensd door de Maaseikerweg, Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid.

- 1 **topografische ondergrond met plangebied Graswinkel**
- 2 **Boshoven/Vraker**
- 3 **Molenakker**
- 4 **Graswinkel**
- 5 **Centrum Noord**





### 1.3. Geldende bestemmingsplannen.

Voor het plangebied zijn, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, de hieronder genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Weert geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex artikel 19 WRO geweest.

Voor het plangebied gelden momenteel nog de volgende bestemmingsplannen.

#### Boshoven/Vrakker:

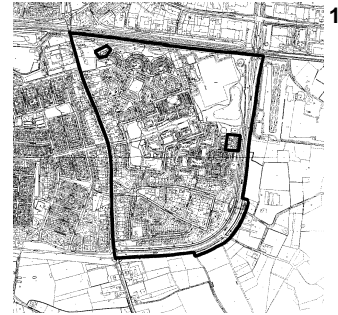
- Vrakker 1967,  
(vastgesteld door de Raad: 30 juni 1967),  
(goedgekeurd door GS: 19 augustus 1968);
- Sint Oda,  
(vastgesteld door de Raad: 26 juni 1968),  
(goedgekeurd door GS: 1 september 1969);
- Vrakker '73,  
(vastgesteld door de Raad: 26 juni 1975),  
(goedgekeurd door GS: 2 februari 1976);
- Buitengebied 1976,  
(vastgesteld door de Raad: 28 oktober 1976),  
(goedgekeurd door GS: 20 november 1978),  
(koninklijk besluit: 4 november 1981);
- Oda II,  
(vastgesteld door de Raad: 31 maart 1977),  
(goedgekeurd door GS: 24 oktober 1977);
- Oda II (uitwerkingsplan),  
(vastgesteld door de Raad: 27 december 1978),  
(goedgekeurd door GS: 13 februari 1979);
- Oda II (1<sup>e</sup> part. herz. uitwerkingsplan),  
(vastgesteld door de Raad: 16 juni 1981),  
(goedgekeurd door GS: 4 augustus 1981);
- Oda 1993,  
(vastgesteld door de Raad: 29 september 1994 ),  
(goedgekeurd door GS: 28 maart 1995);
- Boshoven / Vrakker-West,  
(vastgesteld door de Raad: 28 oktober 1999),  
(goedgekeurd door GS: 13 juni 2000).

1 overzicht vigerende bp's  
Boshoven/Vrakker

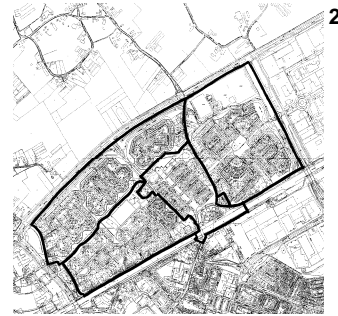


### Graswinkel:

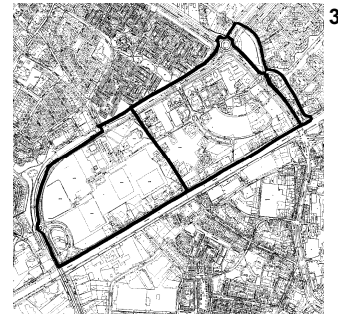
- Moesel IV,  
(vastgesteld door de Raad: 24 januari 1964),  
(goedgekeurd door GS: 29 maart 1965);
- Woonwagenlocatie Graswinkel,  
(vastgesteld door de Raad: 26 september 1985),  
(goedgekeurd door GS: 24 juni 1986);
- Graswinkel;  
(vastgesteld door de Raad: 26 maart 1992),  
(goedgekeurd door GS: 27 oktober 1992),  
(koninklijk besluit: 5 september 1994).



1



2



3

### Molenakker:

- In Onderdelen,  
(vastgesteld door de Raad: 26 juni 1950),  
(goedgekeurd door GS: 21 juli 1951);
- Buitengebied 1976,  
(vastgesteld door de Raad: 28 oktober 1976),  
(goedgekeurd door GS: 20 november 1978),  
(koninklijk besluit: 4 november 1981);
- Woonwagenlocatie Laarderweg,  
(vastgesteld door de Raad: 30 juni 1988),  
(goedgekeurd door GS: 10 oktober 1988);
- Molenakker I,  
(vastgesteld door de Raad: 17 oktober 1989),  
(goedgekeurd door GS: 30 januari 1990);
- Molenakker II,  
(vastgesteld door de Raad: 21 mei 1991),  
(goedgekeurd door GS: 9 juli 1991);
- Centrumplan Molenakker / Biesterbrug e.o.,  
(vastgesteld door de Raad: 30 juni 1994),  
(goedgekeurd door GS: 17 januari 1995);
- Molenakker IV,  
(vastgesteld door de Raad: 27 juni 1996),  
(goedgekeurd door GS: 20 februari 1997);

- 1 overzicht vigerende bp's  
Graswinkel
- 2 overzicht vigerende bp's  
Molenakker
- 3 overzicht vigerende bp's  
kantorenpark Centrum Noord  
en sportpark Boshoven

### Kantorenpark Centrum-Noord/ sportpark Boshoven:

- Centrum-Noord,  
(vastgesteld door de Raad: 30 maart 1995),  
(goedgekeurd door GS: 31 oktober 1995);
- Centrum-Noord 2002,  
(vastgesteld door de Raad: 18 september 2002),  
(goedgekeurd door GS: 7 januari 2003).





#### **1.4. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.**

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

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

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

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

#### **1.5. Juridische planvorm.**

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

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

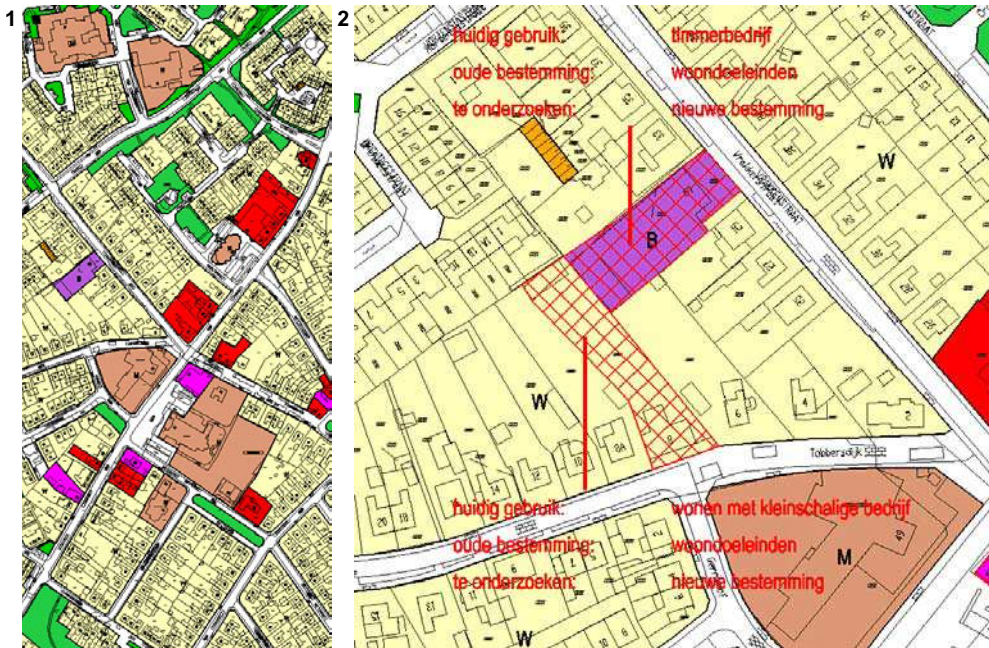


Om verwarring tussen WRO (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, op elkaar afgestemd.

Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dienen voor alle inwoners binnen het plangebied en de gemeente Weert zoveel mogelijk uniform te zijn. Het bestemmingsplan Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West vervangt, na vaststelling en goedkeuring, meerdere oude bestemmingsplangebieden met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.



## 2. Eerst een inventarisatie



### 2.1. Inleiding.

Voorafgaand aan de verder bestemmingsplanopstelling heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met het huidige beleid c.q. vigerende bestemmingsplan. De gevonden afwijkingen zijn middels een raster op de kaart weergegeven. Hiervoor is in het vervolg van het proces bekeken of dat ook overeenkomt met het toekomstige beleid. Op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart is de beslissing dienaangaande te zien.

- 1 inventarisatie  
huidig gebruik
- 2 vergelijking huidig beleid  
c.q. vigerend bestemmingsplan

### 2.2. Informatieavond wijkraden.

De inventarisatiekaart is op een informatieavond d.d. 6 februari 2007 met de wijkraden van Boshoven, Graswinkel en Molenakker besproken. Tijdens deze avond hebben de wijkraden hun opmerkingen kenbaar kunnen maken.

Door de gemeente is vervolgens beoordeeld welke opmerkingen meegenomen konden worden in het bestemmingsplan. Dit is bij het voorontwerp van het bestemmingsplan teruggekoppeld met de wijkraden.

Het verslag van de informatieavond is hierna integraal weergegeven.



**VERSLAG VAN DE INFORMATIEAVOND BETREFFENDE HET IN VOORBEREIDING  
ZIJNDE BESTEMMINGSPLAN "WEERT NOORD EN GRASWINKEL" OP 06-02-2007**

**Aanwezig:**

**Namens de wijkraad Boshoven: de heren H. Beuving, T van Hoef en mevrouw I. Biemans.**

**Namens de wijkraad Molenakker: de heer W. Meewis.**

**Namens de wijkraad Graswinkel: de heren R. Toonders en J. Hakkel.**

**Namens het bureau van ekert: de heren F. van Ekert en B. Weekers.**

**Namens de gemeente Weert: mevrouw M. Arts en de heren J. Ploumen, W. Bogie en G. Nijs.**

**1. Opening en Inleiding**

De heer Ploumen opent om 19.00 uur de informatiebijeenkomst en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij refereert aan het actualisatieproces van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente en tevens aan de al geactualiseerde bestemmingsplannen.

De heer van Ekert gaat in op de werkwijze van het bureau bij de opzet van het bestemmingsplan. Hij zegt dat het bureau hecht aan vroegtijdige informatie van de wijkraden, om zodoende zienswijzen c.q. bezwaren bij de verdere procedure te voorkomen. In eerste instantie gaat het nu om een reactie van de wijkraden op de aan hun toegezonden inventarisatiekaart(en). Ten slotte laat de heer Weekers middels enkele voorbeelden zien hoe het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar zal zijn.

**2. Bemerkingen vanuit de wijkraden**

**Wijkraad Molenakker:**

- Met de grootte van de aangegeven woonwagenlocatie (chalets) aan de Standaardmolen kan riet worden ingestemd. Mevrouw Arts antwoordt hierop dat benaming woonwagenlocatie verwarring oproept en zal daarom worden gewijzigd in woningbouwlocatie ten behoeve van woningbouw voor de doelgroep voormalige woonwagenbewoners. Het betreft hier reguliere woningbouw en zeker geen traditionele woonwagens. Verder legt zij de verkaveling voor van deze locatie, waaruit blijkt dat binnen deze locatie een ruime oppervlakte aan groen gehandhaafd blijft. De heer Meewis merkt op, doordat hij nu kennis heeft genomen van deze verkaveling, de wijkraad positiever tegen deze locatie aankijkt. Tevens wordt deze verkaveling aan de heer Meewis verstrekt, om binnen de wijkraad aan de orde te stellen.



- Door de wijkraad wordt voorgesteld om het atelier aan de Noordkade te bestemmen als praktijkwoning.
- De wijkraad is van mening dat het begeleid wonen in de wijk gehandhaafd dient te blijven.
- De bestemming praktijkwoningen aan de Wiekendreef dient gehandhaafd te blijven.
- De ontsluiting van de woonwagenlocatie aan de Helmondseweg dient via de Helmondseweg te lopen. De noodzakelijke weg dient als zodanig positief bestemd te worden. Op het moment dat het milieutechnisch is toegestaan kan hier woningbouw gerealiseerd worden.
- De wijkraad vraagt de gemeente om enige terughoudendheid te betrachten bij de verkoop van groenstroken, aangezien op verschillende van dergelijke groenstroken in Molenakker een wildgroei van beplanting is ontstaan. Mevrouw Arts zegt toe dit binnen de betreffende afdelingen aan de orde te stellen.
- Tenslotte overhandigt de heer Meewis de verdere op schrift gestelde opmerkingen van de wijkraad Molenakker aan de heer Weekers, om eventueel in de verdere planvorming hiermee rekening te houden.

**Wijkraad Boshoven:**

- De wijkraad mist een relatie met de welstand in het digitaal raadplegen van het bestemmingsplan, terwijl dit onderdeel wel van belang is voor de burger. De heer van Ekert antwoordt, dat een bestemmingsplan geen welstandeisen mag bevatten. Wel is het mogelijk om een eventuele gemeentelijke welstandnota digitaal raadpleegbaar te maken via intranet/internet.  
Mevrouw Arts merkt op dat de gemeente Weert over een welstandnota beschikt. In deze nota is de gemeente in verschillende gebiedscategorieën ingedeeld, waarbij per categorie is aangegeven aan welke welstandeisen voldaan dienen te worden. Als dit mogelijk is, zal de gemeente kiezen voor een digitale raadpleegbaarheid van deze nota via intranet/internet.
- Op de ontwikkeling van ouderenhuisvesting op de locatie van de witte Oda school aan de Boshoverweg wordt niet op de inventarisatiekaart ingegaan, terwijl dit waarschijnlijk binnen de planperiode van 10 jaar zal plaatsvinden. Mevrouw Arts bevestigt dit. Omdat deze ontwikkeling zich nog in een prematuur stadium bevindt, wordt besloten om hiervoor in het bestemmingsplan een ruim bouwvlak op te nemen en in de toelichting hieraan aandacht te besteden.
- De wijkraad vraagt de gemeente om bij vrijkomende woningbouwlocaties de mogelijkheid voor de bouw van starterwoningen te onderzoeken.
- Verder wordt gevraagd om een rechtstreekse gelijkvloerse aansluiting van de Boshoverweg op de Rietstraat.
- Ook wordt gevraagd om de bouw van carports toe te staan welke zijn gelegen op meer dan 2 meter voor de voorgevel van de woning. Het betreft hier te bouwen carports tegen bestaande garages, waarbij die garages al op een afstand van minder dan 3 meter achter de voorgevel van de woning zijn gelegen.
- De aanwezige kleinschalige bedrijvigheid/winkels tussen de woningen dienen gerespecteerd te worden. Zij bepalen het karakter van Boshoven.
- De open plekken aan de rand van Boshoven/Vrakker dienen te worden gehandhaafd vanwege het open karakter.
- "Hoogbouw" dient vermeden te worden.
- Tenslotte overhandigt de heer Bauving de verdere op schrift gestelde opmerkingen van de wijkraad Boshoven aan de heer Weekers, om eventueel in de verdere planvorming hiermee rekening te houden.

**Wijkraad Graswinkel:**

- De wijkraad is van mening dat behalve digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, deze ook op ambtelijk niveau raadpleegbaar moeten blijven. De gemeente zegt toe dat ambtelijke ondersteuning bij deze raadpleegbaarheid blijft.



Op 1 maart 2007 zal op de begane grond van het stadhuis een loket worden ingericht, waar de burgers over alle aspecten informatie kunnen krijgen die met het bouwen te maken hebben. Tevens zal de gemeente in de wijken voorlichting geven, hoe de burgers een bestemmingsplan digitaal kunnen raadplegen.

#### **4. Wat verder nog ter tafel komt.**

Afgesproken wordt, dat de wijkraden het concept voorontwerp bestemmingsplan krijgen toegezonden. Hierbij zal uitleg worden verstrekt hoe met hun bemerkingen is omgegaan en eventuele reacties kunnen dan nog verwerkt worden voordat de verdere procedure wordt ingezet. Tijdens de inspraakprocedure, zal op het stadhuis een algemene informatieavond worden gehouden waarbij de bewoners kennis kunnen nemen van dit bestemmingsplan. Dit zal aangekondigd worden op de gebruikelijke manier in het Land van Weert. Is hierna per wijk nog behoefte aan informatie, dan kan nog een informatieavond op wijkniveau worden gehouden.

Op verzoek van de wijkraden wordt de powerpoint presentatie van deze informatieavond digitaal toegezonden aan de wijkraden.

d.d. 8 februari 2007  
G. Nijs, afdeling Omgevingsbeleid



Gemeente Weert  
College van Burgemeester & Wethouders  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

Datum: 05.02.2007  
Onderwerp: Bestemmingsplan  
Ons Kenmerk: SWM 0.191

Geacht college,

Bij bestudering van de door u aan de wijkraad Molenakker toegezonden tekeningen inzake uw voorgenomen wijzigingen bestemmingsplan voor de Molenakker, heeft de wijkraad de navolgende standpunten ingenomen.

**Algemeen standpunt:**

De wijkraad Molenakker is een vertegenwoordiging van de wijk Molenakker. Dit niet democratisch gekozen orgaan bestaat uit vrijwilligers die betrokken zijn met de wijk en haar omgeving. Zij geven als wijkraad een standpunt dat op democratische wijze middels vergadering en de in de statuten geformuleerde uitgangspunten tot stand is gekomen. Dit impliceert dat de wijkraad nooit en te nimmer een standpunt voor de individuele bewoners van de wijk Molenakker kan nemen. Het standpunt van de wijkraad zal en kan ten alle tijden door de individuele bewoners of groeperingen van bewoners worden betwist. Elke bewoner van de wijk Molenakker kan zijn eigen mening naar believen ten gehore brengen bij de democratische vertegenwoordiging van de gemeente Weert, de gemeenteraad en het college van B&W.

De wijkraad geeft haar standpunt via de voornoemde methodiek. Hiermee geeft de wijkraad aan dat zij als instituut geen direct belanghebbende is inzake de Algemene Wet Bestuursrecht. Deze bevoegdheid bezitten de daadwerkelijke belanghebbende, wiens standpunt kan afwijken van hetgeen de wijkraad Molenakker in het algemeen belang heeft genomen.

De standpunten van de wijkraad Molenakker nimmer gebruikt mogen worden in procedures die direct belanghebbende conform de Algemene Wet bestuursrecht voeren tegen een te nemen besluit van enig overheidsorgaan, waaronder de gemeente Weert.

Stellingmolen 6  
6003 CH Weert  
Telefoon : 0495 - 66 42 11  
Fax : 0495 - 66 42 47

Wonen met Plezier!

wijkraad@molenakker.nl www.molenakker.nl  
Bankrekening: ING Bank rekeningn. 67 23 42 367 KvK nr.: 21 05 86 00





**Specifieke standpunten:**

Het atelier van de kunstenaar R. Vaessen is nu bestemd als kantoor/atelier. Het hedendaagse gebruik is nu atelier/woonruimte. In plaats van de voorgestelde bestemming lijkt het de wijkraad beter dit om te zetten in praktijkwoning. Zodoende heb je woonruimte en praktijk en kan je in de toekomst voorkomen dat het bij verkoop een bredere bestemming krijgt.  
**Advies: Bestemming praktijkwoning benoemen.**

Inzake het begeleid wonen vindt de wijkraad dat deze investering in de wijk gehandhaafd moet blijven. De wijk Molenakker is beoogd een weerspiegeling van de maatschappij te zijn. Juist hierdoor moet de bestemming begeleid wonen actief aanwezig blijven binnen de wijk.  
**Advies: Geen andere bestemming hierop vestigen.**

De bestemmingen praktijkwoningen moeten behouden blijven. Deze kleine zelfstandigen geven een maatschappelijke betrokkenheid aan de wijk. Tevens zorgen zij voor de noodzakelijke verkeersbewegingen binnen de wijk. Het kleine beetje middenstand in de buurt moet gevestigd blijven.  
**Advies: Geen andere bestemming hierop vestigen.**

De ontsluiting van de woonwagenlocatie aan de Helmondseweg staat NU als een weg qua bestemming. Vanuit de wijkraad wordt al jaren gevraagd om de ontsluiting van de woonwagenlocatie te laten verlopen via de Helmondseweg en NIET via de Achtkantmolen. Het standpunt van de wijkraad is GEEN verandering en gewoon de weg aanleggen waarvoor wij al jaren vragen. De bestemming weg mag niet verdwijnen om in het vooruitzicht van de beëindiging van de werf het grondgebied als woningbouw door te kunnen verkopen.

**Advies: De bestaande bestemming uitvoeren en het resterende groen gebied kan als nieuwe bestemming woningen hebben.**

De wijkraad is TEGEN het veranderen van de bestemming Standaardmolen van groen naar woonwagenlocatie. De wijkraad is van mening dat over het gehele grondgebied van Weert een evenredige verdeling van woonwagenlocaties moet komen. Drie centra binnen een relatief klein gebied, de helft van de wijk getuigd niet van evenredige verdeling en integratie van de bewoners onder de Weertenaren. Indien het college B&W en de gemeenteraad stand houden aan hun verouderde beleid stelt de wijkraad Molenakker onder uitdrukkelijk protest dat het gebied van het woonwagencentrum Standaardmolen aanzienlijk kleiner moet zijn dan het nu aangegeven nieuwe bestemming. De huidige groenvoorziening moet gehandhaafd blijven. Bestemmingsverandering kan alleen plaatsvinden voor het huidige grasveld. De overige gedeeltes moeten bestemming groen behouden.

**Advies: Geen andere bestemming hierop vestigen.**

Met vriendelijke groeten

A.H.L. Grijmans  
Secretaris "Stichting Wijkraad Molenakker".





Henny,

Bijgaand de tekeningen ter voorbereiding van het gesprek op 6 februari.  
Ik heb ze bekeken.

Twan van Hoef gaat er ook naar toe en moet de tekeningen dus ook nog hebben.

Mijn commentaar:

- Opvallend dat op de plaats van de witte school niets gaat veranderen.
- Boshoven kenmerkt zich door kleinschalige bedrijvigheid/winkels tussen de woonhuizen. Al deze plekken zijn aangemerkt als zijnde nieuw te ontwikkelen plan. Hierdoor zal het karakter van Boshoven wijzigen.
- Wat mij betreft liever geen "hoogbouw" op Boshoven. We zijn de enige wijk in Weert die dat niet heeft. Boshoven ziet zichzelf toch als een dorp.
- Er is denk ik wel behoefte aan goedkope starterswoningen.
- Op Vrakker-West liggen een aantal lege kavels. Bij het vorige bestemmingsplan waren en verzoeken van mensen om daar te mogen bouwen. Dat mocht toen absoluut niet vanwege het open karakter dat er moest blijven. Nu zijn deze kavels wel aangemerkt als bouw kavels.

Groetjes Yvonne



### **2.3. De inventarisatiekaart en de doorvertaling naar de plankaart.**

Wat opvalt, als naar de inventarisatiekaart wordt gekeken, is dat vooral binnen de wijk Boshoven afwijkingen tussen het geconstateerde gebruik en de geldende bestemmingsplannen zijn waargenomen. Dit is op zich wel logisch omdat deze wijk de oudste bestemmingsplannen kent. De bestemmingsplannen voor Graswinkel, Molenakker en het kantorenpark Centrum-Noord zijn van recentere datum.

De meeste afwijkingen in de wijk Boshoven zijn gelegen langs de oude linten. Het betreft in het algemeen niet-woonfuncties die zich in de loop der tijd hier ontwikkeld hebben. Het betreft in feite een spontane in de loop der tijd gegroeide situatie.

In de wijken Graswinkel en Molenakker zijn in de meeste gevallen niet-woonfuncties beëindigd en teruggebracht naar wonen.

De afwijkingen in Centrum-Noord hebben veelal betrekking op het gemengde gebied ten zuiden van het sportpark Boshoven. Hier heeft in het verleden een aantal functiewijzigingen plaatsgevonden.

In de meeste gevallen zijn deze afwijkingen gerespecteerd en voorzien van een adequate en positieve planologische regeling binnen dit bestemmingsplan (plankaart/voorschriften).



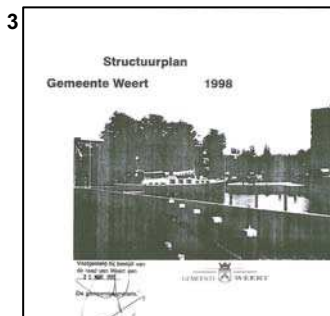
### 3. Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid



#### 3.1. Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid.

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

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



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

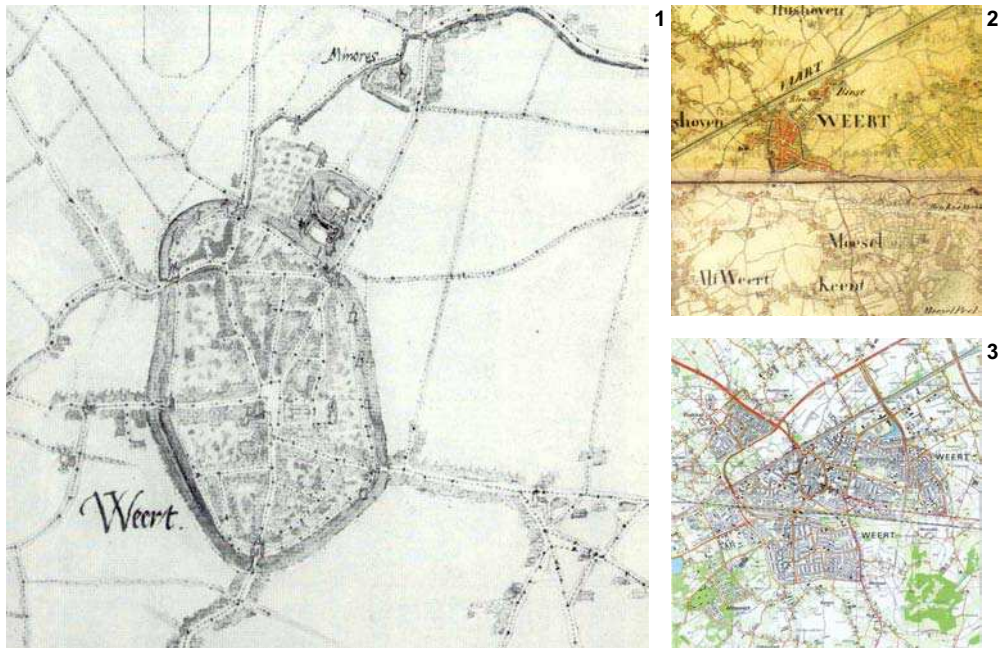
#### 3.2. Het overige beleid.

