

BESTEMMINGSPLAN

**WILHELMINASINGEL -
DRIESVELDLAAN**

Bestemmingsplan Wilhelminasingel- Driesveldlaan

Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van
12 oktober 2009

de griffier,

Mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

Afdeling Omgevingsbeleid

Versie van: oktober 2009
Documentnaam: Toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3. Geldende bestemmingsplannen.....	5
1.4. Planopzet	6
1.5. Leeswijzer.....	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1. Beleidskader Rijk	8
2.1.1. Inleiding	8
2.1.2. Nota Ruimte.....	8
2.1.3. Waterbeleid	9
2.1.4. Nota Wonen.....	9
2.1.5. Nota Belvédère.....	9
2.1.6. Verdrag van Malta.	10
2.1.7. Vogel- en habitatrichtlijn.	10
2.2. Provinciaal beleid.....	10
2.2.1. Inleiding	10
2.2.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg	10
2.2.3. Cultuurhistorie	12
2.2.4. Provinciale woonvisie	13
2.2.5. POL aanvulling nieuwe Wet ruimtelijke ordening	14
2.3. Gemeentelijk beleid	15
2.3.1. Inleiding	15
2.3.2. Structuurvisie fase 1-document	15
2.3.3. Meerjarenontwikkelingsprogramma Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing 2005 t/m 2009 (MOP ISV-2).....	16
2.3.4. Nota Wonen in Weert, beleidsvisie 2003+	16
2.3.5. Weerterkwartier: visie en draaiboek wonen, welzijn, zorg	16
2.3.6. Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010	17
2.3.7. Gemeentelijk water- en rioleringsbeleid	17
2.3.8. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2006)	18
2.3.9. Parkeerbeleidsnota 2006 Weert	19
2.3.10. Kadernota Groen	19
2.3.11. Duurzaam Bouwen	20
2.3.12. Welstandsnota (2004)	21
2.3.13. Nota Aanwijzing Stads- en dorpsgezichten	22
2.3.14. Archeologie en cultuurhistorie.....	23
3. HET PLAN.....	24
3.1. Ligging plangebied	24
3.2. Opgave.....	24
3.2.1. Historische context	25
3.2.2. Bijzondere positie	26
3.2.3. Schakelfunctie.....	28
3.2.4. Organisatie van de plek	29
3.2.5. De gebouwen.....	37
3.2.6. Begrenzing plangebied	39
4. SECTORALE ASPECTEN.....	40
4.1. Inleiding	40
4.2. Waterparagraaf.....	40
4.3. Wet geluidhinder.....	40

4.4. Bodem	41
4.5. Luchtkwaliteit	46
4.6. Hinder als gevolg van bedrijvigheid	47
4.7. Milieubescherming, veiligheid en overige zones	47
4.8. Externe veiligheid	47
4.9. Flora en fauna	47
4.10. Archeologie	48
4.11. Verkeer en parkeren	49
5. JURIDISCHE OPZET	54
5.1. Inleiding	54
5.2. De plankaart	54
5.3. De regels	54
5.3.1. Algemeen	54
5.3.2. Opbouw bestemmingbepaling	55
5.4. De bestemmingen	55
5.4.1. Bestemming Centrum	55
5.4.2. Bestemming Kantoor	55
5.4.3. Bestemming Verkeer	56
5.4.4. Bestemming Wonen	56
5.5. De aanduidingen	57
5.5.1. Parkeergarage	57
5.5.2. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht	57
5.5.3. Onderdoorgang	58
5.6. Nadere eisen ter verbetering	58
5.7. Bijlagen bij de regels	58
6. HANDHAVING	59
6.1. Inleiding	59
6.2. Uitvoering handhavingstoezicht	59
6.3. Overgangsrecht	59
6.4. Voorlichting	59
6.5. Controles	60
6.6. Sanctionering	60
7. HAALBAARHEID	61
7.1. De financiële haalbaarheid	61
7.2. Maatschappelijke haalbaarheid	61
8. PROCEDURE	62
8.1. De te volgen procedure	62
8.2. Kennisgeving voorbereiding	63
8.3. Verslag vooroverleg	63
8.3.1. Verslag vooroverleg waterschap, provincie en rijk	63
8.3.2. Verslag overleg overige instanties	70
8.3.3. Eindverslag inspraak	70

Losse rapporten bij het bestemmingsplan:

- Verkennende bodemonderzoek, Milieu Advies Bureau Heel BV, rapportnummer 415WRT/08/R1 d.d. 8 december 2008
- Verkennend asbestonderzoek, Milieu Advies Bureau Heel BV, rapportnummer 415WRT/08/R2 d.d. 6 januari 2009
- Nader bodemonderzoek, Milieu Advies Bureau Heel BV, rapportnummer 415WRT/08/R3 d.d. 27 maart 2009
- Nader asbestonderzoek, Milieu Advies Bureau Heel BV, rapportnummer 415WRT/08/R4 d.d. 27 maart 2009
- Saneringsplan, Milieu Advies Bureau Heel BV, rapportnummer 194WRT/09/R1 d.d. 3 juli 2009.
- Akoestisch onderzoek, Bureau Geluid, rapport nr. 20093095 d.d. 29 juni 2009
- Flora- en faunaonderzoek, Bureau Meervelt, oktober 2008, projectnummer 08-078
- Archeologisch onderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, december 2008, nummer NO2934-WEWI
- Selectiebesluit archeologie, college van burgemeester en wethouders, d.d. 14 april 2009

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De aanleiding voor de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel/Driesveldlaan is de keuze van de gemeenteraad van Weert voor de bouw van een nieuw stadhuis op deze locatie. Het gebied ligt op een centrale plek in het centrum van Weert en voldoet niet meer aan de ruimtelijke verwachtingen van de gemeente Weert. Het gebied is onaantrekkelijk door panden die leeg staan en zijn verouderd in functionaliteit en verschijningsvorm. Ook is een opening ontstaan in de straatwand van de Wilhelminastraat door de sloop van een aantal woningen. Hierdoor is het stedenbouwkundig beeld aangetast. Met de gebiedsontwikkeling krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls waardoor een versterking van het centrum ontstaat. Door het mengen van functies op deze inbreidingslocatie is er sprake van efficiënt ruimtegebruik.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch geregeld.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Weert op de grens tussen de wijk Fatima en de Binnenstad, grenzend aan de buitenzijde van de singel. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Wilhelminasingel, aan de oostzijde door de Driesveldlaan, aan de zuidzijde door de appartementencomplexen aan het Wilhelminaplein en aan de westzijde door de Wilhelminastraat.



Figuur: ligging plangebied