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

- 1 **Rijksbeleid**
- 2 **Provinciaal beleid**
- 3 **gemeentelijk beleid**



## 4. Huidige situatie



### 4.1. Inleiding.

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

### 4.2. Geografische ontwikkeling.

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

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

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



Kanaalzone I; het eerste geplande bedrijventerrein in Weert.

Met het toenemen van de werkgelegenheid ontstond behoefte aan woningbouw. Binnen de historische kern waren de mogelijkheden beperkt, zodat erbuiten naar ruimte werd gezocht. Aanvankelijk werd deze gevonden langs de oude uitgaande wegen naar de kerkdorpen en langs het kanaal in de vorm van individuele woningen en kleine projecten.

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

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

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

#### **4.3. Bodem en geomorfologie.**

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

Alleen bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zoals genoemd in hoofdstuk 5 is dit aan de orde. Deze zijn dan ook in een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken inzichtelijk gemaakt.





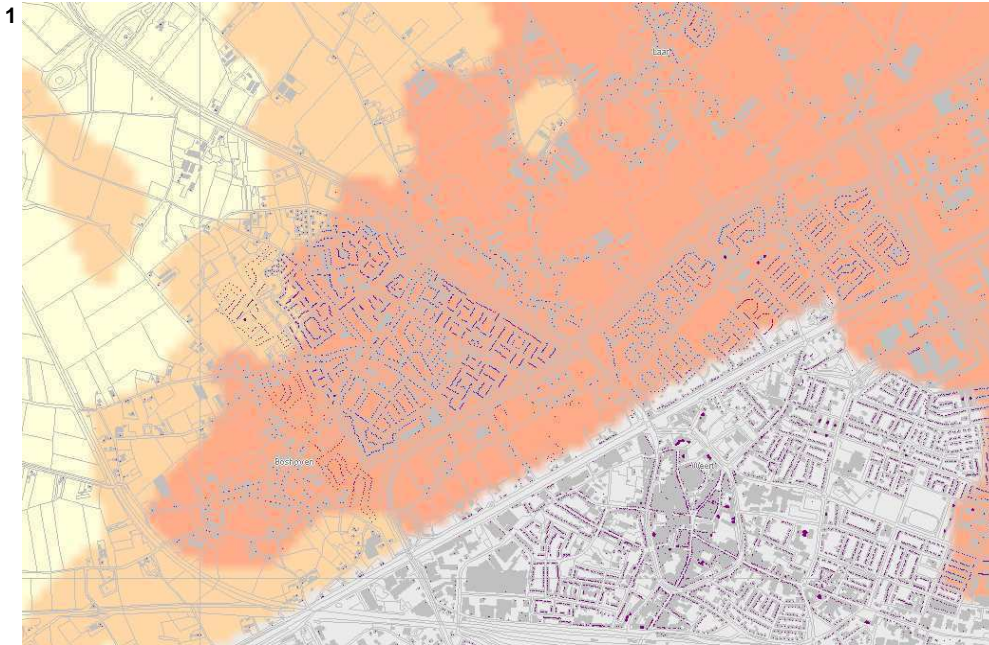
#### 4.4. Monumenten.

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

- Hushoverweg 30, windmolen (rijksmonument);
- Oud Boshoven 18, langgevelhoeve zadeldak 1824 (rijksmonument);
- Suffolkweg 26, beltkorenmolen (rijksmonument);
- Helmondseweg ongenummerd, kleipijpoven (gemeentelijk monument);
- Noordkade 24, kazemat (rijksmonument);
- Noordkade bij 17, kazemat (rijksmonument);
- Noordkade bij nr 13, kazemat (rijksmonument);
- Suffolkweg 19/20, kazemat (rijksmonument);
- Suffolkweg 34, kazemat (rijksmonument).
- Odamolenstraat 16, kazemat (rijksmonument);
- Odamolenstraat 18, kazemat (rijksmonument);

- 1 molen**
- 2 boerderij**
- 3 potentieel stads- en dorpsgezicht (Kanaalzone Oost)**





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

#### 4.5. Archeologie.

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

De woningbouw voor beide gebieden stamt met name uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Omdat de bodemkarteringen (geo(morfo)logie, bodem, grondwatertrappen) vooral in de jaren zeventig zijn uitgevoerd, zijn deze gegevens voor de plangebieden bekend. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de hiervan afgeleide provinciale waardenkaart zijn gemaakt op basis van met name bodemtype en grondwatertrap.

1/2 archeologische verwachtings-  
waarde plangebied



Gebieden met een enkeerbodem (plaggendek) en een grondwatertrap VI of VII krijgen een hoge indicatieve waarde, omdat onder dergelijke bodems vaak archeologische resten worden aangetroffen. Dit is een reden waarom grote delen van de (inmiddels bebouwde) wijken Weert-Noord en Graswinkel een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

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

Uit recent onderzoek is gebleken dat de bewonings-sporen zich ten noorden van de Ringbaan voortzetten. Daar waar inmiddels woningen en bedrijventerreinen zijn verrezen (nieuwbouwwijk Molenakker en bedrijventerrein Kampershoek) kan vanwege de bebouwing de verwachtingswaarde deels naar beneden toe worden bijgesteld. Er zijn binnen de plangebieden evenwel ook nog terreinen die behoudenswaardige archeologische resten kunnen bevatten, zoals bijvoorbeeld de sportvelden aan de Molenakkerdreef. Hoe hiermee bij de planontwikkelingen van de komende jaren om te gaan is mede afhankelijk van het archeologiebeleid dat naar verwachting in loop van 2008 door de gemeente Weert wordt geformuleerd en vastgesteld.

Het beleidskader hiervoor wordt gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die per 1 september 2007 definitief in werking is getreden, alsmede de in 2008 te implementeren nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).





Vooralsnog (totdat het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Wamz is vastgesteld en geïmplementeerd) vormen de provinciale beleidskaders van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de aanvullende handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg de richtlijn voor de omgang met archeologische waarden:

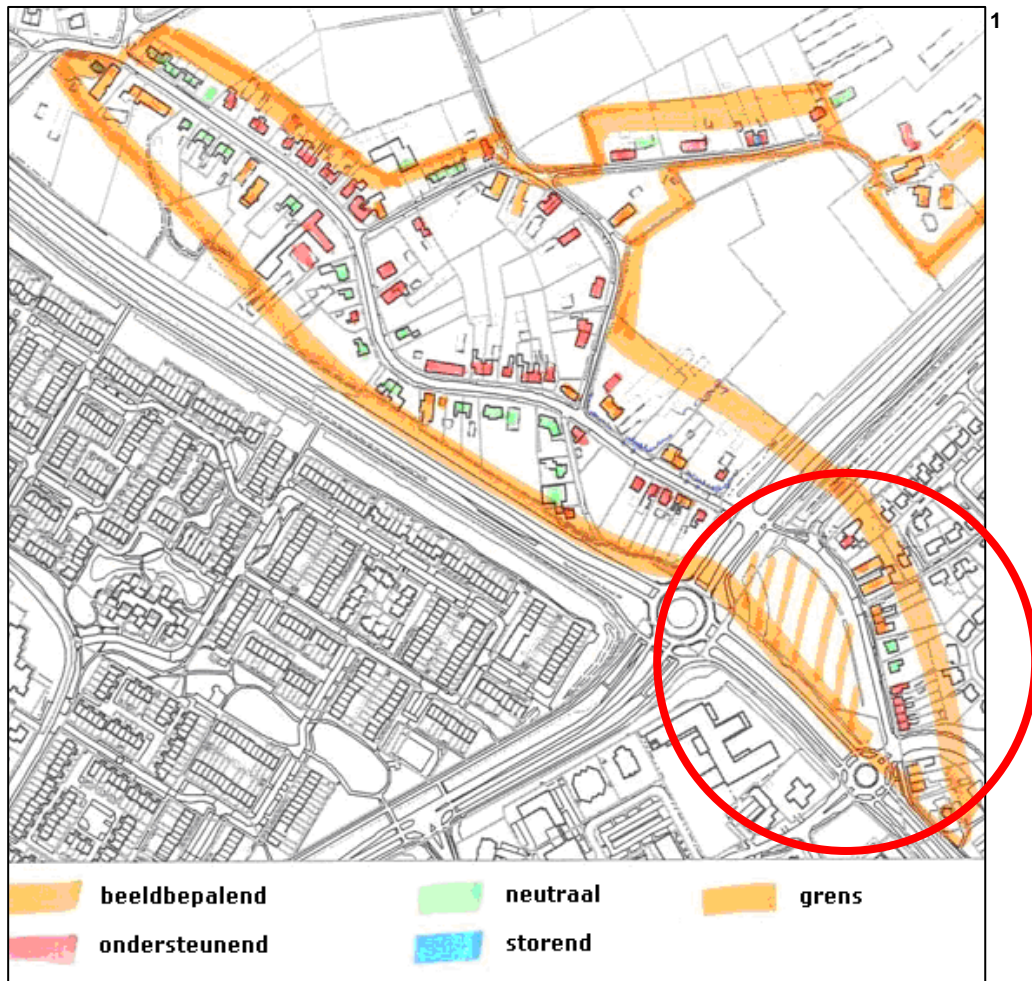
- een eerste inventariserend (veld)onderzoek om vast te stellen of archeologische waarden aanwezig zijn en om te adviseren hoe om te gaan met deze archeologie;
- indien nodig, een waarderend onderzoek in het te ontwikkelen plangebied (boringen/proefsleuven);
- opgraving of behoud *in situ* (ter plaatse)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

Formeel geldt de bovenstaande procedure voor terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart Limburg zijn aangegeven en voor gebieden die volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn aangegeven als gebieden met een hoge of middelhoge archeologische trefkans. Sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor het overgrote deel van Weert-Noord en Graswinkel, maar voor grote delen is op dit moment onbekend wat de mate van gaafheid van eventuele archeologische resten is.

Het plangebied heeft in zijn geheel een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bebouwde gebied heeft dit in het kader van het bestemmingsplan geen consequenties.

De consequenties in het kader van archeologie van de nieuwe woningen aan de Standaardmolen zijn in paragraaf 6.15 inzichtelijk gemaakt.





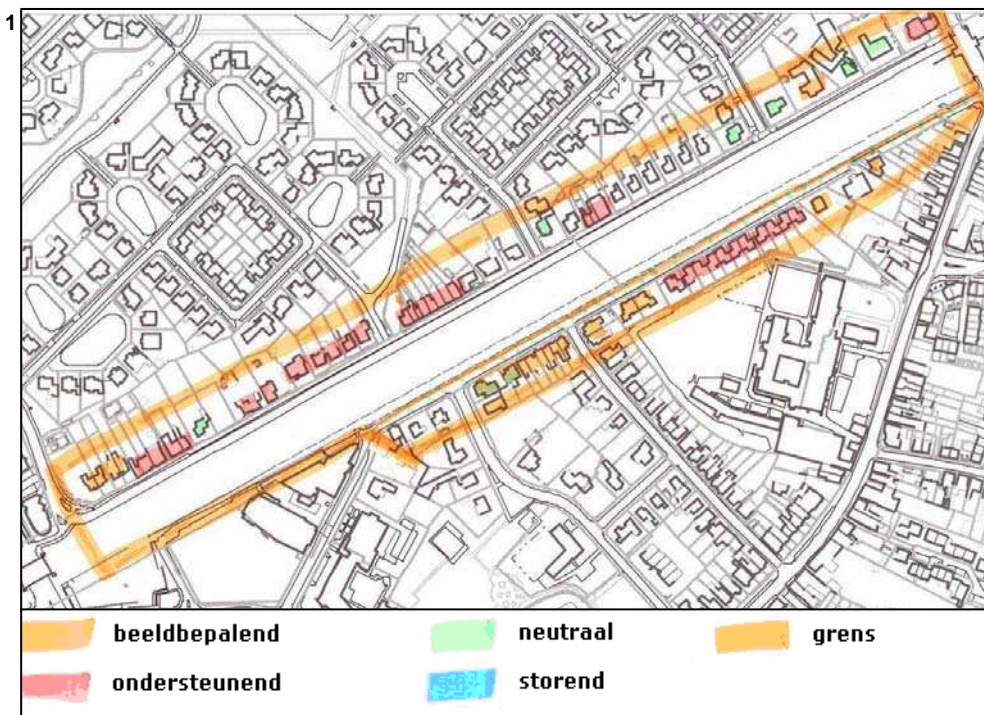
#### 4.6. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.

Binnen het plangebied zijn twee locaties als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht aangewezen (Hushoven en kanaal tussen Stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaantje)). De begrenzing van deze gemeentelijke stads- en dorpsgezichten overschrijden de plangrens en omvatten een groter samenhangend geheel.

1 gemeentelijk stads- en dorpsgezicht Hushoven

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





Het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht kanaal tussen Stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaantje) bevat de bebouwing aan weerszijden van de Zuid-Willemsvaart tussen de Stadsbrug en de Biesterbrug. Voor het plangebied is alleen het gebied ten noorden van de Zuid Willemsvaart van toepassing. De Zuid-Willemsvaart is de ruggengraat van dit gebied, daarbij zijn de zichtlijnen langs het kanaal, vooral op de bruggen, waardevol.

**1 gemeentelijke stads- en dorpsgezicht Verliefdenlaantje**

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

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





#### 4.7. Cultuurhistorische percelen Boshoven.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Vraker-West” is een aantal percelen aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is nog aan de orde voor de hoek Koelebeemdweg/Oud Boshoven. Deze omgeving levert een karakteristieke bijdrage aan het gebied. De vrije onbebouwde ligging van met name de oudere grote boerderijen op vrij grote percelen dient gehandhaafd te blijven.

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

1 cultuurhistorische waarden  
Boshoven



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

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





1

#### 4.8. De stedenbouwkundige structuur.

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

##### Boshoven/Oda.

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

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

##### Graswinkel.

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



2



3

- 1 Boshoven
- 2 Boshoven
- 3 Graswinkel





### Molenakker.

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

Het hart van deze wijk wordt gekenmerkt door het wijkpark met aansluitend de aanwezige voorzieningen (twee scholen en een dependance, één supermarkt en een gemeenschapshuis). Verder is in deze wijk het sportpark Laar gelegen. De woonlobben zelf bestaan over het algemeen uit een interne ontsluitingsweg met daaraan gesitueerd kleine hofjes. De buitenzijde wordt gekenmerkt door particulier gebouwde vrijstaande woningen, het hart bestaat uit projectmatig gebouwde vaak geschakelde woningen. Daarbij worden de woonlobben aan de noordzijde omringd door water.

### Vrakker-West.

De wijk Vrakker-West is de meest recente uitbreiding van Weert. Deze wijk is vanaf 2000 gerealiseerd en bevindt zich momenteel in de afrondende fase. De structuur van deze wijk wordt gekenmerkt door haar speelse opzet. Er is een grote differentiatie naar woningsoort. In de meeste gevallen projectmatig gerealiseerd. Het aandeel particuliere bouw is laag. Hierdoor heeft dit deel een uniforme uitstraling.

- 1 Molenakker
- 2 Molenakker
- 3 Vrakker west





### Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

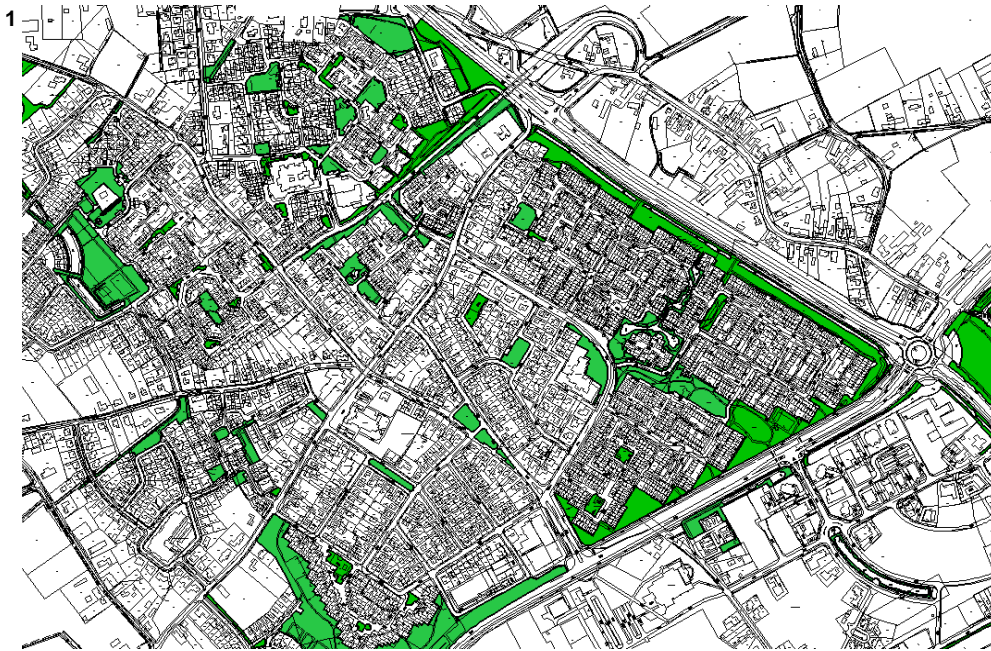
Het gebied Centrum-Noord wordt gekenmerkt door enerzijds de kantoorcomplexen met nog uit te geven gronden en anderzijds door het sportpark Boshoven (inclusief sporthal). Tevens is hier het muziekcentrum De Bosuil gelegen. Tussen beide gebieden is recent woningbouw gerealiseerd. Verder is hier een woonwagenlocatie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

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

**1 kantorenpark  
Centrum Noord**







#### 4.9. De groenstructuur

Ieder deelgebied, elke wijk heeft zijn eigen groenstructuur, welke onderdeel uitmaakt van het geheel.

##### Boshoven/Oda.

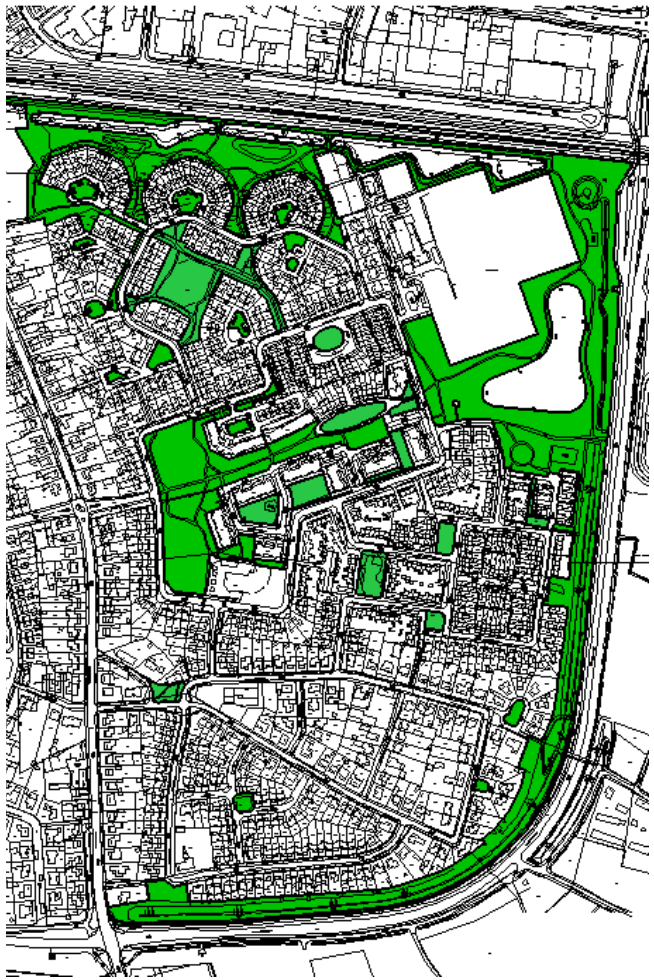
De groenstructuur van Boshoven/Oda wordt gekenmerkt door het groen aan de rand van de wijk, langs de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Noord. Dit groen komt van hieruit via de Luciastraat, Villartshove, Keerberg, Floralaan en Madeliefhof de wijk in. Voor het overige bestaat het groen in deze wijk overwegend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

##### Graswinkel.

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

- 1 groenstructuur  
Boshoven/Oda
- 2 groenvoorziening  
Boshoven/Oda





### Molenakker.

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

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

- een groene verbinding in oost-west richting  
deze verbinding loopt van de Eindhovenseweg tot aan de Ringbaan-Oost, parallel aan het Langepad en het Smalbeekpad. Als gevolg van deze groene verbinding wordt de wijk in een noordelijk en zuidelijk deel opgesplitst, waarbij het noordelijk deel gekenmerkt wordt door veel zichtbaar water.

- 1 groenstructuur  
Graswinkel**
- 2. groenvoorziening Graswinkel**
- 3 vijver Graswinkel**



1



2



Binnen deze groene verbinding is verder een aantal speelterreinen gelegen.

- Een groene verbinding in noord-zuid richting, deze verbinding loopt van de Zuid-Willemsvaart tot aan de Ringbaan-Noord, parallel aan de Wieken-dreef en is ondergeschikt aan de oost-west verbinding. Deze verbinding bestaat dan ook uit een aaneenschakeling van afzonderlijke plantsoenen

**1 groenstructuur**

**Molenakker**

**2 groenvoorziening**

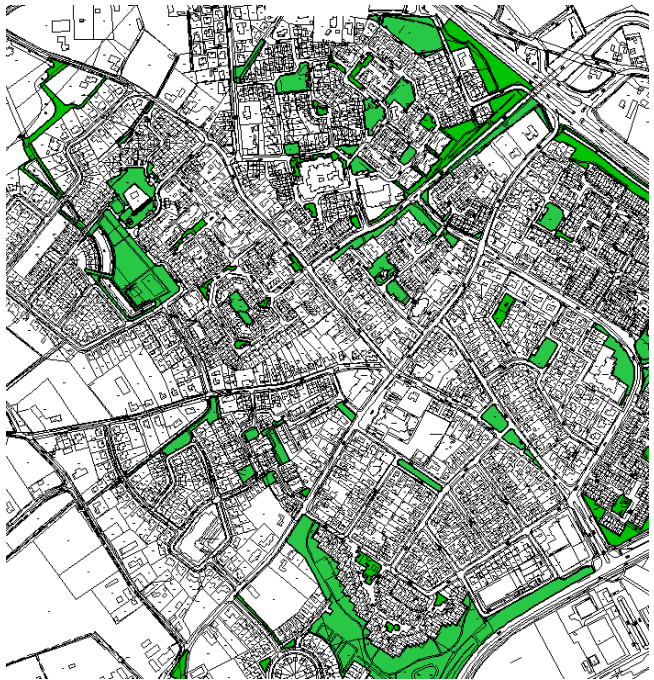
**Molenakker**

### Vraker-West.

In Vraker-West wordt de groenstructuur bepaald door het groen dat gelegen is tussen de oudere wijk Boshoven en de recent gebouwde woningen in Vraker-West. Het groen beperkt zich hierbij tot twee belangrijke concentraties, te weten aan de Hogerweide en Wilgenroos. In beide concentraties is tevens een speelterrein gesitueerd. Het groen aan de Wilgenroos wordt verder gekenmerkt door het aanwezige water. Dit heeft tevens een belangrijke functie als primaire waterloop.

Verder is een groot aantal kleine plantsoenen aanwezig binnen deze wijk.





### Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

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

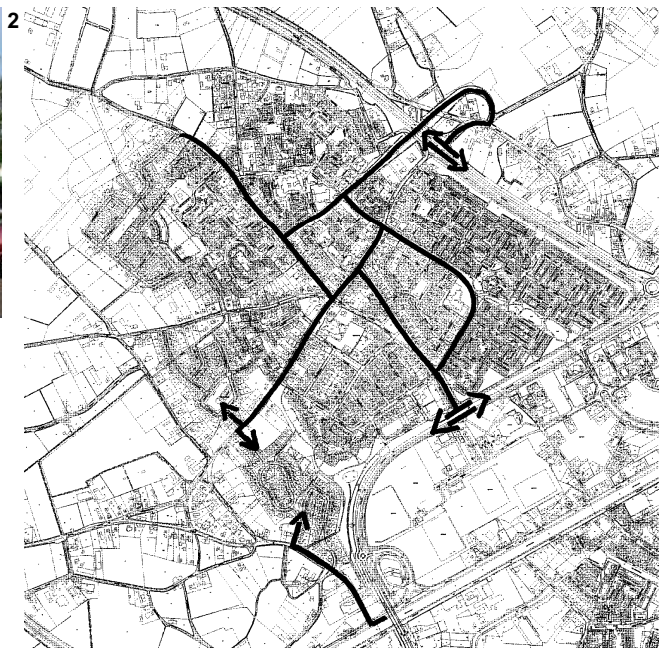
Op het kantorenpark zelf bestaat het groen hoofdzakelijk uit groenstroken binnen het straatprofiel. Deze zijn echter van ondergeschikte betekenis. Wel is aan de noordelijke rand en centraal op het bedrijventerrein, aan de Rentmeesterlaan, water in combinatie met groen aanwezig. Dit neemt een prominente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

### Bomen.

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

- 1 groenstructuur  
Vraker West
- 2 groenvoorziening  
Vraker West
- 3 bomen





- 1 woonstraat Boshoven
- 2 ontsluitingsstructuur  
Boshoven/Oda en  
Vrakker-West

#### Consequenties voor het bestemmingsplan.

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

#### 4.10. Infrastructuur.

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

#### Boshoven/Oda.

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





### Graswinkel.

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

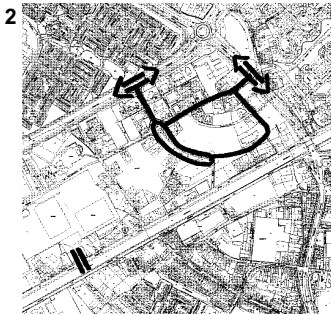
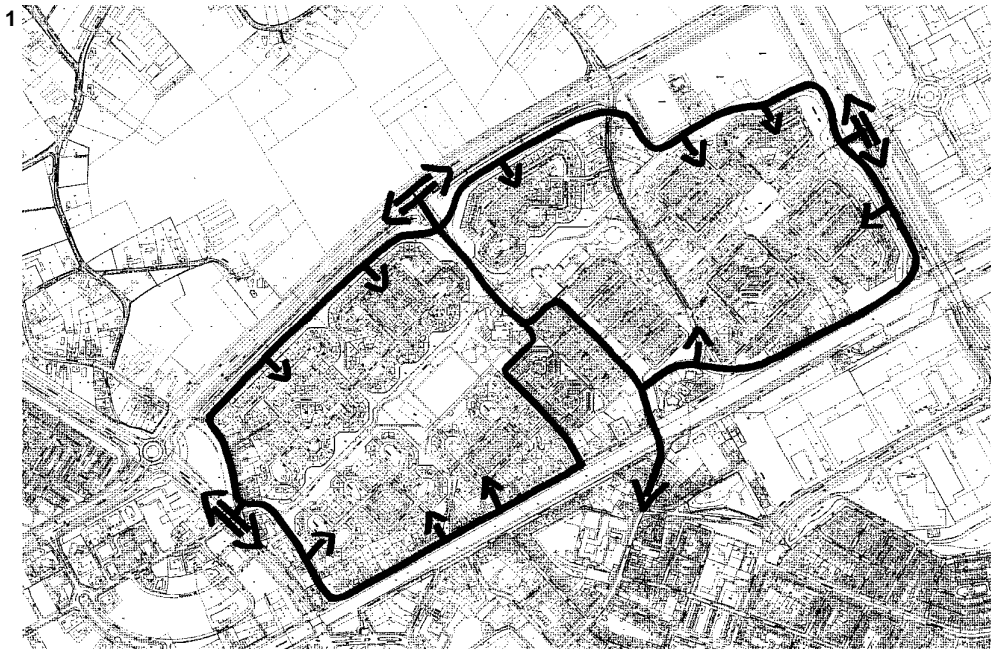
De Graswinkellaan vormt samen met de Kievitlaan een ontsluitingslus voor het noordelijk deel van deze wijk, van waaruit de afzonderlijke hofjes ontsloten worden. De Moeselschansweg vormt samen met de Tinnegietersweg en de Mussenberg eenzelfde ontsluiting. Het gebied tussen beide lussen wordt door diverse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

### Molenakker

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

- 1 ontsluitingsstructuur  
Graswinkel
- 2 Maaseikerweg
- 3 Molenakkerdreef





Vanuit de ring worden de diverse woonlobben ontsloten door middel van een lus waaraan de diverse hofjes gelegen zijn.

#### Vrakker-West

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

#### Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

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

#### Langzaam verkeer.

Binnen de bebouwde kom van Weert zijn relatief weinig fietsvoorzieningen aanwezig. Langs de hoofdontsluitingswegen zijn in de meeste gevallen vrijliggende fietspaden aanwezig. Langs de overige ontsluitingswegen zijn vaak fietssuggestiestroken aangebracht. Deze zorgen voor wel voor een visuele versmalling, zodat een lagere rijsnelheid wordt bewerkstelligd.

1 ontsluitingsstructuur

Molenakker

2 ontsluitingsstructuur

kantorenpark Centrum Noord



Het nadeel van deze stroken is dat hierop geparkeerd mag worden. Hierdoor ervaart de fietser deze stroken niet als een eigen ruimte.

### **Parkeren.**

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

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

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

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

- een garage van minimaal 2,5 meter breedte en 6,00 meter lengte met een oprit van minimaal 5,00 meter lengte telt voor 1,0 parkeerplaats;
- een garage van minimaal 2,5 meter breedte en 6,00 meter lengte met een oprit van minimaal 11,00 meter lengte telt voor 1,5 parkeerplaats;
- een volwaardige garage zonder oprit telt voor 0,7 parkeerplaats;





- een volwaardige carport telt voor 0,85 parkeerplaats;
- een tuinparkeerplaats telt voor 0,5 parkeerplaats;
- een oprit van minimaal 5,00 meter breedte en 6 meter lengte telt voor 2,0 parkeerplaatsen.

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

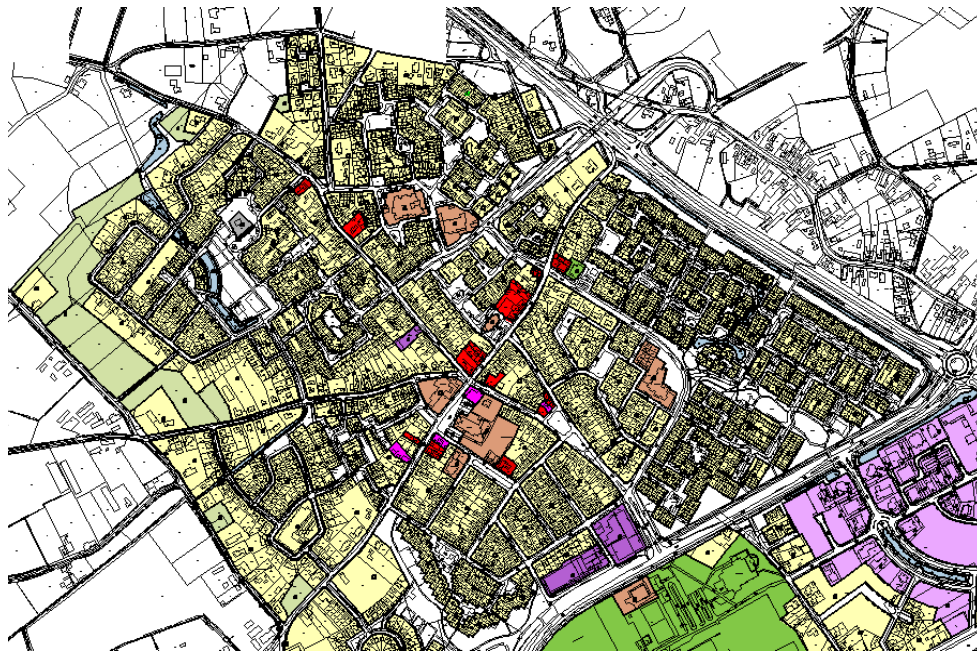
#### **30 km gebied.**

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

#### **Consequenties voor het bestemmingsplan.**

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





#### 4.11. De voorzieningenstructuur.

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

##### Boshoven/Oda.

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

Nabij de Ringbaan-Noord, aan de entree van de wijk (Hoogveldstraat, Sint Luciusstraat) ligt een klein bedrijventerrein met perifere detailhandel. Het betreft twee meubelzaken, een garagebedrijf, een dierenkliniek, een groothandel in verpakkingsmateriaal en een drankenhandel. Verder is er nog een aantal maatschappelijke voorzieningen in de wijk aanwezig. Het betreft een aantal scholen (2 met dependance), peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, een gemeenschapshuis ('t Kwintet) en de kerk met bijbehorende begraafplaats. Aan de Burcht ligt eveneens een gymzaal.



1 **functiekaart**

**Boshoven/Oda**

2. **voorzieningen Boshoven/Oda**





#### Graswinkel.

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

Centraal in deze wijk ligt een school.

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

#### Molenakker.

Molenakker heeft, net zoals Boshoven/Oda, in het centrum van de wijk, aan het Molenakkerplein, een concentratie van winkelvoorzieningen. Het betreft hier een supermarkt met bloemenwinkel en friture. In de molen aan de Eindhovenseweg is een galerie gevestigd.

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen in deze wijk bestaan uit 2 scholen, waarvan één met dependance, en een gemeenschapshuis (De Spil). Hier is tevens een binnen jeugd ontmoetingsplaats gevestigd.

- 1 functiekaart  
Molenakker
- 2 functiekaart  
Graswinkel



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

#### Vrakker-West.

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

#### Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

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

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

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

#### Consequenties voor het bestemmingsplan.

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



- 1 sportpark Boshoven
- 2 sporthal Boshoven





#### 4.12. Bedrijvigheid.

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

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

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

In Molenakker is eveneens geen bedrijvigheid aanwezig, behoudens een aantal kantoorpanden aan de Eindhovenseweg en aan de Noordkade 48. Wel is aan de overzijde van de Zuid Willemsvaart, ter hoogte van deze wijk, de scheepswerf gelegen. Deze werf wordt aangemerkt als een bedrijf vallend onder artikel 110 van de Wet geluidhinder. Dit bedrijf heeft ook een vastgestelde zone industrielawaai. Deze is deels van invloed op het plangebied. Hierdoor is het vooralsnog niet mogelijk om woningen aan de Helmondseweg te realiseren.

- 1 **bedrijf Weert Noord**
- 2 **kantoren park Weert Noord**
- 3 **kantoorpanden  
Eindhovenseweg**



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

De aanwezige kantoren zijn positief bestemd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid afgestemd op de aanwezige fysieke situatie. Het kantorenpark Centrum-Noord is bestemd ten behoeve kantoren zonder balie-functie. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, behoudens in een daarvoor specifiek aangeduide zone die de overgang vormt naar woningen.

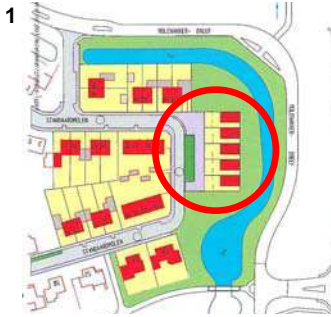
#### **4.13. Agrarische doeleinden**

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

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



## 5. Nieuwe ontwikkelingen



### 5.1. Nieuwe ontwikkelingen.

In het plangebied is één ontwikkelingslocatie aan te wijzen, te weten:

- Woningbouw aan de Standaardmolen in de wijk Molenakker. Ter plaatse worden 5 woningen gerealiseerd voor de doelgroep woonwagenbewoners. Deze locatie dient de bestemming woondoeleinden te krijgen met bouwmogelijkheden afgestemd op haar omgeving. Dit is op de plankaart door middel van bouwvlakken en bijbouwvlakken nader aangegeven.

Voor de betreffende ontwikkeling nabij de Standaardmolen is de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing moeten de volgende onderwerpen aan de orde komen om de betreffende ontwikkeling voor het bestemmingsplan te kunnen verantwoorden. Het betreft:

- planvoornemen;
- ligging plangebied;
- afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan
- rijks-, provinciaal, gemeentelijk beleid;
- gebiedsbeschrijving;
- projectbeschrijving
- ruimtelijke consequenties van het project op de omgeving, waaronder verkeer en parkeren;
- akoestisch onderzoek
- bodemonderzoek
- hinder als gevolg van bedrijvigheid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- wateraspecten
- archeologische en cultuurhistorische aspecten
- flora en fauna
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk);
- procedure.

#### 1 woningbouw Standaardmolen





1



2

De ruimtelijke onderbouwing voor de woningbouw nabij de Standaardmolen maakt als zodanig onderdeel uit van deze toelichting. Hierin zijn de hiervoor genoemde onderwerpen verantwoord. Op basis daarvan is de betreffende ontwikkeling in het bestemmingsplan positief opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing is in het volgende hoofdstuk integraal weergegeven.

## 5.2. Toekomstige ontwikkelingen.

Voor een vijftal locaties in het plangebied zijn in de toekomst mogelijk nieuwe ontwikkelingen te verwachten, te weten:

- Mussenberg 17;
- Suffolkweg 19;
- de school aan de Boshoverweg;
- Tobbersdijk, tussen de Korenbloemstraat en de Hulsterdijk;
- Boshoverweg 30.

**1 school Boshoverweg**

**2 Mussenberg 17**

Deze ontwikkelingen zijn momenteel nog te prematuur om op te nemen in dit bestemmingsplan. Voor deze locaties is daarom nog de bestaande situatie geregeld. De betreffende ontwikkelingen zullen te zijner tijd via een afzonderlijke procedure, met bijbehorende inspraak/bezwaarmogelijkheden, geregeld worden.







### 5.3. Woningbouwmogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

Naast hiervoor genoemde ontwikkelingen zijn op basis van de vigerende bestemmingsplannen de volgende woningbouwmogelijkheden aanwezig binnen het plangebied:

- de bouw van 1 woning aan de Veldbloemstraat op basis van een directe bouwtitel (Vrakker West);
- de bouw van 1 woning aan de Maaseikerweg op basis van een directe bouwtitel (Graswinkel);
- de bouw van 1 woning aan de Noordkade op basis van een directe bouwtitel (Molenakker);
- de bouw van een aantal woningen aan de Helmondseweg tegen over de scheepswerf via **wijziging vrijstellings**bevoegdheid (Molenakker);
- de bouw van 4 woningen aan de Pinksterbloemstraat via wijzigingsbevoegdheid (Vrakker-West);
- de bouw van een aantal woningen aan de Princenweg tegenover het bedrijf Rijvers via wijzigingsbevoegdheid (Vrakker-West);
- woningbouwmogelijkheden Centrum-Noord op basis van een directe bouwtitel (Keurmeesterlaan, Odamolstraat).

De woningbouwmogelijkheid aan de Veldbloemstraat is als een directe bouwtitel opgenomen.

- 1 **bouwtitel Maaseikerweg**
- 2 **wijzigingsbevoegdheid Helmondseweg**
- 3 **woningbouw Centrum-Noord**

De woningbouwmogelijkheden aan de Maaseikerweg en de Noordkade zijn niet concreet. Om de bestaande rechten te waarborgen en omdat de noodzakelijke onderzoeken niet beschikbaar zijn is ervoor gekozen om deze bouwmogelijkheden middels vrijstelling onder voorwaarden mogelijk te maken. In dat kader is er een fictief bouwvlak op de plankaart weergegeven met het maximaal aantal toegestane woningen, zijnde 1 per locatie.

De noodzakelijke (milieu)onderzoeken dienen op het moment dat de vrijstellingsbevoegdheid ingevuld wordt beschikbaar te zijn. Wel dient er nu bekeken te worden of hogere grenswaarden noodzakelijk is. Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek (rapportnummer 1/OMB/AC/2008BPWNGWeg-01.v1, d.d. 13 mei 2008 uitgevoerd door de gemeente Weert)



blijkt dat voor zowel de woningbouwmogelijkheid aan de Maaseikerweg als aan de Noordkade de voorkeersgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeerslawaai overschreden wordt. De maximale ont-heffingswaarde wordt niet overschreden. Het ont-werpsbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inza-ge gelegd.

De woningbouwmogelijkheden aan de Helmondse-weg, Pinksterbloemstraat en Princenweg zijn momen-teel niet mogelijk als gevolg van milieuhygiënische beperkingen. Pas op het moment dat deze komen te vervallen worden deze actueel. Er is daarom gekozen om voor deze locaties een vrijstellings- of wijzigings-bevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.

De woningbouwmogelijkheden in Centrum-Noord zijn momenteel nog gelegen binnen de vastgestelde zone industrielawaai van het industrieterrein Fatima. De werkelijke geluidsbelasting als gevolg van de aanwe-zige bedrijven op dit industrieterrein is echter veel la-ger. De nieuwe zone, voor zover vallend binnen de plangrens, zal middels onderhavig bestemmingsplan worden vastgesteld. De woningbouwmogelijkheden zijn gelegen buiten de nieuw vast te stellen geluidszo-ne.

Wel zijn deze nieuwe woningen gelegen binnen on-derzoekszones van diverse wegen. Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek (rapportnummer 1/OMB/AC/2008BPWNGWeg-01.v1, d.d. 13 mei 2008 uitgevoerd door de gemeente Weert)

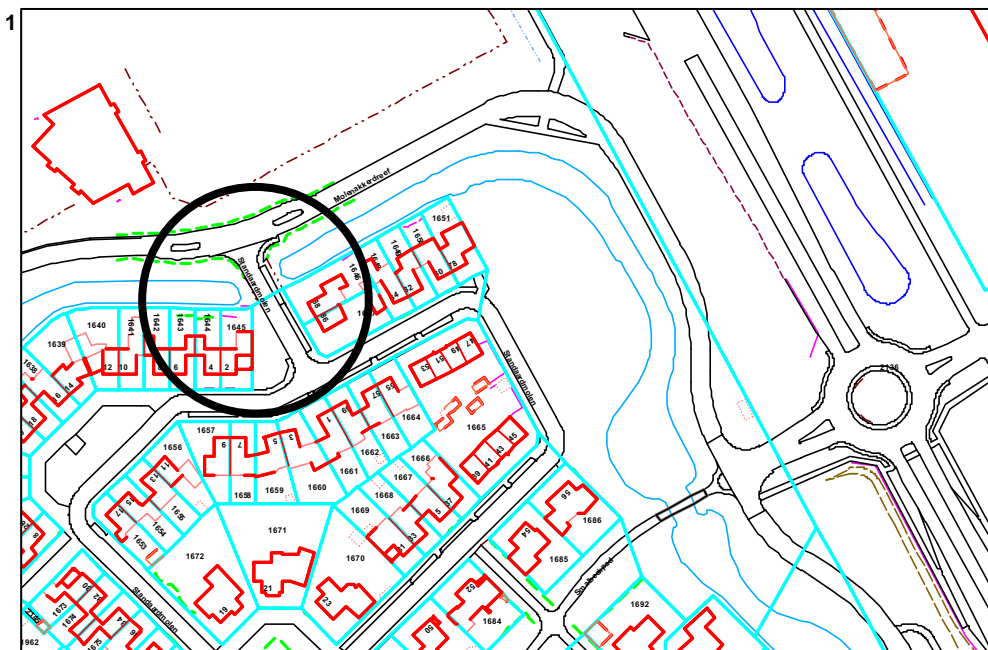


blijkt dat voor 2 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeerslawaai overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd..

In dat kader zijn de woningbouwmogelijkheden in Centrum-Noord dan ook gerespecteerd en positief bestemd.



## 6. Ruimtelijke onderbouwung Standaardmolen



### 6.1. Omschrijving projectgebied.

Het projectgebied is gelegen aan de Standaardmolen en woningbouw op deze locatie vormt een afronding van de aanwezige woonbebouwing aan de Standaardmolen. De achterzijde van het projectgebied wordt begrensd door open water met daarachter de Molenakkerdreef, een wijkontsluitingsweg. De locatie zelf is momenteel in gebruik als hondenuitlaatterrein.

### 6.2. Omschrijving plan.

Het plan betreft de realisatie van 5 woonwagenwoningen voor de doelgroep woonwagenbewoners met bijbehorende inrichting van de openbare ruimte. De kavels zijn elk 9 m breed en 20 m lang. De voorgevel ligt ca. 1,0 m achter de perceelgrens. Alle woningen komen aan één zijde op de perceelgrens te liggen.

De woonwagenwoningen zijn vrijstaand, met een afmeting van 6 m breed en 13 m lang. De woonwagenwoningen komen met de begane grond ca. 35 cm (twee treden) boven maaiveld te liggen. De entree komt aan de voorzijde te liggen. Bij elke woning wordt een parkeerplaats op eigen terrein gesitueerd. De woningen worden gerealiseerd in één bouwlaag met kap. De kap bestaat uit een pyramidedak, afgedekt met dakpannen. De gevels zijn afgewerkt met een lichte kleur steenstrips op een donkere plint welke langs het maaiveld wordt aangebracht.

1 GBKN-ondergrond met  
ligging projectgebied



Alle woonfuncties (woonkamer, keuken, slaapkamers, natte cel) komen op één niveau te liggen.

### **6.3. Bestemmingsplan**

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Woongebied 2'. Deze bestemming dient door burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt. In geval van woningbouw dienen de volgende regels in acht te worden genomen:

- de woonbebouwing mag uitsluitend worden gebouwd in maximaal 3 bouwlagen;
- de goothoogte moet minimaal 2,5 m en mag maximaal 10,00 m bedragen;
- de bebouwingsdichtheid moet minimaal 15 woningen per ha bedragen en mag maximaal 40 woningen per ha bedragen.

### **6.4. Rijksbeleid**

#### *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte, vastgesteld in april 2004 gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Dit betekent dat nieuwbouw grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het voorliggende bouwplan is een binnenstedelijke inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan het beoogde principe.

### **6.5. Provinciaal beleid**

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)*

Het POL "Ruimte voor Limburg" is vastgesteld op 22 september 2006. Binnen het POL wordt een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadsregio's staan twee perspectieven centraal te weten:

- de bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;



- de stedelijke ontwikkelingszones, die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsgebieden niet toereikend zijn.

De bestaande stedelijke bebouwing, waartoe ook het onderhavige projectgebied behoort, omvat de aanwezige of als zodanig bestemde woon- en winkel- en voorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen.

Het voorliggende bouwplan ligt binnen de bebouwde kom en is een inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan de beoogde doelstelling van het perspectief “de bestaande stedelijke bebouwing”.

#### **6.6. Gemeentelijk beleid**

##### *Het structuurplan*

In het structuurplan van de gemeente Weert dat is vastgesteld op 25 maart 1999, wordt aangegeven dat bij stedelijke ontwikkeling in eerste instantie wordt ingezet op compacte verstedelijking. Uitgangspunt is dus inbreiding voor uitbreiding. Het bouwplan voldoet aan dit uitgangspunt.

#### **6.7. Woonwagenbeleid**

Na de tweede fase van de deconcentratie van het Regionaal Woonwagencentrum begin jaren '90 van de vorige eeuw waren er drie locaties beschikbaar als reservelocatie voor de realisatie van huisvesting voor de doelgroep woonwagenbewoners, namelijk de Uilenweg, de Volderstraat en de Standaardmolen, elk voor 5 huishoudens. De Uilenweg en de Volderstraat zijn inmiddels gerealiseerd. De Standaardmolen is de laatste destijds aangewezen en nog te realiseren locatie. De wachtlijst is momenteel dusdanig van omvang dat het nodig is een nieuwe locatie met huisvesting voor de doelgroep te realiseren. Ook bleek het nodig om nieuwe locaties aan te wijzen. In de toekomst zullen in de nieuwe uitbreidingswijk Laarveld in totaal nog 15 woonwagenwoningen verdeeld over 2 locaties gerealiseerd worden.



Onderhavige locatie aan de Standaardmolen is niet opgenomen in, doch wordt omsloten door het bestemmingsplan 'Molenakker 2'. Het bestemmingsplan 'Molenakker 2' betreft een uitwerkingsplan op grond van de bestemming 'Woongebied 2' van het plan Buitengebied, goedgekeurd in 1978.

Op de locatie zelf is van kracht het bestemmingsplan Buitengebied (1978) met de bestemming Woongebied 2. Het bestemmingsplan 'Molenakker 2' is op 9 juli 1991 goedgekeurd. In de beschrijving van het plan is o.a. aangegeven dat buiten de planbegrenzing is gehouden:

- de aanwezige woonwagenlocatie aan de Oude Laarderweg;
- de te reserveren ruimte voor de bouw van 6 hout-systeembouwwoningen ten behoeve van de huisvesting van woonwagenbewoners ten noorden van de Helmondseweg (thans Achtkantmolen);
- de meest in het noord-oostelijk gedeelte van dit gebied te reserveren ruimte voor een tweede woonwagenlocatie met een capaciteit van 5 standplaatsen (thans Standaardmolen).

In de beschrijving van het bestemmingsplan 'Molenakker 2' staat voorts omschreven wat de bedoeling is van het plangebied aan de Standaardmolen. Op de in het bestemmingsplan met een kaartje opgenomen bebouwingsstructuur staan de standplaatsen ingetekend. In het kader van de laatste fase van de deconcentratie van het Regionale Woonwagencentrum is eind jaren '80 van de vorige eeuw besloten om in Molenakker in het meest zuid-oostelijk woongebied (thans omgeving Achtkantmolen) 6 gezinnen behorende tot de doelgroep woonwagenbewoners te huisvesten en het aantal standplaatsen in het noord-oostelijk woongebied (thans Standaardmolen) terug te brengen tot 5. Aanvankelijk was er één locatie met 15 standplaatsen gepland.



1



Als motivering is toen toegevoegd dat de 3 woonlocaties (de locatie Oude Laarderweg was al gerealiseerd in het kader van de eerste fase van de deconcentratie van het Regionale Woonwagencentrum) door een vrij intensieve bebouwing van elkaar gescheiden zijn. Destijds is gebleken dat inpassing in de eerste fase van Molenakker niet mogelijk bleek. De locatie Achtkantmolen is vervolgens na het volgen van een zelfstandige projectprocedure vergund (art. 19 lid 1 met verklaring van geen bezwaar van G.S.). De locatie Standaardmolen is destijds nog niet gerealiseerd omdat er nog onvoldoende/geen kandidaten voor waren.

**1 stedenbouwkundig plan**

Wonen Weert is voornemens op de locatie aan de Standaardmolen geen traditionele woonwagens op standplaatsen te realiseren doch een meer duurzame woonvorm, namelijk woonwagenwoningen. Het betreft een vaste woonvorm, een woningtype dat aan het Bouwbesluit, zoals dat geldt voor woningen, voldoet. De woonwagenwoningen worden voorzien van inpan-dig sanitair. In het nieuwe bestemmingsplan Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West, waarin de locatie Standaardmolen wordt opgenomen met een rechtstreekse bouwtitel, krijgt de locatie dan ook de bestemming 'Wonen'.





### **6.8. Bodemonderzoek**

Bij rapport nummer 27-WSt-vo-v1 d.d. 19 december 2006 is door M&A adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een vergunning voor de bouw van woningen op een perceel aan de Standaardmolen. Het onderzoek is conform NEN 5740 en de NVN 5725 uitgevoerd. Het bouwplan valt in deelgebied 8 Weert-Noord van de bodemkwaliteitskaart van Weert.

De analyseresultaten van de zware metalen, PAK, minerale olie en EOX zijn getoetst aan de achtergrondgrenswaarde behorende bij het bodemgebruik (achtergrondgrenswaarde voor intensief bodemgebruik AGW-BGW-1) van het betreffende deelgebied. Uit het onderzoek is gebleken dat in de grondanalyses geen stoffen zijn waargenomen boven de AGW-BGW1. Uit de analyses van het grondwater is gebleken dat cadmium en chroom in een concentratie boven de streefwaarde, maar onder de tussenwaarde voorkomt. Voor de geplande bouw is dit geen beperking. Zink komt in het grondwater net boven de interventiewaarde voor. De grondwaterstand tijdens het onderzoek was 2,52 m<sup>-mv</sup>. Voor de geplande bouw is dit geen beperking.

De conclusie is dat het onderzoek correct is uitgevoerd. Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

### **6.9. Akoestisch onderzoek**

Bij rapportnummer 27-WSt-srm-2-v2 d.d. 11 april 2007 is door M&A adviesbureau een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai verricht. Aan de hand van de resultaten van de geluidsbelastingen op de woningen kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van de Ringbaan-Oost niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



De hoogste geluidbelasting op de achtergevel bedraagt 50 dB op de eerste bouwlaag (en 53 dB op een tweede bouwlaag, indien deze gerealiseerd zou worden). Op de zijgevel bedraagt de hoogste geluidsbelasting 51 dB.

Voor de Ringbaan-Noord en de Molenakkerdreef wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is dermate beperkt dat voor de woningen hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. De noodzakelijke hogere grenswaarden voor de woonwagewoningen aan de Standaardmolen zijn op 29 april 2008 vastgesteld.

Geconcludeerd is dat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift 2006. Het akoestisch onderzoek heeft betrekking op wegverkeerslawaai. Industrielaawaai en railverkeerslawaai zijn niet van toepassing.

#### **6.10. Externe veiligheid**

Bij rapport nummer 27-WSt-ev-v1 d.d. 15 januari 2007 is door M&A adviseurs een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid aan de hand van de provinciale quickscan externe veiligheid. De analyse richt zich primair op de vraag of het groepsrisico significant zal wijzigen als gevolg van het bouwplan. De conclusies en aanbevelingen kunnen als volgt kort samengevat worden:

- uit het onderzoek blijkt dat het bouwplan op grote afstand van transportassen voor gevaarlijke stoffen en BEVI activiteiten is gelegen. De ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor het ter plaatse al verwaarloosbare groepsrisico.
- verantwoording van het groepsrisico is gelet op de resultaten van het onderzoek niet nodig.

#### **6.11. Luchtkwaliteit**

Bij rapportnummer 27-WSt-lu-v1 d.d. 10 april 2007 is door M&A adviesbureau een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het nieuwbouwplan voor vijf woningen aan de Standaardmolen. Het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd conform het Besluit



luchtkwaliteit 2005 met CAR II, versie 5.1. d.d. november 2006.

Er zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de wegen Ringbaan-Oost, Ringbaan-Noord en Molenakkerdreef. De luchtkwaliteit is berekend voor:

- de huidige situatie (2007) zonder planrealisatie (autonoom),
- de toekomstige situatie (2010) met planrealisatie.

In het onderzoek zijn in 2007 en 2010 geen overschrijdingen geconstateerd van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit geldt zowel voor de autonome situatie als voor de situatie met planrealisatie. De bijdrage van de uitbreiding op de totale verkeersintensiteit is verwaarloosbaar en zorgt daarmee niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het plan op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005 maar ook op basis van de nieuwe Wet luchtkwaliteit mag worden gerealiseerd. Oftewel dat de luchtkwaliteit geen beperking vormt voor de uitvoering van het plan.

#### **6.12. Inventarisatie bedrijvigheid**

Door M&A Milieuadviesbureau is bij rapport nummer 27-WSt-ev-v2 d.d. 12 april 2007 een inventarisatie van de bedrijvigheid uitgevoerd. De rapportage geeft een duidelijk overzicht waar de diverse categorieën van bedrijven zich kunnen vestigen. Uit het rapport blijkt dat de beïnvloedingscirkels van de bedrijfscategorieën zich uitstrekken tot over het plangebied van de locatie Standaardmolen en tot over een deel van de bestaande woningen in Molenakker.

Uit de rapportage blijkt ook dat het plangebied van de locatie Standaardmolen en de bestaande woningen in Molenakker niet binnen de beïnvloedingscirkels van de huidige bedrijven op het industrieterrein Kampershoek liggen. De huidige bedrijven op het industrieterrein Kampershoek veroorzaken geen overlast op de ontwikkeling aan de Standaardmolen en de bestaande woningen in Molenakker.



Om te voorkomen dat in de toekomst om bestemmingsplan technische redenen wel overlast zal optreden voor de bestaande woningen in Molenakker en de nieuw te bouwen woonwagenwoningen op de locatie Standaardmolen dient de bedrijfscategorisering op Kampershoek aangepast te worden. De gevestigde bedrijven op Kampershoek laten de woonwagenwoningen toe, maar het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost en West voor wat betreft Kampershoek laat de woonwagenwoningen niet toe. Overigens levert dit ook conflicten op voor de bestaande woningen in Molenakker.

De woonwagenwoningen worden positief opgenomen en tegelijkertijd wordt de bedrijfscategorisering van het bedrijventerrein Kampershoek in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost en West aangepast middels een partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost en West, dat gekoppeld wordt aan het bestemmingsplan Weert Noord en Graswinkel.

### **6.13. Waterparagraaf**

Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het huidige Gemeentelijk Rioleringsplan en het Waterplan Weert die in 2006 zijn vastgesteld, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het "schoon" afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing.

Voor dit plan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat in het 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.



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.

De te ontwikkelen locatie betreft een locatie binnen een bestaand woongebied. Er wordt aangesloten op het bestaande verbeterd gescheiden rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is, voor wat betreft de riolering en de afwatering van het verhard oppervlak. Het schoon hemelwater, afkomstig van de daken, wordt rechtstreeks geloosd op het open water gelegen nabij de te ontwikkelen locatie. Op deze manier wordt gewaarborgd dat het schoon hemelwater niet in het gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd.

Het verhard oppervlak watert af op het verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Hiermee wordt gewaarborgd dat ook dit water niet op het gemeentelijk rioolstelsel voor vuil water wordt geloosd.

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel is een advies gevraagd aan het watertoetsloket Peel en Maasvallei. Bij schrijven d.d. 5 september 2007 heeft het watertoetsloket laten weten dat het plan niet meer ter beoordeling hoeft te worden voorgelegd aan het waterschap. De brief is bijgevoegd (zie 11.3).

#### **6.14. Flora- en Faunaonderzoek**

Door bureau Meervelt is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd. Bij rapport d.d. januari 2007 is hiervan verslag gedaan. De conclusies en aanbevelingen kunnen als volgt samengevat worden:

- Ten aanzien van planologische beschermingskaders zijn er geen belemmeringen om over te gaan tot de ontwikkeling van het plangebied Standaardmolen te Weert.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

- Het verdient aanbeveling het plangebied bouwrijp te maken voor de aanvang van het broedseizoen (voor 15 maart). Versturende werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd in de broedtijd indien broedende vogels op het perceel aanwezig zijn.
- In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

### **6.15.Archeologie**

De locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan is formeel archeologisch onderzoek nodig. Het plangebied is echter kleiner dan 0,25 hectare (namelijk 900 m<sup>2</sup>). Aangezien er geen vondst of archeologisch terrein binnen een straal van 50 m ligt hoeft hier geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er ligt een archeologische vondst op 80 m afstand en dit is een grafvondst.

Indien tijdens de werkzaamheden wel archeologische indicatoren worden aangetroffen, dan geldt hiervoor, conform de Monumentenwet uit 1988, een meldingsplicht bij het bevoegde gezag, namelijk de provincie Limburg. De conclusie is dat ten behoeve van het voorliggende bouwplan geen nader archeologisch onderzoek verricht hoeft te worden.

### **6.16.Parkeren**

Bij elke woning wordt op eigen terrein 1 parkeerplaats gerealiseerd. Voor de woningen wordt een ventweg aangelegd met parkeermogelijkheden voor bezoekers. Zo is voor elke woning nog eens 1 parkeermogelijkheid in de openbare ruimte voorzien en zijn in totaal gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning voorhanden. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.



### **6.17. Economische uitvoerbaarheid**

De locatie wordt door Wonen Weert geëxploiteerd. Dit houdt in dat Wonen Weert de benodigde gronden van de gemeente zal kopen en de woonwageningen zal bouwen en exploiteren. Een samenwerkingsovereenkomst hiervoor is inmiddels afgesloten.

Door de gemeente zal de openbare ruimte worden aangelegd. De kosten hiervan worden ingebracht in de grondexploitatie. Deze is sluitend. Het plan is derhalve economisch haalbaar.

### **6.18. Provincie Limburg**

Bij schrijven d.d. 3 december 2007 heeft de provincie een advies uitgebracht ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel, waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen. Opgemerkt is dat ten aanzien van onderhavige ontwikkeling Hogere Grenswaarden vastgesteld dienen te zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De onderbouwing voor wat betreft Archeologie is op de door de provincie gemaakte opmerkingen aangepast. Voor het overige zijn geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. De brief van de provincie is als bijlage toegevoegd (zie 11.4).



### 7.1. Inleiding.

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

### 7.2. Waterparagraaf.

#### 7.2.1. Vooroverleg met Waterschap.

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

#### 7.2.2. Gemeentelijk waterplan.

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

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

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

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





maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

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

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

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

### **7.2.3. Waterhuishoudkundige situatie.**

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

#### **Algemeen.**

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

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



### Boshoven/Oda.

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

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

### Graswinkel.

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

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

### Molenakker.

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

1



2



3



- 1 **vijver Keверberg**
- 2 **waterlopen Graswinkel**
- 3 **water rondom woonlobben Molenakker**





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



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

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

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

#### Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

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

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

- 1 primaire watergang
- 2 centrale waterpartij kantorenpark Weert Noord



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

#### **7.2.4. Nieuwe ontwikkelingen**

De consequenties ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie van de nieuwe woningen aan de Standaardmolen zijn in paragraaf 6.13 inzichtelijk gemaakt. Aangegeven is hoe in de nieuwe situatie met water en riolering zal worden omgegaan. Hiermee kan volstaan worden in het kader van dit bestemmingsplan

#### **7.3. Wet geluidhinder.**

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

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

##### **7.3.1. Geluidzone wegverkeer**

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

##### **7.3.2. Geluidzone railverkeer.**

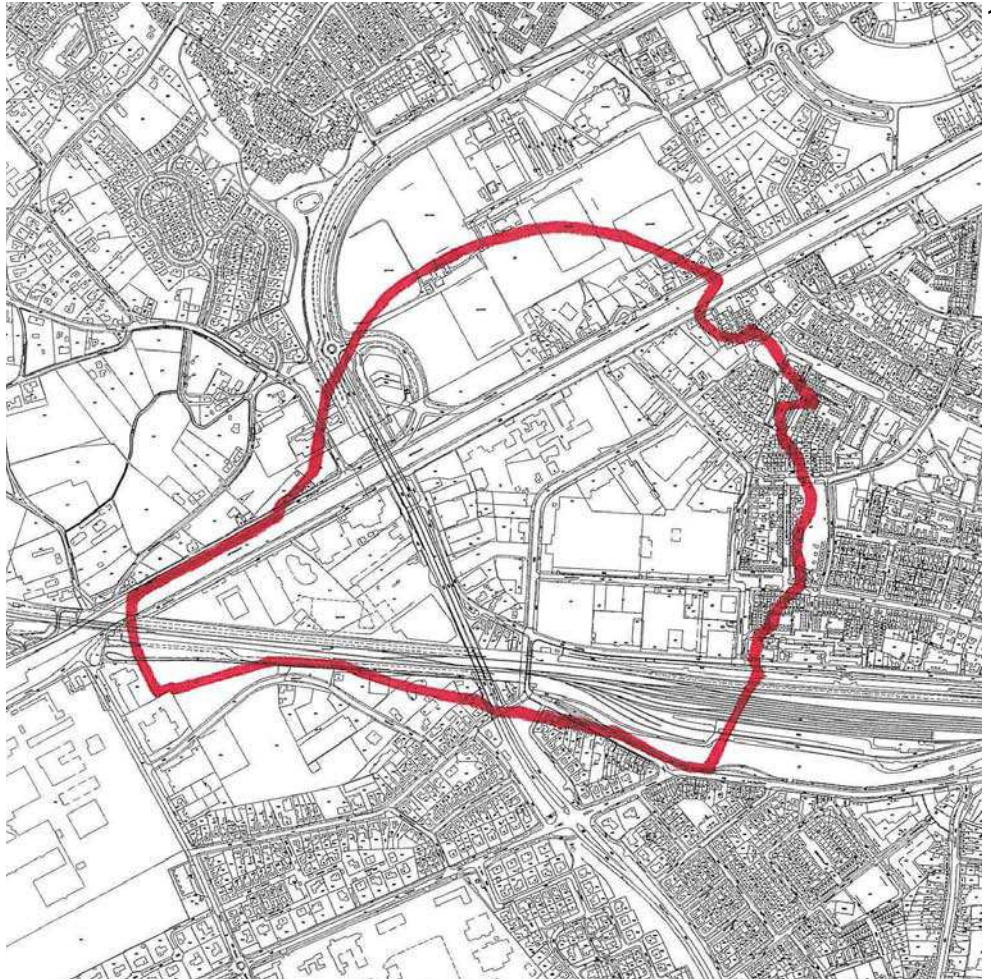
De spoorlijn Weert-Roermond ten noorden van de wijk Graswinkel is eveneens gezoneerd. De zone bedraagt hier 600 m. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde van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

1



1 spoorlijn  
Roermond-Weert





**1 zonering**  
**Industrieterrein Fatima**

### 7.3.3. Geluidzone industrielawaai

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

Industrieterrein Fatima.

Het industrieterrein Fatima is in 1986 gezoneerd in verband met de mogelijke vestiging van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb). Bij de vaststelling van de geluidszone is vastgesteld dat er sprake was van een sanerings situatie. Hiervoor is in 2006 een saneringsprogramma vastgesteld, op basis waarvan door VROM MTG-waarden zijn vastgesteld. De bedrijven ten westen van de Ringbaan-West zijn in het verleden buiten de zonering gehouden.



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

Van de bedrijven waarvan de werkelijke geluidbelasting afwijkt van de vergunde geluidbelasting of Amvb-voorschriften dienen de vergunningen te worden aangepast of dienen nadere eisen gesteld te worden. De procedure voor deze wijzigingen wordt medio 2008 opgepakt. Vooruitlopend hierop is de nieuwe geluidszone ter plaatse van onderhavig plangebied in dit bestemmingsplan verankerd. Het grootste deel van deze nieuwe geluidszone valt buiten onderhavig plangebied en zal middels het nieuw op te stellen bestemmingsplan Kanaalzone 1 worden vastgesteld. Het bestemmingsplan Kanaalzone 1 wordt naar verwachting medio 2009 vastgesteld.

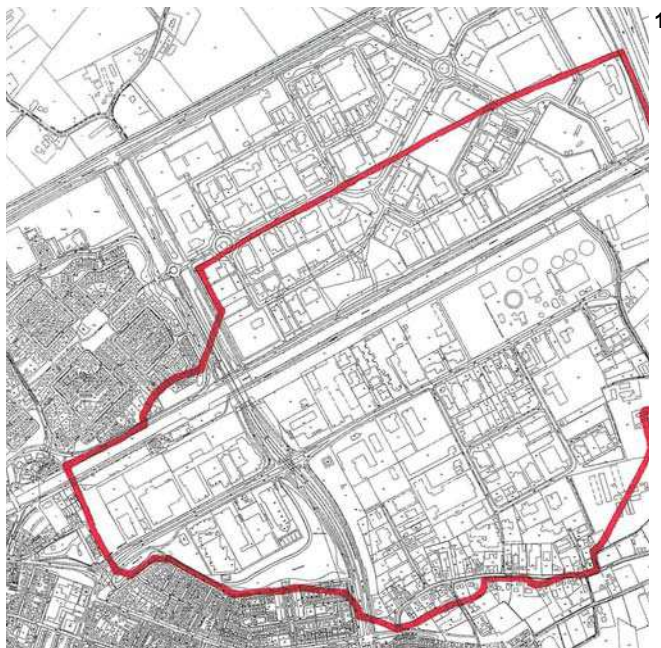
Voor de woningen gelegen binnen de geluidszone zijn de volgende MTG-waarden vastgesteld:

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

De woningen aan de Suffolkgweg 37 en 36 zijn ook gelegen binnen de geluidszone. Uit akoestisch onderzoek (rapportnummer 1/OMB/AC/2008BPWNGIndF-01.v1, d.d. 11 augustus 2008, uitgevoerd door de gemeente Weert) blijkt dat de geluidbelasting voor de woning Suffolkgweg 36 maximaal 52 dB(A) en voor de woning Suffolkgweg 37 maximaal 51 dB(A) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt derhalve overschreden. Voor deze woningen dienen een hogere waarden te worden vastgesteld.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 45 van de Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.





Industrieterrein Doolhof/Leuken Noord.

**1 zonering**  
**Industrieterrein**  
**Doolhof/Leuken Noord**

De huidige geluidzone is op 28 augustus 1986 door de gemeenteraad van Weert vastgesteld en op 3 maart 1987 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Recent is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de actuele geluidssituatie van het totale industrieterrein Doolhof-Leuken -Noord, inclusief de geplande uitbreiding van dit 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.v01 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 de Amvb-bedrijven.

Deze nieuwe geluidzone, 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 geluidzone valt buiten onderhavig plangebied en zal middels het nieuw op te stellen bestemmingsplan Leuken-Noord worden vastgesteld. Het bestemmingsplan Leuken-Noord wordt naar verwachting eind 2008 vastgesteld.



De geluidszones worden op de plankaart nader aangeduid. Eventuele woningbouwontwikkelingen binnen deze zones worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid geregeld (Princenweg, Helmondseweg).

Er zijn diverse bestaande woningen gelegen binnen de nieuwe vast te stellen geluidzone. Uit akoestisch onderzoek (rapportnummer 1/OMB/AC/2008BPWN-GIndLN-01.v1, d.d. 12 augustus 2008, uitgevoerd door de gemeente Weert) blijkt dat de geluidbelasting bij 9 woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Dit betreft de volgende woningen:

- Buitenwiek 26 en 28: 54 dB(A);
- Buitenwiek 22 en 24: 53 dB(A);
- Buitenwiek 20, 30, Helmondseweg 22 en 23: 52 dB(A);
- Helmondseweg 24: 51 dB(A).

Hiervoor dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 45 van de Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### **7.3.4. Nieuwe ontwikkelingen.**

De consequenties in het kader van de Wet geluidhinder van de nieuwe woningen aan de Standaardmolen zijn in paragraaf 6.9 inzichtelijk gemaakt.

#### **7.4. Bodem.**

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

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

De conclusies van het bodemonderzoek van de nieuwe woningen aan de Standaardmolen zijn in para-





graaf 6.8 opgenomen. De eventueel te nemen maatregelen zullen op basis van deze onderzoeken in gang worden gezet.

### **7.5. Luchtkwaliteit.**

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

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijnstof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

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

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

Deze 1% grens is echter een tijdelijke grens die wordt gehanteerd tussen de inwerkingtreding van het besluit NIBM en de definitieve vaststelling (verwacht medio 2009) van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Na vaststelling van het NSL is de 3% grens van toepassing, dit komt overeen met kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500.

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



Voor de nieuwe woningen aan de Standaardmolen is het aspect luchtkwaliteit in paragraaf 6.11 bekeken.

## 7.6. Hinder als gevolg van bedrijvigheid.

### 7.6.1. Milieucirkels agrarische bedrijven

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

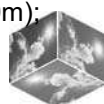
De bestaande en gegunde situatie wordt gerespecteerd. Daar waar de stankcirkel reeds over bebouwd gebied met woningen is gelegen, is sprake van een bestaande situatie en wordt deze als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelen mogen geen beperking opleveren voor de mogelijkheden van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

Op dit moment gaat er een beperkende werking uit van de stankcirkel van het agrarische bedrijf aan de Hulsterdijk 40 voor de woningbouwmogelijkheden aan de Pinksterbloemstraat. Deze woningbouwmogelijkheden zijn daarom vooralsnog geregeld middels een wijzigingsbevoegdheid.

### 7.6.2. Overige bedrijven.

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

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



1



2



3



- 1 **timmerbedrijf**
- 2 **meubelzaak**
- 3 **bedrijf Rijvers**

- transportbedrijf, Suffolkweg-Zuid 30a (mc 3, 100m).

De milieucategorie en indicatieve afstand zijn gebaseerd op de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering”. De aangegeven afstand is een indicatieve afstand en geen norm. Bij de bepaling van de afstand van de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een “gemiddeld” modern bedrijf met gebruikelijke voorzieningen.

De bedrijven zijn echter zelden gelijk wat de diverse emissies betreft, die in planologisch opzicht relevant zijn.

Er zijn meestal verschillen in:

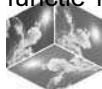
- bedrijfsgrootte, in termen van productiecapaciteit, opgesteld vermogen, aantal medewerkers, productieoppervlak;
- productiewijze, te denken valt aan processen, voorzieningen en milieuzonering.

Benadrukt wordt dat de genoemde afstanden indicatief zijn en uiteindelijk de regels van de milieuwetgeving bepalend zijn. In de praktijk blijkt dat de afstanden met een variatie van 1 afstandstap geïnterpreteerd kan worden. Dit houdt in dat een genoemde afstand van 30 m, 10 m of 50 m kan worden.

Deze interpretatie dient echter wel gemotiveerd plaats te vinden op basis van de aanwezige gegevens van het bedrijf bij de gemeente.

In zijn algemeenheid betreft het binnen het plangebied bedrijven van milieucategorie 1, 2 en 3 (lichte bedrijven) die goed in een woonomgeving passen. Deze bedrijven zijn dan ook in het bestemmingsplan positief bestemd met een op maat afgestemde uitbreidingsmogelijkheid.

Verder is er in de wijken tussen de bestaande woningen een groot aantal aan huisgebonden beroepen aanwezig. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Deze aan huisgebonden



den beroepen passen binnen de woonomgeving en zijn als zodanig ook onder de bestemming wonen gebracht

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

### **7.7. Invloed bedrijventerrein Kampershoek op het plangebied.**

In verband met een ontwikkeling aan de Standaardmolen is o.a. onderzoek gedaan naar de bedrijvigheid in de omgeving. Gebleken is dat de beïnvloedingscirkels van de bedrijfs categorieën op het bedrijventerrein Kampershoek uitstrekken tot over het plangebied van de ontwikkeling aan de Standaardmolen en tot over een deel van de bestaande woningen in Molenakker.

Uit de rapportage blijkt ook dat het plangebied van de locatie Standaardmolen en de bestaande woningen in Molenakker niet binnen de beïnvloedingscirkels van de huidige bedrijven op het industrieterrein Kampershoek liggen.

De huidige bedrijven op het industrieterrein Kampershoek veroorzaken geen overlast op de ontwikkeling aan de Standaardmolen en de bestaande woningen in Molenakker. Om te voorkomen dat in de toekomst om bestemmingsplantechnische redenen wel overlast zal optreden voor de bestaande woningen in Molenakker en de nieuw te bouwen woningen voor de doelgroep woonwagengedwongen op de locatie Standaardmolen dient de bedrijfs categorisering op Kampershoek aangepast te worden.

De gevestigde bedrijven op Kampershoek laten deze woningen toe, maar het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost en West voor wat betreft Kampershoek laat deze woningen niet toe. Overigens levert dit ook conflicten op voor de bestaande woningen in Molenakker.



De woningen voor de doelgroep woonwageneigenaren worden positief opgenomen in dit bestemmingsplan en tegelijkertijd wordt de bedrijfsategorisering van het bedrijventerrein Kampershoek in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oost en West" aangepast middels een partiële herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oost en West", dat gekoppeld wordt aan het bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel.

## **7.8. Milieubescherming, veiligheid en overige zones.**

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

### **7.8.1. Spoorwegwet**

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

Dit houdt in dat:

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



den aangevraagd bij ProRail regio Zuid, postbus 624, 5600 AP te Eindhoven.

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

### 7.8.2. Externe veiligheid.

#### Spoor.

De gemeente Weert besteedt aandacht aan de externe veiligheid langs spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit de circulaire "risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen" van het ministerie van VROM blijkt dat voor wat betreft de transportmodaliteit "rail" (tabel 4) voor individueel risico aan weerszijden van het spoor een onderzoekszone van 50 m geldt, waarbinnen nieuwe kwetsbare bestemmingen niet of slechts beperkt gerealiseerd kunnen worden. De werkelijke afstand van de bebouwingsvrije zone dient door middel van risicoberekening te worden vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van het spoor een aandachtsgedebied van 200 m. Deze afstanden volgen uit de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

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

#### Bedrijven.

De gemeente Weert heeft in april 2001 een inventarisatie gemaakt van bedrijven, opslagplaatsen en objecten waarin omgegaan wordt met gevaarlijke stoffen en welke voor hun omgeving een verhoogd risico vormen. Er is niet alleen gekeken naar opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen in inrichtingen, maar ook zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, spoor, pijpleiding en binnenvaart geïnteriseerd.

1



2



1 spoorlijn

2 tankstation



1 Naam bedrijf	Adres	Soort Bedrijf	Klasse
Total-Fina tankstation	Maaseikerweg 140d	Tankstation (met LPG)	2 beperkt risico
Joosten Producten BV	Industriekade 34	Fabricage en export van zuivelproducten t.b.v. de landbouw	1 klein risico
Meneba Meel BV	Industriekade 38	Handel in- en de ver- vaardiging van graanpro- ducten en aanverwante producten	1 klein risico
Bergmans	Kanaalstraat 13-15	Autoschadeherstelbedrijf, industriële spuiterij e.d.	0 nihil risico

Daarnaast is gekeken naar het zogenoemde 'domino' effect, dit wil zeggen een escalierend effect, welk kan optreden als een incident of ongeluk plaatsvindt bij één bedrijf en doorslaat naar een buurbedrijf.

De bedrijven zijn ingedeeld in risicoklassen van 0 t/m 4. Deze score is gebaseerd op de onderlinge vergelijking van de diverse vergunninggegevens van de geïnterviewde bedrijven.

In het plangebied (of de directe omgeving) komen de volgende risicovolle objecten voor (zie tabel).

**1 tabel**  
**risicovolle objecten**

Het bevoegd gezag (Wet milieubeheer) in deze is de gemeente

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

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

Voor de overige genoemde risicovolle objecten zijn geen nadere zoneringen opgenomen. Aangezien deze objecten op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan alsook er geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de nabijheid van deze be-



drijven zijn gepland, zijn nadere zoneringen achterwege gebleven.

#### Leidingen.

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

Bij schrijven d.d. 5 augustus 2008 van VROM en d.d. augustus 2008 van RIVM zijn nieuwe richtlijnen bekendgemaakt. De aan te houden veiligheidsafstanden tussen buisleidingen met brandbare vloeistoffen en bebouwing gaan veranderen. Vanaf 8 augustus 2008 zijn de nieuwe afstanden voor deze zogenaamde K1-, K2- en K3-leidingen beschikbaar. Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee voor de omgeving. Om deze risico's in de hand te houden worden er veiligheidsafstanden aangehouden tussen het transport en bebouwing in de omgeving. Voor leidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen van de categorie K1, K2 en K3 zijn deze afstanden vastgelegd in een circulaire uit 1991. Er wordt echter nieuwe regelgeving ontwikkeld die de circulaire uit 1991 gaat vervangen. Verwacht wordt dat de afstanden uit de circulaire worden vervangen door nieuwe afstanden die zijn gebaseerd op het plaatsgebonden risico. De plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar gaat dan gelden als bebouwingsafstand.

Het RIVM heeft deze nieuwe afstanden tot de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar berekend en op verzoek van het Ministerie van VROM zijn ze gepubliceerd. Tot de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving geeft het Ministerie van VROM bij schrijven d.d. 5 augustus 2008 aan op welke manier de risicoafstanden moeten worden gebruikt. Dit houdt in dat in het bestemmingsplan op de plankaart ook een afstand van 12 m vanaf de naftaleiding wordt aangeduid, welke het plaatsgebonden risico aangeeft.

Bij deze leidingen en dit gasdrukstation dient naast het direct ruimtebeslag een veiligheidsafstand in acht te worden genomen. Deze afstanden bedraagt voor:

- naftaleiding (sabic):  
direct ruimtebeslag 2 x 5 m;  
plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  2 x 12 m;





- veiligheids-/toetsingsafstand 2 x 27 m;
- hoofdgastransportleiding (gasunie):  
direct ruimtebeslag 2 x 4 m;  
veiligheids-/toetsingsafstand 2 x 20 m;
- gasdrukstation (gasunie):  
minimale bebouwingsafstand 25 m.

Het genoemde directe ruimtebeslag is met name bedoeld voor het beheer en onderhoud van de leiding. Binnen de genoemde veiligheids-/toetsingsafstand van 2 x 20 m mogen geen gevoelige objecten, zoals woningen e.d. worden opgericht. Deze afstand is als zodanig aangeduid op de plankaart. Dit kan wel na vrijstelling, waarbij vooraf door de leidingbeheerder toestemming moet zijn verleend.

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

#### **Route gevaarlijke stoffen.**

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

#### **7.8.3. Straalpad.**

Over een deel van het bedrijventerrein Centrum-Noord is een straalpad van KPN telecommunicatie gelegen. Rond dit straalpad geldt een beschermingszone van 100m aan weerszijden, waarbinnen geen hogere bouwwerken mogen worden opgericht.

Ter plaatse van dit straalpad mag niet hoger worden gebouwd dan 65 m ten opzichte van NAP. In zijn algemeenheid is de toegestane maximale bouwhoogte lager. Op de plankaart is het straalpad met beschermingszone weergegeven. Aan de voorschriften zijn de daarbij behorende bepalingen toegevoegd.

#### **7.8.4. Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat.**



Voor de Zuid Willemsvaart is het Rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. Dit beleid wordt onder andere gehanteerd om mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen aan het kanaal niet onmogelijk te maken, alsmede een zone vrij te houden ten behoeve van beheer en onderhoud en om een optimale nautische omgeving te creëren.

Deze rooilijn is gelegen op 20 meter, gemeten vanuit de grens land-water. Op de plankaart en in de voorschriften is deze rooilijn weergegeven. Voor het bouwen binnen deze rooilijn is toestemming van Rijkswaterstaat vereist.

#### 7.8.5. Begraafplaats.

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

#### 7.9. Kabels en leidingen.

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



1



2

- 1 Zuid Willemsvaart
- 2 hoogspanningsleiding





### 7.10. Molenbiotoop

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



Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de directe omgeving van de molen berekend. Voor de beide molens in het plangebied geldt wel dat door de huidige ligging in het stedelijk gebied met minder strenge normen gerekend wordt. De molenbiotoop van 500 m is op de plankaart aangeduid waarbij de toegestane bouwhoogten in de voorschriften terug te vinden zijn.

### 7.11. Flora en fauna.

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

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

1 molen met molenbiotoop



1

W
C
B
K
M
S
V
A
WA

### bestemmingen

wonen	artikel 4
centrum	artikel 5
bedrijf	artikel 6
kantoor	artikel 7
maatschappelijk	artikel 8
sport en recreatie	artikel 9
verkeer en verblijf	artikel 10
agrarisch	artikel 11
water	artikel 13

### 8.1. Inleiding.

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert;
- de nieuwe Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- luchtfoto's d.d. 2003 t.b.v. de. de handhaving.

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

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

### 8.2. De plankaart.

Op de plankaart zijn aangegeven:

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

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

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

1 bestemmingen



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

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

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

### **8.3. De voorschriften.**

#### **8.3.1. Algemeen.**

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- toepassingsbepalingen;
- bestemmingsbepalingen;
- algemene bepalingen.

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

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

Daarna volgen de algemene bepalingen. Dit is een aantal voorschriften van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier in de regel een algemene bevoegdheid tot vrijstelling en wijziging, procedureregeling, overgangsbepalingen, strafbepaling en titel.



### **8.3.2. Opbouw bestemmingbepaling.**

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

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

### **8.4. De bestemmingen.**

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

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



### 8.4.1. Bestemming wonen.

#### Het beleid.

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

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschaalde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.

2. Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via vrijstelling met een gelijke maatvoering.

3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.

4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levens-



1 bestemming wonen





loopbestendige woningen.

5. het beleid is gericht op het realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit

- menging van tuin en straatgericht wonen
- vermijding van blinde eindgevels bij woningen.

6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

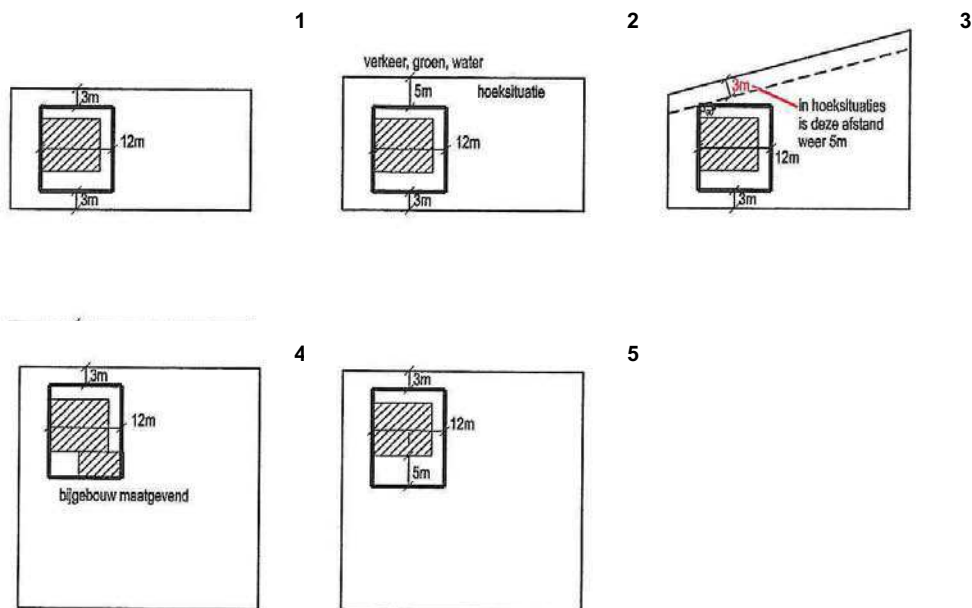
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.

9. garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming "wonen". Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Uitgangspunt is alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie in een garagebox.

10. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.





### Het bouwvlak.

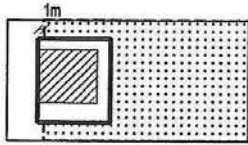
De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 12 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen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

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

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

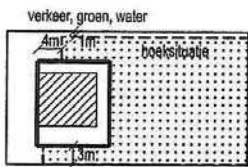


1



openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

2



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

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

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m<sup>2</sup> aan oppervlakte beslaan.

#### Het bijgebouwenvlak.

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

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

- 1 **bijbouwvlak regulier**
- 2 **bijbouwvlak hoeksituatie**



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

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

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen het bijbouwvlak bedraagt 150 m<sup>2</sup>, mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

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

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





### 8.4.2. Bestemming centrum.

#### Het beleid.

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



1. de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor en wonen (uitsluitend op de verdieping) zijn vrij uitwisselbaar. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen voor de buurt. Hierdoor is het altijd mogelijk om af te stemmen op het aanwezige draagvlak

2. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd.

#### Het bouwvlak.

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

### 8.4.3. Bestemming bedrijf.

#### Het beleid.

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

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.

2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2

1 bestemming centrum

2 bestemming bedrijf



mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.

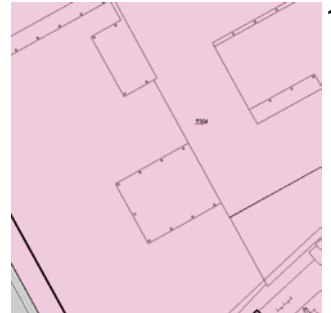
3. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt niet toegestaan, ook niet via vrijstelling. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.

4. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.

5. naar de woonwijken toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is.

#### Het bouwvlak.

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



1 bestemming kantoor

#### 8.4.4. Bestemming Kantoor.

##### Het beleid.

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

1. het beleid voor het kantorenpark Centrum-Noord is gericht op het ontwikkelen van een locatie voor niet-publiekgerichte (geen baliefunctie), hoogwaardige, representatieve bedrijvigheid in de vorm van kantoren in de zakelijke dienstverlening. Langs de hoofdontsluitingsroutes (de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Noord) zijn de kavels bestemd voor omvangrijke kantoren.





Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de inrichting van de percelen en het karakter van de bebouwing.

2. onder representatief wordt verstaan dat de hier gesitueerde c.q. geprojecteerde bebouwing onderling op elkaar wordt afgestemd. Inrichtingsfacetten, zoals vormgeving, karakteristiek van de bebouwing, kleuren materiaalgebruik e.d. elkaar ondersteunen tot een harmonieus geheel.

3. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, ter plaatse van de overgang naar het woongebied.

#### Het bouwvlak.

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

#### 8.4.5. Bestemming maatschappelijk.

##### Het beleid.

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

#### 1 bestemming maatschappelijk

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.

2. een uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

##### Het bouwvlak.

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



#### 8.4.6.. Bestemming sport en recreatie.

##### Het beleid.

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

1. de handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde voetbal-, honkbal- en tennis-complexen.

2. de bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne.

##### Het bouwvlak.

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

#### 8.4.7. Bestemming verkeer en verblijf, als ook water.

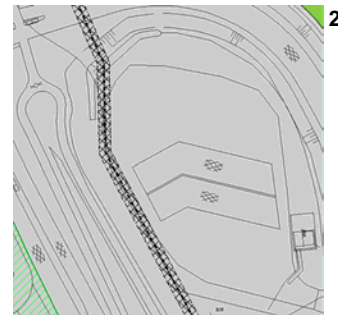
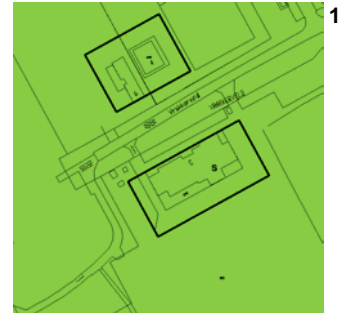
##### Het beleid.

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

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

2. water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

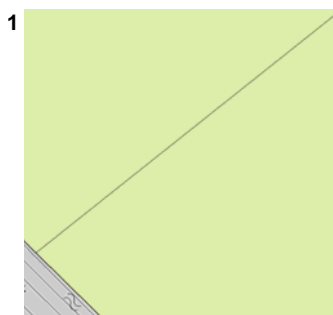
3. nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer en verblijf.



- 1 bestemming sport en recreatie
- 2 bestemming verkeer en verblijf
- 3 water







### 8.4.8. Bestemming agrarisch.

#### Het beleid.

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



1. het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.

2. met het oog op het eventuele extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de hiervoor genoemde agrarische doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden geplaatst.

### 8.4.9. Dubbelbestemmingen.

#### Het beleid.

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

## 8.5. De aanduidingen

1 **bestemming agrarisch**

2 **dubbelbestemmingen**

### 8.5.1. Overige functies.

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

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

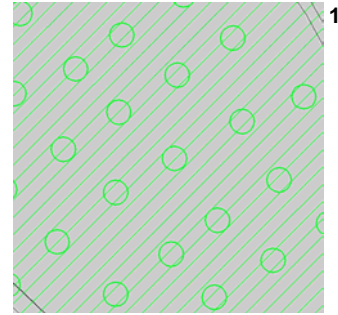


### 8.5.2. Structureel groen.

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

1. structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalend bestemmingsplanelementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Weert, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.

2. binnen structureel groen zijn kleinschalige speelvoorzieningen (zoals schommel, glijbaan, klimrek) overal toegestaan. Grootschalige voorzieningen, zoals terreinen met meerdere grote speeltoestellen, trapveld, basketbalveld of skate/skateboardbaan zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de daarvoor aangeduide terreinen.



### 8.5.3. Karakteristieke beplanting (bomen).

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

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

**1 structureel groen met karakteristieke beplanting (bomen)**

### 8.5.4. Monumenten.

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

1. gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie





en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.

2 op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.

3. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen (rijk en gemeente) en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument .

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

#### 8.5.5. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.

Ter plaatse van de aanduiding “gemeentelijk stads- en dorpsgezicht” op de plankaart, mag slecht worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, met dien verstande dat:

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

#### 8.5.6. Vrijstelling Ontheffingsbevoegdheid wonen.

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

- 1 vrijstellingsbevoegdheid wonen
- 2 wijzigingsbevoegdheid wonen



### **8.5.7. Wijzigingsbevoegdheid wonen.**

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

### **8.6. Nadere eisen ter verbetering**

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

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

### **8.7. Bijlagen bij de voorschriften**

Bij de voorschriften zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 bedrijvenlijst;
- bijlage 2 molenbiotoop;
- bijlage 3a en b inventarisatie stads- en dorpsgezicht.

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



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

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

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



## 9. Handhaving

### 9.1. Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

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

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

### 9.2. Uitvoering handhavingstoezicht.

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

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De sa-



menwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

### **9.3. Overgangsrecht**

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

### **9.4. Voorlichting.**

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

### **9.5. Controles**

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

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

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnterpreteerde situatie wordt vergeleken met de op



dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

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

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

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

#### **9.6. Sanctionering.**

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





## 10. Haalbaarheid

### 10.1. De financiële haalbaarheid

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

De financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen, zoals genoemd in hoofdstuk 5 is aangetoond in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

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

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

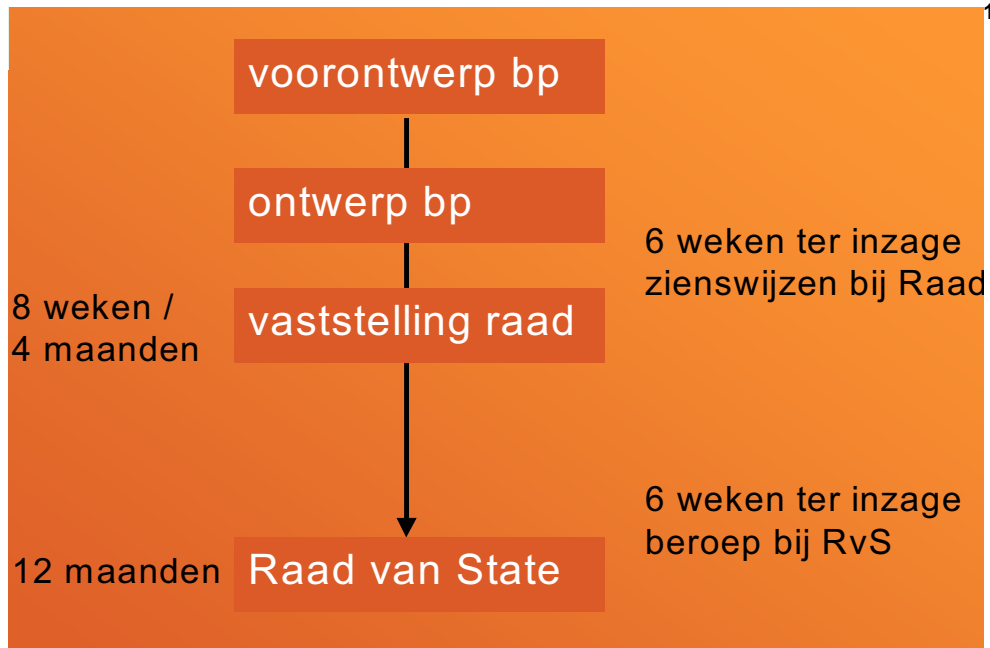
### 10.2. Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de wijkraden Boshoven, Graswinkel en Molenakker. De resultaten hiervan zijn in het hoofdstuk inventarisatie weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de opmerkingen van de wijkraden.

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



## 11. Procedure



### 11.1. De te volgen procedure.

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

- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1<sup>e</sup> ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2<sup>e</sup> ter inzage legging (vastgesteld plan);
- beroepmogelijkheid bij de Raad van State;
- uitspraak beroepprocedure;
- (gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan.

1 procedure

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



### **11.2. Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie.**

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

### **11.3. Het vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei.**

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor wateradvies toegezonden aan het watertoetsloket. Op 5 september 2007 is door het Waterschap Peel en Maasvallei een positief wateradvies afgegeven. Dit wateradvies is hierna volgend weergegeven.

### **11.4. Uitkomsten vooroverleg.**

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aangeboden aan de Provinciale Commissie Gemeentelijk Plannen (PCGP). Door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is en ambtelijk advies gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Het advies van de provincie, alsmede de reactie van de gemeente hierop is hierna volgend weergegeven.

In het kader van het vooroverleg zijn ook reacties ontvangen van Rijkswaterstaat en het Waterschapsbedrijf Limburg. Deze reacties zijn eveneens voorzien van een gemeentelijke reactie. Een korte samenvatting van de reacties van deze instanties en de gemeentelijke reactie hierop zijn hierna volgend weergegeven.

Van de overige aangeschreven instanties is geen reactie ontvangen.



**ARCHIEF**

I.a.a. adm boa  
nvw plii

uw kenmerk:	Gemeente Weert
ons kenmerk: boa/fwi/wt/2007.03431	dhr. G. Rameckers
uw brief van:	Postbus 950
datum: 5 september 2007	6000 AZ WEERT
verzonden:	

onderwerp: Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Weert Noord, Graswinkel en 1e part. herz. bedrijventerreinen Oost en West

Geachte heer Rameckers,

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

In de waterparagraaf wordt het beleidskader geschetst voor duurzaam waterbeheer. In de waterparagraaf is opgenomen, dat ten aanzien van ruimtelijk relevante plannen het uitgangspunt geldt: vasthouden, bergen en afvoeren. Vanuit waterkwaliteit gezien zal er rekening gehouden worden met de trits 'voorkomen, scheiden en zuiveren'. Afgekoppeld hemelwater zal zoveel mogelijk zichtbaar worden gehouden. Op de plankaart en in de voorschriften wordt water alsmede de beschermingszone als zodanig bestemd.

De twee plannen, de 'Standaardmolen' en de 'Boshoverweg/Hulsterdijk' vallen onder de ondergrens. Deze plannen zijn dermate klein dat ze geen raakvlak hebben met een voor water relevant aandachtsgebied. Dit betekent dat deze plannen niet meer ter beoordeling voorgelegd hoeven te worden aan het waterschap. Het is aan de gemeente om deze plannen te beoordelen conform ons beleid. De richtlijnen voor duurzaam waterbeheer, die u kunt gebruiken bij de beoordeling van plannen, zijn opgenomen in het 'Handboek watertoets'.

Aangezien het kanaal de Zuid – Willemsvaart door een deel van het plangebied stroomt, ontvangt u van Rijkswaterstaat separaat van deze brief een wateradvies.

Wij kunnen u dan ook meedelen dat, indien rekening wordt gehouden met bovenstaande aandachtspunten, wij een positief wateradvies kunnen afgeven voor dit initiatief.

Drie Decembersingel 46  
5921 AC Venlo

Postbus 3390  
5902 RJ Venlo

T 077- 3891111  
F 077- 3873605

E info@wpm.nl  
I www.wpm.nl



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Brigit Smit, via (077) 38 91 227 of stuur een e-mail naar [Brigit.Smit@wpm.nl](mailto:Brigit.Smit@wpm.nl).

Namens het watertoetsloket\*,

drs R.J.M. Lenders, coördinator advies

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

i.a.a.: mw. S. Bosten, Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht  
mw. A. Kan, Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Drie Decembersingel 46  
5921 AC Venlo

Postbus 3390  
5902 RJ Venlo

T 077- 3891111  
F 077- 3873605

E [info@wpm.nl](mailto:info@wpm.nl)  
I [www.wom.nl](http://www.wom.nl)



provincie limburg



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

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
- 5 DEC. 2007	
ZAAKNR.	005605
AFD./NR.	10118/010866
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

**Afdeling** RO  
**Ons kenmerk** 2007/50070  
**Faxnummer** (043) 389 79 77  
**Bijlage(n)** -

**Behandeld** C. Schreurs  
**Uw kenmerk** 1/OMB/bp Weert Noord  
**Doorkiesnummer** (043) 389 74 04  
**Maastricht** 3 december 2007

**VERZONDEN - 3 DEC. 2007**

**Onderwerp**

Advies ontwerpbestemmingsplan Weert Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> Partiele herziening bedrijventerreinen Oost en West

Standpunt afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

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

**1. Planopzet**

Bij het plan is een inventarisatiekaart gevoegd. Daarop staan de percelen aangegeven waarvan het gebruik anders is dan is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe plan is vervolgens al dan niet een nieuwe bestemming aan deze percelen gegeven. In het plan zijn echter de overwegingen die gemaakt zijn om deze percelen al dan niet een nieuwe bestemming te geven niet weergegeven. Ik verzoek u het plan op dit aspect te verduidelijken.

Het plan omvat ook de 1<sup>e</sup> PH herziening bedrijventerrein oost en west. Deze partiële herziening is niet (duidelijk) in het plan (toelichting, plankaart en voorschriften) weergegeven. Ik verzoek het plan op dit aspect te verduidelijken.

Gelet op het bepaalde in artikel 16 lid 1 sub f van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening verzoek ik u middels een overzichtskaart de aansluiting van de kaarten onderling en de aansluiting aan het daaromheen gelegen gebied te verduidelijken.

071105-0318

**Praat mee over Limburg! [www.limburg.nl/burgerforum](http://www.limburg.nl/burgerforum)**

**Bezoekadres:**  
Limburglaan 10  
NL-6229 GA Maastricht

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

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

Bankrekening ING  
67.94.11.372  
Postbank nr. 1060741

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





## 2. Bodemkwaliteit

- \*\* In §6.4 van de toelichting van het plan wordt zeer summier ingegaan op het bodemaspect. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de consequenties daarvan zijn niet beschreven. Ik verzoek het plan op dit onderdeel aan te vullen.
- \*\* In §2.3 is beschreven dat een inventarisatiekaart is opgesteld, waarop alle gewijzigde gebuiken ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In onderhavig plan worden deze gewijzigde gebuiken, indien deze passen binnen het huidige beleid, overgenomen. Voor alle locaties waarop dit van toepassing is en waarvan de wijziging van het feitelijke gebruik heeft plaatsgevonden na 1 januari 1992, dient middels bodemonderzoek te worden bepaald of de bodemkwaliteit geschikt is voor het gebruik.
- \*\* Voor die gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd, vóór vaststelling van het bestemmingsplan, middels bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De rapportages van de bodemonderzoeken dienen als bijlage aan het vastgestelde bestemmingsplan te worden toegevoegd. De resultaten van deze onderzoeken en de consequenties daarvan dienen in de toelichting van het bestemmingsplan te worden verwoord.

## 3. Externe Veiligheid

In de paragraaf 6.8.2 externe veiligheid wordt terecht opgemerkt dat een aantal afstanden nog moet worden opgevraagd bij het RIVM en deze afstanden in de tekst verwerkt moeten worden. Het stukje over *leidingen* bevat nog geen conclusie over ruimtelijke belemmeringen vanwege transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Ik ga er van uit, dat de ontbrekende gegevens voor de vaststelling van het plan worden toegevoegd.

## 4. Geluidhinder

- \*\* Voor de realisatie van woningbouw (5 woningen voor de doelgroep woonwagewoners) nabij de Standaardmolen dienen voor de vaststelling van het plan de hogere grenswaarden te zijn verkregen.

Voor de 4 woningen aan de Boshoverweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er een hogere grenswaardenprocedure moet worden gevolgd. Uit het erratum blijkt dat de afdeling Omgevingsbeleid van de gemeente Weert van mening is dat dit niet nodig is. Waarom dit niet nodig zou zijn is echter niet duidelijk. Ik verzoek u het aspect geluid voor de 4 woningen aan de Boshoverweg in het plan nader te onderbouwen.

## 5. Cultuurhistorie

In de toelichting (blz. 19) wordt gesproken over provinciale monumenten. Sinds januari 2006 kennen we echter geen provinciale monumenten meer, maar alleen nog rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. De kazematten Noordkade 27; Noordkade bij 13 en Suffolkweg 19 zijn allen (ook) rijksmonumenten.





\*\* In de toelichting staat aangegeven dat deze monumenten in de voorschriften zijn geregeld. In de voorschriften zijn de monumenten echter niet goed beschermd. Ik verzoek u om de rijks- en gemeentelijke monumenten uitdrukkelijk middels de voorschriften te beschermen. Tevens verzoek ik u om de Rijksmonumenten (dus ook de kazematten) op de plankaart te voorzien van een rijksmonumentenembleem.

#### 6. Archeologie

Voor wat betreft de woningen aan de Boshoverweg en de woning aan de Hulsterdijk klopt de archeologische paragraaf niet. In dit specifieke gebied van de Hulsterdijk is nog geen archeologisch onderzoek gedaan (dit deel van het gebied is in 1995 niet onderzocht) en een hoge grondwaterstand wist de sporen niet uit, maar bewaart ze juist beter. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek aan de orde zou zijn geweest. Omdat het gebied echter kleiner is dan een kwart hectare en er geen vondst of terrein in de buurt ligt is geen archeologisch onderzoek nodig. Het eindresultaat is hetzelfde alleen volgens een andere redenering. Voor de woningen aan de Boshoverweg geldt dat er destijds geen archeologische sporen zijn aangetroffen.

De onderbouwing van de woonlocatie aan de Standaardmolen is ook niet helemaal volledig. Het geprojecteerde woongebiedje ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan is archeologisch onderzoek nodig. Het plangebied is volgens de opstellers echter kleiner dan een kwart hectare. Aangezien er geen vondst of archeologisch terrein binnen een straal van 50 m ligt hoeft op deze locatie ook geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er ligt een archeologische vondst op 80 m afstand en dit is een grafvondst. Indien tijdens de werkzaamheden wel archeologische indicatoren zouden worden aangetroffen, dan geldt hiervoor, conform de Monumentenwet uit 1988, een meldingsplicht bij het bevoegde gezag, namelijk de provincie Limburg. Ook hier is dus de conclusie van de archeologieparagraaf goed, maar klopt de onderbouwing niet helemaal.

In hoofdstuk 4.4 van de toelichting wordt beschreven wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De toelichting is op dit punt echter niet juist omschreven. Voor een goede beschrijving van hoe met archeologie moet worden omgegaan adviseer ik u om de handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling (deel II informatie) te raadplegen en de toelichting en indien nodig de voorschriften daarop aan te passen,

#### 7. Water

Er is op 5 september 2007 een positief wateradvies afgegeven. Ik verzoek u dit wateradvies bij het vastgestelde plan te voegen.

Rijkswaterstaat heeft op 15 augustus jl. aan u een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Ik verzoek u om de door Rijkswaterstaat genoemde aandachtspunten in het vastgestelde bestemmingsplan te verwerken.







**8. Overige aspecten**

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

**9. Voorschriften**

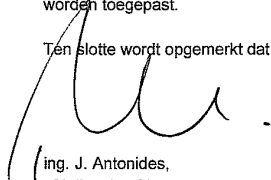
Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld, worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

De in artikel 10.8 opgenomen wijzigingsbevoegdheid bevat geen maximaal aantal woningen. Gelet op de eis van objectieve begrenzing waaraan een wijzigingsbevoegdheid dient te voldoen verzoek ik dit onderdeel aan te vullen. Voorts ontbreekt een procedurebepaling die ingevolge artikel 11 lid 1 in het plan dient te worden opgenomen.

**10. Toepassing artikel 19 lid 2 WRO**

Mits tegemoetgekomen wordt aan de in dit advies gemaakte opmerkingen kan artikel 19 lid 2 WRO worden toegepast.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.

  
ing. J. Antonides,  
afdelingshoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling



### **11.5. Gemeentelijke reactie op het ambtelijk advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.**

In cursief wordt een samenvatting gegeven van de reactie van de Provincie, waarna er vervolgens een gemeentelijke reactie op wordt gegeven.

#### **Algemeen.**

De gemeente is verheugd dat de provincie kan instemmen met het plan en zal het bestemmingsplan verder in procedure brengen. Daarbij zal rekening worden gehouden met de door de provincie gemaakte opmerkingen.

Hierna volgt de gemeentelijke reactie op de door de provincie gemaakte opmerkingen.

#### **1. Planopzet.**

*In het plan zijn de overwegingen die gemaakt zijn om percelen al dan niet een nieuwe bestemming te geven als gevolg van gewijzigd gebruik niet weergegeven*

Reactie:

In de toelichting is een overzicht opgenomen welke locaties/percelen het betreft en wat de wijziging inhoudt. De overwegingen om deze locaties/percelen al dan niet een nieuwe bestemming te geven worden nader toegelicht.

*Het plan omvat ook de 1<sup>e</sup> partiële herzien bedrijventerreinen Oost en West. Deze partiële herziening is niet duidelijk in het plan weergegeven.*

Reactie:

De 1<sup>e</sup> partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West is in paragraaf 6.7 van de toelichting nader toegelicht. De bedrijfscategorisering van het bedrijventerrein Kampershoek in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oost en West" is c.q. wordt aangepast door middel van een afzonderlijke partiële herziening. Deze is gekoppeld aan dit bestemmingsplan. Dit heeft dan ook geen verdere consequenties voor de toelichting, voorschriften en plankaart van dit bestemmingsplan. Deze reparatie is noodzakelijk om te voorkomen dat in de toekomst een conflict optreedt voor de bestaande woningen en de nieuwe woningen voor de doelgroep woonwagenbewoners aan de Standaard-



molen.

*Verzocht wordt om middels een overzichtkaart de aansluiting van de kaarten onderling en de aansluiting aan het daar omheen gelegen gebied te verduidelijken*

Reactie:

In de onderhoek van iedere plankkaart zal een overzichtskaart worden opgenomen, waarop de aansluiting van de plankkaarten onderling en de aansluiting op de omgeving inzichtelijk is gemaakt.

## **2. Bodemkwaliteit.**

*In paragraaf 6.4 van de toelichting wordt zeer summier ingegaan op de bodemaspecten. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de consequenties daarvan zijn niet beschreven.*

Reactie:

De resultaten van de noodzakelijke onderzoeken als gevolg van nieuwe ontwikkelingen zijn in de toelichting verwoord. Het betreft hier uitsluitend de woningen voor de doelgroep woonwagenbewoners aan de Standaardmolen. Voor de woningbouwmogelijkheden aan de Boshoverweg en de Hulsterdijk zijn de bouwvergunningen verleend. De bouw van deze woningen is inmiddels gestart. Deze woningen kunnen dan ook als bestaande bebouwing worden aangemerkt. Voor de woningbouwmogelijkheden welke via een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn, kan het bodemonderzoek uitgesteld worden tot het moment van vrijstelling dan wel wijziging. In de afzonderlijke vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet worden dat bodem geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling. Bodemonderzoek is hiervoor dan ook niet aan de orde op dit moment.

*Voor alle locaties waarvan wijziging van het feitelijk gebruik, zoals aangegeven op de inventarisatiekaart, heeft plaatsgevonden na 1 januari 1992, dient middels bodemonderzoek te worden bepaald of de bodemkwaliteit geschikt is voor het gebruik.*



Reactie:

In het overzicht waarover onder 1. planopzet wordt gesproken zal toegevoegd worden of het een wijziging van voor of na 1 januari 1992 betreft (zie bijlage 1 van de toelichting). Indien het een wijziging na 1 januari 1992 betreft, is aangegeven hoe is omgegaan met het aspect bodem.

*Voor die gronden die met dit plan een gewijzigde bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd middels bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming*

Reactie:

Voor die locaties waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is gerealiseerd zal middels een bodemonderzoek worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemming. Het betreft hier de bouw mogelijkheden in Centrum-Noord en aan de Veldbloemstraat. De belangrijkste conclusies zijn in de toelichting verwoord.

### **3. Externe veiligheid.**

*In paragraaf 6.8.2. externe veiligheid wordt opgemerkt dat een aantal afstanden nog moeten worden opgevraagd bij het RIVM en dat deze afstanden in de tekst nog verwerkt moeten worden. Het gedeelte over leidingen bevat nog geen conclusie over ruimtelijke belemmeringen vanwege transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.*

Reactie:

De ontbrekende gegevens zijn in de toelichting opgenomen en verwerkt.

### **4. Geluidhinder.**

*Voor de realisatie van woningbouw nabij de Standaardmolen dient voor vaststelling van het plan de hogere grenswaarden te zijn verkregen.*

Reactie:

De noodzakelijke hogere grenswaarde voor de realisatie van de woningen voor de doelgroep woonwaggenbewoners aan de Standaardmolen zal verleend zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is



de verantwoordelijkheid van de gemeente. Vaststelling heeft op 29 april 2008 plaatsgevonden.

*Voor de 4 woningen aan de Boshoverweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er een hogere grenswaardenprocedure moet worden gevolgd. Uit het erratum blijkt dat de gemeente Weert van mening is dat dit niet nodig is. Waarom dit niet nodig is, is niet duidelijk. Dit dient nader onderbouwd te worden.*

Reactie:

Voor de woningen aan de Boshoverweg is inmiddels bouwvergunning verleend. De bouw van deze woningen is inmiddels gestart. In de gevoerde artikel 19 procedure is dit aspect in voldoende mate uitgewerkt en verantwoord. De woningen kunnen dan ook als bestaande bebouwing worden aangemerkt.

#### **5. Cultuurhistorie.**

*Provinciale monumenten bestaan niet meer. Er dit alleen nog gesproken te worden over Rijks- en gemeentelijke monumenten.*

Reactie:

In de toelichting, voorschriften en op de plankaart wordt alleen nog onderscheid gemaakt in rijks- of gemeentelijke monumenten. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

*De Kazematten Noordkade 24, Noordkade bij 13 en Suffolkweg 19 zijn allen Rijksmonumenten.*

De kazematten aan de Noordkade 24 (verplaatst van Noordkade 28), Noordkade bij 13 en Suffolkweg 19 zijn als rijksmonument aangegeven. Tevens zijn de kazematten aan de Odamolenstraat 16, Odamolenstraat 18, Noordkade bij 17 en Suffolkweg 34 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

*In de voorschriften zijn de monumenten niet beschermd. Dit dient als nog te gebeuren.*

Reactie:

De rijks- en gemeentelijke monumenten zijn in de afzonderlijke artikelen in voldoende mate beschermd. Voor het merendeel is de bestemming wonen van toepassing. In artikel 4 onder 4.5. (nadere eisen) is



namelijk bepaald dat nadere eisen gesteld kunnen worden aan (ver)nieuwbouwplannen bij rijks- of gemeentelijke monumenten,. Daarbij kan worden geëist dat hoogte-, diepte-, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd worden op het historische karakter van de monumentale bebouwing. Het betreft hier een gemeentelijke regeling die standaard is en ook is toegepast in andere bestemmingsplannen van de gemeente Weert die reeds zijn goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

*De Rijksmonumenten dienen op de plankaart te worden voorzien van een Rijksmonumentenembleem.*

Reactie:

De rijksmonumenten zijn op de plankaart voorzien van het rijksmonumentenembleem. De toe te voegen kazematten zijn eveneens van dit embleem op de plankaart voorzien.

## **6. Archeologie.**

*Voor wat betreft de woningen aan de Boshoverweg en de woning aan de Hulsterdijk klopt de archeologische paragraaf niet. Omdat het gebied kleiner is dan een kwart hectare en er geen vondst of terrein in de buurt ligt is geen archeologisch onderzoek nodig. Voor de woningen aan de Boshoverweg geldt dat er destijds geen archeologische sporen zijn aangetroffen.*

Reactie:

Voor de woningen aan de Boshoverweg en de woning aan de Hulsterdijk wordt door de provincie aangegeven dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is omdat het plangebied kleiner is dan een kwart hectare en er geen archeologische vondsten of terreinen in de buurt liggen. De bouwvergunning is op basis van de ruimtelijke onderbouwing reeds verleend en met de bouw van de woningen is inmiddels gestart.

*De onderbouwing van de woonlocatie aan de Standaardmolen is niet helemaal volledig. Het plangebied is echter kleiner dan een kwart hectare en er zijn ook geen vondsten of archeologische terreinen binnen een straal van 50 m gelegen. Er ligt echter een vondst op 80 m afstand en dit is een grafvondst. Indien tijdens de werkzaamheden wel archeologische indicato-*



*ren worden aangetroffen, dan geldt, conform de Monumentenwet uit 1988, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, te weten de provincie Limburg.*

Reactie:

Voor de woningbouwlocatie voor de doelgroep woonwageneigenaren aan de Standaardmolen wordt door de provincie aangegeven dat indien er tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren worden aangetroffen er een meldingsplicht bij het bevoegd gezag is. De ruimtelijke onderbouw, zoals deze integraal opgenomen is in de toelichting, is hierop aangepast.

*In de toelichting is niet juist beschreven wanneer Archeologisch onderzoek noodzakelijk is.*

Reactie:

Paragraaf 4.4. is op dit punt wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is aangepast overeenkomstig de handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling.

#### **7. Water.**

*Het positieve wateradvies, zoals dat op 5 september 2007 is afgegeven, dient bij het vastgestelde bestemmingsplan te worden bijgevoegd.*

Reactie:

Het positieve wateradvies is in het bestemmingsplan opgenomen. Zie hiervoor tevens paragraaf 11.3.

*Rijkswaterstaat heeft op 15 augustus 2007 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan.*

Reactie:

De opmerkingen van Rijkswaterstaat zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Zie hiervoor tevens paragraaf 11.6.

#### **8. Overige aspecten.**

*Het vastgestelde bestemmingsplan dient te zijner tijd in digitaal uitwisselbare vorm bij de provincie Limburg te worden aangeleverd.*

Reactie:

Het bestemmingsplan zal digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar als GML bestand worden aangeleverd. Een en ander overeenkomstig de richtlijnen IM-RO2008.



## 9. Voorschriften.

*De bestemmingsplan voorschriften worden marginaal getoetst door de provincie. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.*

Reactie:

De gemeente is er zich van bewust dat de juridische kwaliteit van de voorschriften de verantwoording is van de gemeente zelf. De voorschriften zijn gebaseerd op de gemeentelijke standaard. De praktijk heeft reeds uitgewezen dat deze voorschriften voldoende kwaliteit hebben en functioneren.

*De in artikel 10.8 opgenomen wijzigingsbevoegdheid bevat geen maximaal aantal woningen. Er dient een objectieve begrenzing als voorwaarden worden opgenomen.*

Reactie:

Aan de in artikel 10.8 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is bewust geen maximum aantal woningen verbonden. Dit moet nog blijken uit een nog uit te werken stedenbouwkundig plan. De gemeente is eigenaar van deze gronden en zal hier zorgvuldig mee omgaan. Dit geldt tevens voor artikel 11.8.

*De procedurebepaling voor wijzigingsbevoegdheden ontbreekt.*

Reactie:

De procedurevoorschriften voor wijzigingsbevoegdheden zijn aan artikel 21 toegevoegd. Hiervoor is verwezen naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

## 10. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO.

*Mits tegemoetgekomen wordt aan de gemaakte opmerkingen kan artikel 19, lid 2 WRO worden toegepast.*

Reactie:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Dat het advies van de provincie de instemming van de VROM-inspectie Regio Zuid heeft wordt eveneens voor kennisgeving aangenomen.

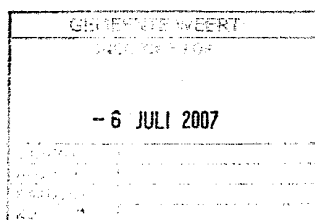




W A T E R S C H A P S B E D R I J F  
L I M B U R G

UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF

Gemeente Weert  
t.a.v. de heer/mevrouw E.H.M. Nijs  
Postbus 950  
6000 AZ WEERT



UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF  
Maria Theresialaan 99  
Postbus 1315  
6040 KH Roermond

Tel: 0475-394321  
Fax: 0475-311605

www.wbl.nl  
zuiveringsbedrijf@wbl.nl

UW KENMERK : I/OMB/bp Weert Noord en  
Graswinkel

UW BRIEF VAN : 27 juni 2007

ONS KENMERK : ZVB/Br/2007.29228

BIJLAGE(N) :

BEHANDELD DOOR : J. Bakker

DOORKIESNUMMER : 0475-394327

E-MAIL : j.t.g.bakker@wbl.nl

DATUM : - 5 JUL 2007

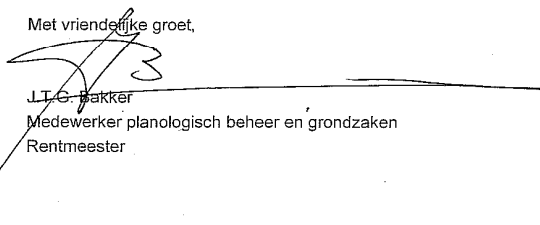
- ONDERWERP :
- Voorontwerp-bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>o</sup> part. herz. Bedrijventerreinen oost en West";
  - Realisatie 4 woningen Boshoverweg en 1 woning Hulsterdijk binnen BP Boshoven/Vrakker-West;
  - en Realisatie 5 woonwageningen aan de Standaardmolen in het BP Molenakker 2.

Geachte heer/mevrouw Nijs,

Naar aanleiding van uw brief kan ik uw mededelen dat in het betreffende gebied van de in de aanhef genoemde bestemmingsplannen geen zuiveringstechnische werken zijn gelegen van het Waterschapsbedrijf Limburg.

Ik hoop u hiermede voldoende bericht te hebben.

Met vriendelijke groet,

  
J.T.G. Bakker  
Medewerker planologisch beheer en grondzaken  
Rentmeester

Bank: 63 67 60 464

Waterschapsbedrijf Limburg is een samenwerkingsverband van Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas



Ministerie van Verkeer en Waterstaat



Rijkswaterstaat

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

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
20 AUG. 2007	
ZAAKNR.	oosbas
AFD./NR.	loms/00760
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

VERZONDEN 17 AUG. 2007

Contactpersoon  
Sigrid Bosten  
Datum  
15 augustus 2007  
Ons kenmerk  
DLB 2007/8924  
Onderwerp

Doorkiesnummer  
043-3294250  
Bijlage(n)  
-  
Uw kenmerk  
-

voorstel bestemmingsplan "Weert Noord, Graswinkel en 1e partiële herziening  
Bedrijventerreinen Oost en West"

Geacht College,

Van u heb ik ontvangen het bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk in procedure gebracht ten behoeve van een actualisatie van de in het plangebied vigerende verouderde bestemmingsplannen. De zuidgrens van het plangebied Weert Noord wordt gevormd door het kanaal de Zuid-Willemsvaart. Door de schaal van de kaart kan ik niet onderscheiden of een deel van de oever van de Zuid-Willemsvaart onder de bestemming verkeersdoeleinden valt. Mocht dat zo zijn, dan ben ik van mening dat in de voorschriften van de bestemming "verkeer en verblijf" de waterstaatkundige doeleinden moeten worden opgenomen.

Parallel aan de Zuid-Willemsvaart hanteert mijn dienst het zogenaamde rooilijnenbeleid langs vaarwegen. Dit rooilijnenbeleid heeft u opgenomen in artikel 17 lid 1 en 2 van de algemene bepalingen. Ik wil u erop wijzen dat in artikel 17 lid 2b verwezen wordt naar artikel 17 lid 1a terwijl dit moet zijn artikel 17 lid 1b. Ondanks het geldende bebouwingsverbod op de binnen de rooilijn gelegen gronden, heeft u bebouwingsmogelijkheden toegekend aan de aldaar gelegen bebouwing, veelal woningen. De bebouwingsmogelijkheden omvatten uitbreidingen parallel aan de bestaande voorgevel waarbij geen uitbreidingen worden toegestaan richting vaarweg. Wanneer er sprake is van concrete bouwplannen binnen de rooilijn, verzoek ik u deze ter advisering/instemming aan mijn dienst voor te leggen. Wellicht ten overvloede wil ik u erop wijzen, dat conform het gestelde in de toelichting ten aanzien van de Spoorwegwet ook binnen de beheersgrenzen van mijn dienst een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken benodigd is.

Rijkswaterstaat  
Limburg  
Postadres Postbus 25, 6200 MA Maastricht  
Bezoekadres Avenue Ceramique 125, Maastricht

Telefoon (043) 329 44 44  
Fax (043) 325 51 36  
E-mail s.m.j.bosten@dlb.rws.minvenw.nl





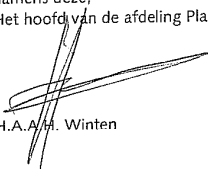
DLB 2007/8924

Tegenover de scheepswerf aan de Helmondseweg heeft u over de bestemming "verkeer en verblijf" nabij het kanaal een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming "wonen" neergelegd.  
Door het bij de scheepswerf behorende vastgestelde industrielawaai, dat deels van invloed is op het gebied van de wijzigingsbevoegdheid, is het voorsnog niet mogelijk om de woningen te realiseren.  
Ik verzoek u om in het geval er sprake is van een concreet wijzigingsplan dit vroegtijdig aan mij voor een wateradvies voor te leggen.

Ik verzoek u de hierboven genoemde aandachtspunten in het ontwerp plan te verwerken. Een ontwerp plan zie ik te zijner tijd graag tegemoet.

Hoogachtend,

DE STAATSSECRETARIS VAN VERKEER EN WATERSTAAT,  
namens deze,  
Het hoofd van de afdeling Planvorming & Advies, wegen en verkeer,



H.A.A.M. Winten



## **11.6. Gemeentelijke reactie op de brieven van Waterschapsbedrijf Limburg en Rijkswaterstaat.**

### **1. Reactie van Waterschapsbedrijf Limburg unit zuiveringsbedrijf, d.d. 5 juli 2007, ingekomen 6 juli 2007.**

Medegedeeld wordt dat in het plangebied geen zuiveringstechnische werken zijn gelegen van het Waterschapsbedrijf Limburg. Deze mededeling is voor kennisgeving aangenomen.

### **2. Reactie van Rijkswaterstaat Limburg, d.d. 17 augustus 2007, ingekomen 20 augustus 2007.**

In cursief wordt een samenvatting gegeven van de reactie, waarna er vervolgens een gemeentelijke reactie op wordt gegeven.

*a. Door de schaal van de kaart kan niet onderscheiden worden of een deel van de oever van de Zuid-Willemsvaart onder de bestemming 'verkeer en verblijf' valt.*

Reactie:

Als bestemmingsgrens van de bestemming 'verkeer en verblijf' met de bestemming 'water' is de oeverlijn aangehouden, zodat nergens de oever binnen de bestemming 'verkeer en verblijf' valt. Dit is op de plankaart schaal 1:1000 duidelijker waarneembaar.

*b. In artikel 17, lid 2b van de voorschriften wordt verwezen naar artikel 17, lid 1a, terwijl dit moet zijn artikel 17, lid 1b.*

Reactie:

Dit is in het ontwerp bestemmingsplan aangepast.

*c. Binnen de rooilijn van de Zuid-Willemsvaart zijn uitbreidingen aan de voorgevel van woningen toegestaan. Indien er sprake is van concrete bouwplannen, dienen deze ter advisering / instemming worden voorgelegd aan Rijkswaterstaat.*

Reactie:

Het betreft hier bestaande woningen die met hun voorgevel al op of voor de rooilijn van de Zuid-Willemsvaart zijn gelegen. Volgens het voorontwerp bestemmingsplan is het toegestaan om de voorgevel-rooilijn met maximaal 1,20 meter voor maximaal 5 m<sup>2</sup>



te overschrijden ten behoeve van de bouw van bijvoorbeeld erkers, luifels en balkons.

Indien sprake is van een dergelijk bouwplan dat is gelegen binnen de rooilijn van de Zuid-Willemsvaart moet, volgens artikel 17.2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, toestemming zijn verkregen van de beheerder van de Zuid Willemsvaart. Een dergelijk bouwplan zal dus aan Rijkswaterstaat worden voorgelegd.

*d. Conform het gestelde in de toelichting ten aanzien van de Spoorwegwet, is ook binnen de beheersgrenzen van Rijkswaterstaat een vergunning benodigd in het kader de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.*

Reactie:

Paragraaf 6.8.4. van de toelichting genaamd "Rooilijnenbeleid RWS" zal met de volgende tekst worden aangevuld: Voor het bouwen binnen deze rooilijn is toestemming van Rijkswaterstaat vereist.

*e. Tegenover de scheepswerf is aan de Helmondseweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'verkeer en verblijf' te wijzigen in de bestemming 'wonen'. Verzocht wordt om een concreet wijzigingsplan vroegtijdig aan Rijkswaterstaat voor te leggen voor een wateradvies.*

Reactie:

Wanneer er te zijner tijd sprake is van een concreet wijzigingsplan, zal dit ter advisering worden voorgelegd aan Rijkswaterstaat.

### **11.7. Inspraak.**

Het voorontwerp bestemmingsplan "Weert Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West heeft vanaf 28 juni 2007, gedurende acht weken ter inzage gelegen. Er zijn 14 inspraakreacties ontvangen. Voor de inhoudelijke reactie hierop wordt korthedshalve verwezen naar het eindverslag inspraak dat hierna volgend is weergegeven.





**Eindverslag inspraak m.b.t. de ingekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west".**

In het onderstaande zullen de inspraakreacties inhoudelijk worden weergegeven en zal een reactie ter zake worden gegeven.

**1. Inleiding:**

Het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west" heeft vanaf 28 juni 2007 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben natuurlijke en rechtspersonen, die in de gemeente een belang hebben, hun zienswijzen kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door de onderstaande personen gebruik gemaakt.

- A. Stichting voor Montessori-onderwijs Zuidoost Nederland, L. Spee, Postbus 10081, 6000 GB Weert.
- B. S. Breeuwer, Tinnegietersweg 47, 6005 LC Weert.
- C. G.F.M. Vanderfeesten-Geene, Moeselschansweg 45, 6005 NA Weert.
- D. J.G.J. Moonen en C.H. Moonen, Rietzwenk 2, 6005 LJ Weert.
- E. G. Schreuder van ARAG Rechtsbijstand namens J.G.J. Moonen, Rietzwenk 2, 6005 LJ Weert.
- F. E. en L. Gilissen alsook Rietra Fysio- en Manuele therapie, Boshoverweg 32, 6002 AN Weert.
- G. J. van der Krift, Achtkantmolen 56, 6003 CP Weert.
- H. A.W. Langers en D.G.J.M. Lenaers, Rietzwenk 4, 6005 LJ Weert.
- I. Buurtschap Moesel 1, p/a. Maaseikerweg 93, 6005 AB Weert.
- K. H.K.A. Welte-Breukers, Tinnegietersweg 1, 6005 LC Weert.
- L. I.F.M. Kwint van ARAG Rechtsbijstand namens P.L.W. Heuvelmans, Standaardmolen 78, 6003 CK Weert.
- M. Fam. Thijssen, Fam. Van Dalen, Fam. Memelink en Fam. Halfers, respectievelijk wonende op het adres Mussenberg 36,38,40 en 42, 6005 LD Weert.
- N. L.H.C.M. Wijnhoven en E.J. Wijnhoven- Willemsen, Mussenberg 28, 6005 LD Weert.
- O. H. Helmy, Boshoverweg 36, 6002 AN Weert.

**2. Inspraakreacties:**

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

*Ad A.) De inspreker heeft geconstateerd dat de in de bijlage, behorende bij dit voorontwerp bestemmingsplan, genoemde leerlingenprognose voor de Montessorischool niet juist is. Inmiddels is deze leerlingenprognose bijgesteld.*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:



Deze constatering is juist, daarom zal in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan de bijgestelde leerlingenprognose worden vermeld.

*Ad B.) De inspreker heeft de volgende bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west". Zijn bezwaren zijn gericht op het plangebied "Graswinkel".*

- *Het toestaan van bebouwing bij kruisingen en aansluitingen van gelijkwaardige wegen kan leiden tot verkeersgevaarlijke situaties omdat het uitzicht beperkt wordt. Tevens zal dit leiden tot een stedenbouwkundige verslechtering van het plan.*
- *De bestemmingsregeling maakt het onmogelijk om open plekken te bebouwen. Omdat het plangebied vrijwel is afgebouwd, is het nu ook de gelegenheid om een visie neer te leggen over de tekortkomingen in de wijk.*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:

De bestemmingsregeling betreffende het toestaan van bebouwing bij kruisingen en aansluitingen van gelijkwaardige wegen is identiek aan het gemeentelijke vrijstellingenbeleid en de regeling in recent goedgekeurde bestemmingsplannen voor andere woonwijken in Weert. Juist om verkeerstechnische redenen is het bijgebouwenvlak op hoekpercelen aangegeven op een minimale afstand van 4 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning. Zo wordt de uit verkeersveiligheid noodzakelijke uitzichthoek van minimaal 45° gewaarborgd. Wel kan via vrijstelling op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel van de woning worden gebouwd tot maximaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning. Echter deze vrijstelling wordt pas verleend mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

Het bestemmingsplan betreft in overwegende mate een beheerplan. Verder zijn uitsluitend die nieuwe ontwikkelingen opgenomen die al concreet zijn. In paragraaf 5.1 van de toelichting van dit bestemmingsplan staan twee ontwikkelingen beschreven, waarbij alle vereiste (milieu)onderzoeken zijn verricht, zodat desbetreffende ontwikkelingen positief bestemd kunnen worden in het bestemmingsplan.

Verder zijn vanwege de rechtszekerheid in het voorontwerp bestemmingsplan middels een vrijstellingsbevoegdheid woningbouw mogelijkheden opgenomen die op basis van de vigerende bestemmingsplannen reeds mogelijk waren. In het plangebied Graswinkel betreft het een perceel aan de Maaseikerweg. Deze woningbouw mogelijkheden zijn nog niet concreet. Om de bestaande rechten te waarborgen en omdat de noodzakelijke onderzoeken niet beschikbaar zijn, is ervoor gekozen om deze bouw mogelijkheden middels vrijstelling onder voorwaarden mogelijk te maken. Andere nieuwe ontwikkelingen zullen afzonderlijk worden beoordeeld in het kader van de beleidsnotitie betreffende het realiseren van woningbouw op open plekken tussen bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied.

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

*Ad C.) De inspreker heeft de volgende bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west". Haar bezwaren zijn gericht op het plangebied "Graswinkel".*

- *Inspreker verzoekt de bebouwingsgrens ten zuiden van het gebouw Moeselschansweg 45 en 47 te verruimen om het bouwplan voor een garage/fotostudio mogelijk te maken.*



- *Tevens wordt verzocht om de bebouwingsgrens ten westen en noorden van het gebouw Moeselschansweg 47 te verruimen zodat de bouw van een extra seniorenwoning mogelijk wordt.*
- *Het toestaan van bebouwing bij kruisingen en aansluitingen van gelijkwaardige wegen kan leiden tot verkeersgevaarlijke situaties omdat het uitzicht beperkt wordt. Tevens zal dit leiden tot een stedenbouwkundige verslechtering van het plan.*

Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt:

Belanghebbende heeft een schetsplan ingediend voor de bouw van een garage/fotostudio die ter plaatse volgens het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

Op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het mogelijk om vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Om te bepalen of de gemeente in principe vrijstelling wil verlenen, is op 13 augustus 2007 schriftelijk om nadere informatie gevraagd.

Tevens is in dezelfde brief aan belanghebbende medegedeeld dat bij de aanvraag om bouwvergunning het bouwplan nog moet worden aangepast c.q. aangevuld op de aspecten welstand, bouwtechnisch, rioolbeheer en verkeer. Op 27 augustus 2007 heeft belanghebbende een aangepast schetsplan met de gevraagde informatie ingediend. In november is dit plan afgewezen, zodat met dit plan geen rekening kan worden gehouden in het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan betreft een beheerplan waarin uitsluitend nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen die al concreet zijn. In paragraaf 5.1 van de toelichting van dit bestemmingsplan staan twee ontwikkelingen beschreven, waarbij alle vereiste (milieu)onderzoeken zijn verricht, zodat desbetreffende ontwikkelingen positief bestemd kunnen worden in het bestemmingsplan.

Verder zijn vanwege de rechtszekerheid in het voorontwerpbestemmingsplan, middels een vrijstellingsbevoegdheid, woningbouwmogelijkheden opgenomen die op basis van de vigerende bestemmingsplannen reeds mogelijk waren. In het plangebied Graswinkel betreft het een perceel aan de Maaseikerweg. Deze woningbouwmogelijkheden zijn nog niet concreet. Om de bestaande rechten te waarborgen en omdat de noodzakelijke onderzoeken niet beschikbaar zijn, is ervoor gekozen om deze bouwmogelijkheden middels vrijstelling onder voorwaarden mogelijk te maken. Andere nieuwe ontwikkelingen zullen afzonderlijk worden beoordeeld in het kader van de beleidsnotitie betreffende het realiseren van woningbouw op open plekken tussen bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied.

De bestemmingsregeling betreffende het toestaan van bebouwing bij kruisingen en aansluitingen van gelijkwaardige wegen is identiek aan het gemeentelijke vrijstellingsbeleid en de regeling in recent goedgekeurde bestemmingsplannen voor andere woonwijken in Weert. Juist om verkeerstechnische redenen is het bijgebouwenvlak op hoekpercelen aangegeven op een minimale afstand van 4 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning. Zo wordt de uit verkeersveiligheid noodzakelijke uitzichthoek van minimaal 45° gewaarborgd. Wel kan via vrijstelling op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel van de woning worden gebouwd tot maximaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning. Echter deze vrijstelling wordt pas verleend mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

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

*Ad D en E.) De insprekers hebben bezwaar tegen de toekomstige geplande woonbebouwing op het perceel Mussenberg 17 gelegen in het plangebied "Graswinkel".*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:





In het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west" is in de toelichting vermeld dat op het perceel Mussenberg 17 in de toekomst nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. Tevens is vermeld dat deze ontwikkelingen nog te prematuur zijn om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan. Daarom is in dit bestemmingsplan voor het perceel Mussenberg 17 de vigerende bestemming opgenomen en de bestaande situatie vastgelegd. Er is dus thans geen sprake van een bestemmingswijziging.

De toelichting vermeldt verder dat de desbetreffende ontwikkelingen te zijner tijd via een afzonderlijke procedure met bijbehorende inspraak/ bezwaarmogelijkheden, geregeld zullen worden. Pas tijdens deze afzonderlijke procedure kunnen belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken over de dan beoogde ontwikkeling.

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

*Ad F.) De insprekers vragen informatie over de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Boshoverweg 30 en hun eigen perceel Boshoverweg 32. Verder hebben de insprekers de volgende bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west". Hun bezwaren zijn gericht op het plangebied "Weert-Noord".*

- *Vanwege hun diepe voortuin, wensen insprekers aan de voorzijde van de woning een ruimere overschrijding van de voorste bouwgrens dan de toegestane 1,20 meter.*
- *Opgemerkt wordt dat op kleinere percelen dan het perceel van insprekers aan de Boshoverweg 29 en 88 veel meer oppervlakte aan bijgebouwen is gerealiseerd dan zij op hun perceel mogen bouwen.*
- *De percelen Boshoverweg 17 en 19 zijn absoluut en procentueel voor een groot oppervlak bebouwd.*
- *Insprekers verzoeken om het toegestane bebouwingsoppervlak te relateren aan de perceelsoppervlakte.*

Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt:

Het perceel Boshoverweg 30 is aangekocht door een projectontwikkelaar waardoor in de toekomst op dit perceel nieuwe ontwikkelingen zijn te verwachten. Welke ontwikkelingen dit zijn, is thans nog onbekend. Daarom is in dit bestemmingsplan voor het perceel Boshoverweg 30 de huidige vigerende bestemmingsregeling opgenomen en de bestaande situatie vastgelegd.

Het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw is gelegen mag, mits voldaan wordt aan de voorschriften van het bestemmingsplan, geheel worden bebouwd. Voor de bouwgrens mag aan het hoofdgebouw een erker, luifel of balkon worden gebouwd over een diepte van maximaal 1,20 meter. Deze maat heeft niks te maken met de diepte van de voortuin, maar zo wordt voorkomen dat er een te grote verspringing van de voorgevelrooilijn in het straatbeeld ontstaat, alsook dat afbreuk wordt gedaan aan de verschijningsvorm van het hoofdgebouw zijnde de woning.

De bebouwingsmogelijkheden op de woonpercelen volgens het voorontwerp bestemmingsplan zijn in overeenstemming met het gemeentelijke vrijstellingsbeleid voor de bebouwde kom, en zijn identiek aan de bebouwingsmogelijkheden zoals opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan "Stramproy". Ook zullen deze bebouwingsmogelijkheden worden opgenomen in de nog in procedure te brengen bestemmingsplannen in de bebouwde kom. Zodoende is er sprake van uniforme bouwvoorschriften, waardoor er een rechtsgelijkheid voor alle burgers in de bebouwde kom van de gemeente Weert ontstaat. Overigens hebben belanghebbenden volgens het voorontwerp bestemmingsplan veel meer bebouwingsmogelijkheden op hun perceel dan het vigerende bestemmingsplan toestaat. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd. Het bijgebouwenvlak mag tot 150 m<sup>2</sup> worden bebouwd tot maximaal 50%.



De bebouwing met bijgebouwen op het perceel Boshoverweg 29 waarvoor gemeentelijke toestemming en bouwvergunningen zijn verleend bestaat uit:

- Bouw van een garage, bouwvergunning verleend op 19 december 1977, volgens dit plan heeft de garage een oppervlakte van 28 m<sup>2</sup>.
- Uitbreiding van de woning, bouwvergunning verleend op 16 december 2005 met toepassing van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, volgens dit plan heeft de uitbreiding van de woning een oppervlakte van ca. 67 m<sup>2</sup>.

Hierdoor is er sprake van ca. 95 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen waarbij het achtererf voor ca. 20% is bebouwd. De oppervlakte aan bijgebouwen en bebouwingspercentage van de achtertuin past binnen het gemeentelijke vrijstellingenbeleid en dit voorontwerp bestemmingsplan.

De bebouwing met bijgebouwen op het perceel Boshoverweg 88 waarvoor gemeentelijke toestemming en bouwvergunningen zijn verleend bestaat uit:

- Bouw van een woonhuis, bouwvergunning verleend op 24 januari 1955, volgens dit plan is aan het woonhuis een bijgebouw gepland met een oppervlakte van 10,6 m<sup>2</sup>.
- Bouw van een garage, bouwvergunning verleend op 25 maart 1957, volgens dit plan heeft de garage een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>.
- Bouw van een serre, bouwvergunning verleend op 27 augustus 1965, volgens dit plan heeft de serre een oppervlakte van 13 m<sup>2</sup>.
- Sloop van het bestaande bijgebouw en serre aan de achtergevel van de woning en de bouw van een nieuw aangebouwd bijgebouw aan deze achtergevel, bouwvergunning verleend op 23 mei 1990, volgens dit plan wordt 23,6 m<sup>2</sup> gesloopt en 38,7 m<sup>2</sup> nieuw gebouwd.
- Op 7 juni 1991 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een erfafscheiding bestaande uit een tuinmuur. Het betreft hier een bouwwerk, geen gebouw zijnde wat geen effect heeft op de oppervlakte aan bijgebouwen.
- Bouw van een terrasoverkapping, bouwvergunning verleend op 6 april 1993 met toepassing van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in het voormalige artikel 18a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, volgens dit plan heeft de terrasoverkapping een oppervlakte van ca. 14 m<sup>2</sup>.
- Op 26 augustus 2005 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een verdieping op de bestaande aanbouw aan de achtergevel van de woning. Deze bouwvergunning is verleend met toepassing van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierdoor is dit bijgebouw thans aan te merken als hoofdgebouw en heeft daardoor geen invloed meer op de oppervlakte aan bijgebouwen.

Gezien het vorenstaande is er sprake van ca. 39 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen waarbij het achtererf voor ca. 10% is bebouwd. De oppervlakte aan bijgebouwen en bebouwingspercentage van de achtertuin past binnen het gemeentelijke vrijstellingenbeleid en dit voorontwerp bestemmingsplan. Overigens kunnen insprekers volgens het gemeentelijke vrijstellingenbeleid en dit voorontwerp bestemmingsplan nog ruim 130 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen realiseren in hun achtertuin. Dit is beduidend meer dan de oppervlakte aan bijgebouwen in de achtertuin op de percelen Boshoverweg 29 en 88. De gerealiseerde nieuwbouw op de percelen Boshoverweg 17 en 19 voldoet aan de bouwvoorschriften van het ter plaatse vigerend bestemmingsplan "Boshoven/Vrakker-West" en het gemeentelijke vrijstellingenbeleid.

Zoals reeds in het bovenstaande is vermeld, wordt gestreefd naar gelijklopende bebouwingmogelijkheden voor de bebouwde kom en daarmee naar een rechtsgelijkheid van de burgers in de gemeente.

Ook belanghebbenden profiteren van deze bebouwingmogelijkheden, omdat veel meer bebouwing op hun perceel is toegestaan dan volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

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



Ad G.) De inspreker vraagt:

- Of de weg getekend op de plankaart tussen de chalets aan de Achtkantmolen en de Helmondseweg eindelijk gerealiseerd gaat worden.
- Waarom zijn de vigerende bestemmingen 'verblijfsdoeleinden Vb' en 'wegverkeersdoeleinden Vw' in het voorontwerp bestemmingsplan weggepoetst.
- Om parkeerknelpuntjes in het plangebied op te lossen.
- Wat gedaan wordt met de genoemde infrastructurele knelpunten.

Verder heeft de inspreker de volgende bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west". Zijn bezwaren zijn gericht op het plangebied "Weert-Noord".

- Inspreker is van mening dat in de wijk Molenakker wel bedrijvigheid plaatsvindt, dit in tegenstelling tot wat het voorontwerp bestemmingsplan hierover vermeldt.
- De geluidzone rond de scheepswerf is een formele zone en heeft geen realiteitswaarde.
- De thans aanwezige ontsluitingsstructuur van de woonwijk Molenakker komt niet overeen met de doelstellingen beschreven in de vigerende bestemmingsplannen van Molenakker.
- Vroeger werden in de bouwvoorschriften behorende bij een bestemmingsplan de gebouwhoogte en dakhelling genoemd. De gemeente kijkt voortaan van geval tot geval wat ze leuk en niet leuk vindt.
- Maak duidelijk welke woningbouw de gemeente wil op de locaties met wijzigingsbevoegdheid aan de Helmondseweg, Pinksterbloemstraat en Princenweg.
- Al in 1997 zou Molenakker 1 aaneengesloten 30km-gebied worden, hiervan is na 10 jaar nog steeds geen sprake.
- Inspreker meent dat door wijziging van de bestemming van de verbinding tussen Achtkantmolen en Paltromolen recht bestaat op planschade voor de bewoners die het treft.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:

De weg getekend op de plankaart tussen de chalets aan de Achtkantmolen en de Helmondseweg, is exact overgenomen van het thans ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Wanneer deze weg daadwerkelijk aangelegd zal worden, is thans nog onbekend.

De vigerende bestemmingen 'verblijfsdoeleinden Vb' en 'wegverkeersdoeleinden Vw' zijn in het voorontwerp bestemmingsplan niet weggepoetst, maar vervangen door de bestemming 'Verkeer en verblijf (V)'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het ministerie van VROM die in de "Durp-standaard richtlijnen bestemmingsplannen 2006" heeft bepaald, dat het aantal bestemmingen in bestemmingsplannen beperkt moet worden tot een aantal uniforme te benoemen bestemmingen. Door deze standaardisatie kunnen de gemeenten hun bestemmingsplannen ook digitaal aanleveren, wat vanaf 1 juni 2008 verplicht wordt. De uniformiteit van de bestemmingen bevordert tevens de herkenbaarheid hiervan voor alle burgers in Nederland. Overigens mogen de gronden binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf (V)' voor dezelfde doeleinden worden gebruikt als de gronden binnen de vigerende bestemmingen 'verblijfsdoeleinden Vb' en 'wegverkeersdoeleinden Vw'.

Betreffende het oplossen van de parkeerknelpuntjes, kan worden opgemerkt dat het plangebied geen parkeerknelpuntjes kent.

De op pagina 31 en 32 genoemde infrastructurele knelpunten berusten op verouderde gegevens en zijn dus niet meer relevant. Dit zal uit de toelichting verwijderd worden. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

De door inspreker genoemde bedrijvigheid van kap- en schoonheidssalons in garages, is een aan huisgebonden beroep welke binnen de bestemming woondoeleinden rechtstreeks is toegestaan, mits het gebruik hiervan beperkt blijft tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Met vrijstelling is een verruiming van dit gebruik onder voorwaarde toegestaan. Het gaat om gebruik dat ondergeschikt is aan de woonfunctie en geacht wordt in overeenstemming te



zijn met de aard van de woonfunctie. Van dergelijke bedrijvigheid is in Molenakker sprake. De genoemde oud-ijzer en afvalhandel vindt in Molenakker niet plaats. Er staan wel in de Achtkantmolen bij de chalets soms auto's met sloopafval geparkeerd. Volgens het bestemmingsplan is dit niet verboden. Wel is het volgens de Algemene Politie Verordening van de gemeente Weert verboden om een voertuig met inbegrip van lading met een lengte van 6 meter en/of een hoogte van 2,40 meter, een oplegger of aanhangwagen ongeacht hun lengte, op de weg te parkeren. Dit verbod geldt niet op maandag tot en met vrijdag van 07.00 tot 19.00 uur, gedurende ten hoogste één uur, met uitzondering van de op die dagen vallende algemeen erkende feestdagen.

De vastgestelde geluidzone rond de scheepswerf behoort bij de nog geldende milieuvergunning waarin is bepaald dat de scheepswerf een bepaalde geluidbelasting mag produceren. Deze zone heeft dus wel degelijk een realiteitswaarde waardoor woningbouw binnen deze zone is uitgesloten. Woningbouw ter plaatse is pas mogelijk wanneer de milieuvergunning wordt aangepast c.q. vervalt en de geluidzone middels een bestemmingsplanprocedure wordt aangepast c.q. vervalt.

De in het voorontwerp bestemmingsplan beschreven ontsluitingsstructuur van de woonwijk Molenakker, betreft een omschrijving van de thans voorkomende en gebruikte ontsluitingen, meer waarde moet hieraan niet worden toegekend. Deze structuur is overigens aangelegd conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan Molenakker toeliet.

Ook in het voorontwerp bestemmingsplan zijn in de voorschriften maximale goot- en bouwhoogte alsook maximale bouwdiepte vermeld. Hiermee wordt ook de dakhelling in voldoende mate begrensd.

In de voorschriften behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald, dat op de locaties met wijzigingsbevoegdheid aan de Helmondseweg, Pinksterbloemstraat en Prinzenweg uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.

In Molenakker zijn de wegen Wiekendreef, Molenakkerdreef, Noordkade en delen van de Beltmolen en Helmondseweg geen 30km-gebied omdat het ontsluitingswegen betreffen. De overige wegen in Molenakker behoren wel tot een 30km-gebied.

Van een wijziging van de bestemming betreffende de verbinding tussen Achtkantmolen en Paltrokmolen is geen sprake. De vigerende bestemming van deze verbinding is 'verblijfsdoeleinden Vb'. Binnen deze bestemming zijn woonstraten toegestaan zonder beperkingen van het gebruikersverkeer. Deze verbinding heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer en verblijf (V)'. Ook binnen deze bestemming zijn verkeersvoorzieningen toegestaan zonder beperkingen van het gebruikersverkeer.

In verband met het vermeende recht op planschade kunnen belanghebbenden, na het onherroepelijk worden van dit plan, een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan, behoudens het verwijderen van de genoemde infrastructurele knelpunten op de pagina's 31 en 32 van de toelichting.

*Ad H.) De insprekers hebben bezwaar tegen de toekomstige geplande woonbebouwing op het perceel Mussenberg 17 gelegen in het plangebied "Graswinkel".*

Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt:



In het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west" is in de toelichting vermeld dat op het perceel Mussenberg 17 in de toekomst nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. Tevens is vermeld dat deze ontwikkelingen nog te prematuur zijn om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan. Daarom is in dit bestemmingsplan voor het perceel Mussenberg 17 de vigerende bestemming opgenomen en de bestaande situatie vastgelegd. Er is dus thans geen sprake van een bestemmingswijziging.

De toelichting vermeldt verder dat de desbetreffende ontwikkelingen te zijner tijd via een afzonderlijke procedure met bijbehorende inspraak/ bezwaarmogelijkheden, geregeld zullen worden. Pas tijdens deze afzonderlijke procedure kunnen belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken over de dan beoogde ontwikkeling.

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

*Ad I.) De inspreker heeft het volgende commentaar op het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west". Zijn commentaar is gericht op het plangebied "Graswinkel".*

- Volgens de toelichting van dit plan is ter hoogte van Graswinkel eventueel sprake van een nieuwe aansluiting voor de Roermondseweg. Deze aansluiting is op de plankaart niet ingetekend.
- Inspreker vindt het gewenst dat bij het toestaan van een aan huis gebonden beroep of bedrijf voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden ingericht zodat de openbare weg daardoor niet extra wordt belast.
- De geluidzone en de luchtkwaliteit ter hoogte van de Maaseikerweg zal verbeterd kunnen worden als het vrachtverkeer ontmoedigd wordt. Ook worden hierdoor verkeersgevaarlijke situaties voorkomen, veroorzaakt door te hoge vrachtwagens die bij de spoortunnel moeten omkeren.
- De geluidzone railverkeer verdient bijzondere aandacht als "de IJzeren Rijn" werkelijkheid wordt.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:

De nieuwe aansluiting voor de Roermondseweg, is momenteel nog te prematuur om op te nemen in dit bestemmingsplan. Deze eventuele nieuwe aansluiting zal te zijner tijd via een afzonderlijke procedure, met bijbehorende inspraak c.q. bezwaarmogelijkheden geregeld worden. Pas tijdens deze afzonderlijke procedure kunnen belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken.

In artikel 4.6.1 van de voorschriften behorende bij dit plan, is bepaald dat bij een te verlenen vrijstelling betreffende een aan huis gebonden beroep met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> alsmede wanneer het betreft een aan huis gebonden bedrijf getoetst moet worden aan o.a. de volgende aspecten:

- De gepleegde activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
- Niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig mag worden gebruikt.
- Het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

Het moeten dus kleinschalige activiteiten zijn waarbij het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Bij een aan huis gebonden beroep met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> zijn de activiteiten dermate kleinschalig, dat de verkeersaantrekkende werking te verwaarlozen is.

De Maaseikerweg is een ontsluitingsweg, ook voor vrachtwagens. Dit zal zo blijven want ontsluiting via woonwijken zal tot veel meer overlast leiden. Om kerende hoge vrachtwagens bij de spoortunnel te voorkomen, heeft de gemeente ter plaatse van de Beatrixlaan en St. Maartenslaan de hoogte van deze tunnel via borden kenbaar gemaakt.



Indien de "IJzeren Rijn" werkelijkheid wordt, zal het ministerie van Verkeer en Waterstaat ervoor dienen te zorgen dat aan de wettelijke geluidsnormen wordt voldaan. De gemeente zal hierop alert zijn.

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

*Ad K.) De inspreker heeft het bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west", omdat de rechtstreekse bouwtitel op haar perceel conform het vigerende bestemmingsplan "Graswinkel" niet is overgenomen.*

Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt:

Volgens dit voorontwerp bestemmingsplan is het perceel van belanghebbende bestemd tot 'woondoeleinden' waar via vrijstelling van burgemeester en wethouders woningbouw gerealiseerd kan worden. Deze vrijstelling kan worden verleend nadat belanghebbende de benodigde onderzoeken heeft uitgevoerd en positief zijn beoordeeld. Ook bij de vigerende bouwtitel zijn deze onderzoeken noodzakelijk. Belanghebbende heeft het desbetreffende perceel sinds 2 juni 1989 in eigendom en heeft nooit van de rechtstreekse bouwtitel gebruik gemaakt.

Een rechtstreekse bouwtitel kan in dit voorontwerp bestemmingsplan niet worden opgenomen omdat pas door het uitvoeren van bovengenoemde onderzoeken duidelijk wordt of ter plaatse een woning gebouwd kan worden.

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

*Ad L.) De inspreker heeft bezwaar tegen de toekomstige geplande woonbebouwing aan de Standaardmolen gelegen in het plangebied "Weert-Noord".*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:

Met betrekking tot het verlies aan groen is het volgende op te merken:  
Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Woongebied 2'. Deze bestemming dient door burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt. De ontwikkeling is dan ook voorzienbaar. Deze bestemming is van toepassing op een groter gebied dan waar de woonbestemming op geprojecteerd wordt en kan uitgewerkt worden tot direct naast de woning van belanghebbende. Er wordt echter veel van het aanwezige groen gespaard. Alleen het grasveld dat in gebruik is als hondentoilet, wordt bestemd tot woondoeleinden. Het overige wordt bestemd als 'verkeer en verblijf' met de aanduiding 'structureel groen'. De groenvoorziening direct naast de woning van belanghebbende blijft bestaan en wordt aangeduid als structureel groen. Daarmee wordt de privacy van belanghebbende dus meer gewaarborgd dan wanneer de bestemming in zijn geheel als wonen uitgewerkt zou worden.

Ten aanzien van het parkeren is te vermelden dat 11 parkeerplaatsen ten behoeve van de te bouwen woningen worden aangelegd, zijnde 2,2 parkeerplaatsen per woning. Bovendien worden nog 5 parkeerplaatsen aangelegd aan de Standaardmolen ten behoeve van de omwonenden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze thans gelden en zijn vastgelegd in de door de raad op 28 juni 2006 vastgestelde Parkeerbeleidsnota van de gemeente Weert.

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Molenakker 2' staat omschreven wat de bedoeling is van het plangebied aan de Standaardmolen. Hierin is ook een kaartje opgenomen met de bebouwingsstructuur van het plangebied, waarop de standplaatsen



staan ingetekend. In de opzet van de woonwijk is derhalve rekening gehouden met deze ontwikkeling. Belanghebbende had dit kunnen weten toen hij zijn woning kocht. Overigens betreft het een dermate beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Molenakkerdreef dat dit alleszins aanvaardbaar is. In verband met de gevreesde waardevermindering van de woning kan belanghebbende na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

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

*Ad M.) De insprekers hebben bezwaar tegen de toekomstige geplande woonbebouwing op het perceel Mussenberg 17 gelegen in het plangebied "Graswinkel". Doordat er de afgelopen weken werkzaamheden op het betreffende perceel hebben plaatsgevonden wordt tevens informatie gevraagd of er andere procedures zijn gestart.*

Ten aanzien van deze inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt:

In het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west" is in de toelichting vermeld dat op het perceel Mussenberg 17 in de toekomst nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. Tevens is vermeld dat deze ontwikkelingen nog te prematuur zijn om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan. Daarom is in dit bestemmingsplan voor het perceel Mussenberg 17 de vigerende bestemming opgenomen en de bestaande situatie vastgelegd. Er is dus thans geen sprake van een bestemmingswijziging. De toelichting vermeldt verder dat de desbetreffende ontwikkelingen te zijner tijd via een afzonderlijke procedure met bijbehorende inspraak/ bezwaarmogelijkheden, geregeld zullen worden. Pas tijdens deze afzonderlijke procedure kunnen belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken over de dan beoogde ontwikkeling. Tevens is op te merken dat met betrekking tot dit perceel geen andere procedures zijn opgestart.

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

*Ad N.) De insprekers hebben bezwaar tegen de toekomstige geplande woonbebouwing op het perceel Mussenberg 17 gelegen in het plangebied "Graswinkel".*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:

In het voorontwerp bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen oost en west" is in de toelichting vermeld dat op het perceel Mussenberg 17 in de toekomst nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. Tevens is vermeld dat deze ontwikkelingen nog te prematuur zijn om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan. Daarom is in dit bestemmingsplan voor het perceel Mussenberg 17 de vigerende bestemming opgenomen en de bestaande situatie vastgelegd. Er is dus thans geen sprake van een bestemmingswijziging. De toelichting vermeldt verder dat de desbetreffende ontwikkelingen te zijner tijd via een afzonderlijke procedure met bijbehorende inspraak/ bezwaarmogelijkheden, geregeld zullen worden. Pas tijdens deze afzonderlijke procedure kunnen belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken over de dan beoogde ontwikkeling.

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



*Ad O.) De inspreker heeft bezwaar tegen de toegekende woonbestemming voor het pand Boshoverweg 55 / 55a in het plangebied "Weert-Noord".*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt:

Belanghebbende heeft het pand Boshoverweg 55 / 55a op 1 juli 2005 gekocht om daarin een pizzeriarestaurant te vestigen, wat volgens de thans nog vigerende bestemming mogelijk is. Volgens deze bestemming is wonen of horeca met wonen op de verdieping toegestaan.

Gezien het feit dat het pand vanwege huurbescherming nog tot 2009 bewoond is, heeft belanghebbende zijn beoogde horecagelegenheid nog niet kunnen vestigen.

Bij inventarisatie ten behoeve van dit bestemmingsplan is gebleken dat ter plaatse uitsluitend van wonen sprake was. Daarom is aan het desbetreffende pand uitsluitend een woonbestemming toegekend. Dit omdat nooit gebruik was gemaakt van de mogelijkheid tot horecavestiging en omdat volgens de tegenwoordige inzichten een horecavestiging tussen woningen niet wenselijk is. Van de aankoop van het pand en de bedoeling van belanghebbende was de gemeente niet op de hoogte.

Gezien de informatie die we nu beschikken vinden wij het redelijk om de bestemming te wijzigen in horeca II, te weten droge horeca zoals een restaurant. Hierdoor wordt de beoogde horecavestiging door belanghebbende weer mogelijk.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze aanleiding tot dusdanige aanpassing van dit plan, dat de woonbestemming in het ontwerp bestemmingsplan zal worden gewijzigd in de bestemming wonen met de aanduiding dat horeca II op de begane grond ter plaatse is toegestaan.

Aldus vastgesteld op 20 november 2007  
Burgemeester en wethouders van Weert,  
de secretaris, de burgemeester,

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







**Bijlage 1 bij de voorschriften:  
tabel bodem**





locatie/perceel	vigerende bestemming	huidig gebruik	nieuwe bestemming	voor/na 1 januari 1992	gevoerde procedure in- dien na 1 januari 1992	opmerkingen	Conclusie bodem
<b>Graswinkel</b>							
<b>Gewijzigde situaties</b>							
Maaseikerweg 23	sportaccommodatie	wonen en groen	wonen en verkeer en verblijf met de aanduiding structureel groen			sportaccommodatie was de beoogde bestemming deze is nooit gerealiseerd. Het is altijd wonen en groen geweest.	n.v.t.
Maaseikerweg 45	bebouwingsklasse Bk	gezondheidscentrum	maatschappelijk	voor		functie is al ruim 25 jaar geleden veranderd daarom is bestemd conform de huidige functie de bouwmassa is echter nooit veranderd	n.v.t.
Maaseikerweg 51	bebouwingsklasse Bk	timmerbedrijf	bedrijf			op basis van de vigerende bestemming is het timmerbedrijf reeds toegestaan. Dit is vertaald naar de bestemming bedrijf	n.v.t.
Maaseikerweg 53	bebouwingsklasse Bk	voormalige winkel, nu verbouwd tot woning	wonen	na	artikel 19, lid 2 WRO	de woning is gerealiseerd binnen de bouwmassa van de toen bestaande winkel	n.v.t.
Maaseikerweg 109/111	bebouwingsklasse Bk	wonen	wonen	na	artikel 19, lid 2 WRO	bodemonderzoek is destijds verricht in het kader van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO	n.v.t.
Tinnegietersweg 15	bebouwingsklasse Bk	wonen	wonen			het bedrijf is komen te vervallen. Het gebruik van de bedrijfsp woning is voortgezet. Een nieuw bedrijf is ter plaatse niet meer wenselijk, vandaar dat gekozen is voor de bestemming wonen sec	n.v.t.
zone langs Ringbaan Zuid	verkeersgebied	geluidwal met groen en tuin	verkeer en verblijf met de aanduiding structureel groen			Het betreft hier de geluidswal langs de Ringbaan Zuid, welke aan de binnenzijde verpacht is aan de aangrenzende woningen en als zodanig in gebruik is als tuin	n.v.t.
Maaseikerweg 105	wonen	tuin	wonen			in het vigerende bestemmingsplan was hier een directe bouwtitel. Deze is nu omgezet in een bouwtitel middels vrijstelling	bodemonderzoek als voorwaarde opgenomen binnen de vrijstellingsbevoegdheid
<b>Molenakker</b>							
<b>Gewijzigde situaties</b>							
Molenakkerdreef 101	sportieve recreatie	parkeerplaats	verkeer en verblijf			het betreft hier de parkeer-	n.v.t.

locatie/perceel	vigerende bestemming	huidig gebruik	nieuwe bestemming	voor/na 1 januari 1992	gevoerde procedure in-dien na 1 januari 1992	opmerkingen	Conclusie bodem
						plaats behorende bij het sportpark. Deze zat voorheen binnen de bestemming van het sportpark, waarbinnen parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Nu is het feitelijk gebruik ook onder bestemming verkeer en verblijf gebracht.	
Molenakkerdreef 101	sportieve recreatie	gemeentewerf	maatschappelijk	na	artikel 19, lid 2 WRO	bodemonderzoek is destijds verricht in het kader van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO	n.v.t.
Molenakkerdreef 101	sportieve recreatie	school	maatschappelijk	na	artikel 19, lid 2 WRO	bodemonderzoek is destijds verricht in het kader van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO	n.v.t.
Paltrokmolen 128/130	woondoeleinden	begeleid wonen	wonen			bestemming is gelijk gebleven	n.v.t.
Penbalk 2/36	woondoeleinden	begeleid wonen	wonen			bestemming is gelijk gebleven	n.v.t.
Molenakkerplein 2, Korbeel 1,2 en 43 en Penbalk 1	praktijkwoningen	woondoeleinden	wonen			bestemming is gelijk gebleven	n.v.t.
Noordkade 48a	woondoeleinden	kantoor, atelier	kantoor	na	artikel 19, lid 2 WRO	in 2000 is bouwvergunning verleend met toepassing van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO later is de functie omgezet in kantoor maar de bouwmassa is niet veranderd	n.v.t.
Noordkade 2,3 en 4	dienstverlening	kantoor	kantoor			binnen de bestemming dienstverlening is zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, waarvan de uitoefening plaatsvindt in kantoren toegestaan dit is geconcretiseerd in de bestemming kantoor in aansluiting op Centrum Noord	n.v.t.
Noordkade	gemengde doeleinden	groenvoorziening	verkeer en verblijf met de aanduiding structureel groen			op basis van de bestemming gemengde doeleinden zijn groenvoorzieningen toegestaan dit is geconcretiseerd in de bestemming verkeer en	n.v.t.

locatie/perceel	vigerende bestemming	huidig gebruik	nieuwe bestemming	voor/na 1 januari 1992	gevoerde procedure in- dien na 1 januari 1992	opmerkingen	Conclusie bodem
						verblijf met de aanduiding structureel groen	
Eindhovenseweg 30	gemengde doeleinden	wonen, atelier, galerie	maatschappelijk			op basis van de bestemming gemengde doeleinden is ter plaatse van de molen wonen en detailhandel toegestaan dit is geconcretiseerd in de bestemming maatschappelijk	n.v.t.
Eindhovenseweg 32,34,36	gemengde doeleinden	wonen	wonen			op basis van de bestemming gemengde doeleinden is wonen voor de bestaande woningen ter plaatse toegestaan dit is geconcretiseerd in de bestemming wonen	n.v.t.
Noordkade 14/15	wonen	tuin/wei	wonen			in het vigerende bestemmingsplan was hier een directe bouwtitel. Deze is nu omgezet in een bouwtitel middels vrijstelling	bodemonderzoek als voorwaarde opgenomen binnen de vrijstellingsbevoegdheid
<b>Nieuwe ontwikkeling</b>							
Standaardmolen	woondoeleinden uit te werken	groenvoorziening	wonen t.b.v. doelgroep woonwagewoners			aparte ruimtelijke onderbouwing integraal opgenomen in toelichting	bodemonderzoek is uitgevoerd
<b>Wijzigingsbevoegdheid</b>							
Helmondseweg	wegverkeersdoeleinden	groenvoorziening	“verkeer en verblijf” met wijzigingsbevoegdheid naar wonen				bodemonderzoek als voorwaarde opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid
<b>Centrum Noord</b>							
<b>Gewijzigde situaties</b>							
Suffolkweg/Suffolkweg Zuid	gemengde doeleinden met differentiatie kwekerij, transportbedrijf, agrarische doeleinden, antiekhandel en molen	wonen, agrarisch, bedrijf, antiek, molen, kwekerij	een op het gebruik afstemde bestemming overeenkomstig het huidige gebruik			op basis van de bestemming gemengde doeleinden is het huidige gebruik toegestaan dit is geconcretiseerd in een op het gebruik afgestemde bestemming	n.v.t.
Suffolkweg zuid/Ringbaan West	sportieve recreatie met wijzigingsbevoegdheid voor tuincentrum	sportpark	sport en recreatie			bestemming is gelijk gebleven alleen de wijzigingsbevoegd is vervallen	n.v.t.
Ringbaan Noord	sportieve recreatie	muziekcentrum	maatschappelijk	voor		Op basis van de bestemming sportieve recreatie zijn actieve sportieve en recreatieve doeleinden toegestaan. Het muziekcentrum kan aangemerkt worden als een recrea-	n.v.t.

locatie/perceel	vigerende bestemming	huidig gebruik	nieuwe bestemming	voor/na 1 januari 1992	gevoerde procedure in- dien na 1 januari 1992	opmerkingen	Conclusie bodem
						tieve activiteit, welke op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het gebruik is nu geconcretiseerd in de bestemming maatschappelijk vanwege het culturele aspect	
<b>Nog te realiseren bebouwing</b>							
bouwmogelijkheden Centrum Noord	kantoor en wonen	onbebouwd	kantoor en wonen			op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er directe bouwmogelijkheden. Hiervoor heeft bodemonderzoek plaats gevonden	bodemonderzoek heeft plaats gevonden op basis van het vigerende bestemmingsplan
<b>Boshoven</b>							
<b>Gewijzigde situaties</b>							
Boshoverweg 73a	woondoeleinden	Tandartspraktijk met wonen	wonen met de aanduiding dienstverlening	voor		bestemming is gelijk gebleven	n.v.t.
Vrakerstraat 31	woondoeleinden	timmerbedrijf	bedrijf	voor		in het vigerende bestemmingsplan was het bedrijf weg bestemd. Dit is nooit concreet geworden. In het nieuwe bestemmingsplan is timmerbedrijf positief bestemd	n.v.t.
Tobbersdijk 8	woondoeleinden	wonen met kleinschalig bedrijf	wonen			bestemming is gelijk gebleven	n.v.t.
Boshoverweg 55b	woondoeleinden met winkel toegestaan	wonen	wonen			bestemming is gelijk gebleven	n.v.t.
Boshoverweg 60	maatschappelijke doeleinden waarbinnen ook wonen was toegestaan.	café met zaal	wonen met de aanduiding ho-reca			in het vigerende bestemmingsplan is het cafe met zaal onder de maatschappelijke bestemming gebracht omdat het ook de functie van gemeenschapshuis heeft. Dit gebruik is niet gewijzigd maar geconcretiseerd in het nieuwe bestemmingsplan	n.v.t.
Boshoverweg 39	woondoeleinden met winkel toegestaan	wonen met opslag schilders-bedrijf	wonen	voor		bestemming is gelijk gebleven	n.v.t.
Boshoverweg 35	woondoeleinden	bovenwoning met woningin-richting	wonen met de aanduiding de-tailhandel	voor		functie is veranderd daarom is bestemd conform de huidige functie de bouwmassa is echter gelijk gebleven.	n.v.t.
Boshoverweg 54/56	woondoeleinden	bovenwoningen met kapsalon	wonen met de aanduidingen	voor		functie is veranderd daarom	n.v.t.

locatie/perceel	vigerende bestemming	huidig gebruik	nieuwe bestemming	voor/na 1 januari 1992	gevoerde procedure in- dien na 1 januari 1992	opmerkingen	Conclusie bodem
		en videotheek	dienstverlening en detailhan- del			is bestemd conform de huidi- ge functie de bouwmassa is echter gelijk gebleven.	
Boshoverweg 33	woondoeleinden	bovenwoning met café annex zaal	wonen met de aanduiding ho- reca	voor		functie is veranderd daarom is bestemd conform de huidi- ge functie de bouwmassa is echter gelijk gebleven.	n.v.t.
Boshoverweg 46	woondoeleinden	wonen met opslag schilders- bedrijf	wonen	voor		aan huis gebonden bedrijf	n.v.t.
Sint Odastraat 22	woondoeleinden	wonen met huisartsenpraktijk	wonen met de aanduiding dienstverlening	voor		bestemming is gelijk geble- ven	n.v.t.
Sint Luciastraat 24	woondoeleinden	wonen met kantoor	wonen met de aanduiding kantoor	voor		functie is veranderd daarom is bestemd conform de huidi- ge functie de bouwmassa is echter gelijk gebleven.	n.v.t.
Vrakkerstraat 58	woondoeleinden	wonen met fietsenma- ker/handelaar	wonen met de aanduiding de- tailhandel	voor		functie is veranderd daarom is bestemd conform de huidi- ge functie de bouwmassa is echter gelijk gebleven.	n.v.t.
Vrakkerstraat 83	woondoeleinden	wonen met fysiotherapie	wonen met de aanduiding dienstverlening	voor		functie is veranderd daarom is bestemd conform de huidi- ge functie de bouwmassa is echter gelijk gebleven.	n.v.t.
<b>Vrakker-West</b>							
<i>Gewijzigde situatie</i>							
Hulsterdijk 16	agrarisch gebied	weiland	wonen	na	artikel 19, lid 2 WRO	bodemonderzoek is destijds verricht in het kader van de vrijstellingsprocedure als be- doeld in artikel 19, lid 2 WRO	bodemonderzoek is uitgevoerd
Hulsterdijk 4a	woongebied wb	tuin, weiland behorende bij de woning Hulsterdijk 4a	wonen onbebouwd				n.v.t.
Boshoverweg ongenummerd	woongebied wb	Weiland	wonen	na	artikel 19, lid 2 WRO	bodemonderzoek is destijds verricht in het kader van de vrijstellingsprocedure als be- doeld in artikel 19, lid 2 WRO	bodemonderzoek is uitgevoerd
Koelebeemdweg 10	woongebied wb	tuin, weiland behorende bij de woning Koelebeemdweg 10	wonen onbebouwd				n.v.t.
Koelebeemdweg 11	woongebied wb	bos behorende bij de woning Koelebeemdweg 10	wonen onbebouwd				n.v.t.



locatie/perceel	vigerende bestemming	huidig gebruik	nieuwe bestemming	voor/na 1 januari 1992	gevoerde procedure in- dien na 1 januari 1992	opmerkingen	Conclusie bodem
Oud Boshoven 5a	woongebied wb	tuin, weiland behorende bij de woning Oud Boshoven 5a	wonen onbebouwd				n.v.t.
Princenweg 17	woongebied wb	tuin, weiland behorende bij de woning Princenweg 17	wonen onbebouwd				n.v.t.
Princenweg 5/7	bedrijf met wijzigingsbevoegdheid naar wonen, water, groen en verkeer	bedrijf	bedrijf			bestemming is gelijk gebleven alleen de wijzigingsbevoegd is vervallen	n.v.t.
<b>Nog te realiseren bebouwing</b>							
Veldbloemstraat 54	woongebied wn-o	onbebouwd	wonen			perceel is eigendom van de gemeente	bodemonderzoek wordt door de gemeente verricht bij verkoop als bouwkavel ook is in het kader van het bestemmingsplan "Vraker west" bodemonderzoek verricht
<b>Wijzigingsbevoegdheid</b>							
Pinksterbloemstraat	agrarisch gebied met wijzigingsbevoegdheid naar wonen, groen, water en verkeer	grasveld, groenvoorziening	agrarisch met wijzigingsbevoegdheid naar wonen				bodemonderzoek als voorwaarde opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid
Princenweg	buurtgroen met wijzigingsbevoegdheid naar wonen, groen, water en verkeer	groenvoorziening	verkeer en verblijf met wijzigingsbevoegdheid naar wonen				bodemonderzoek als voorwaarde opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheid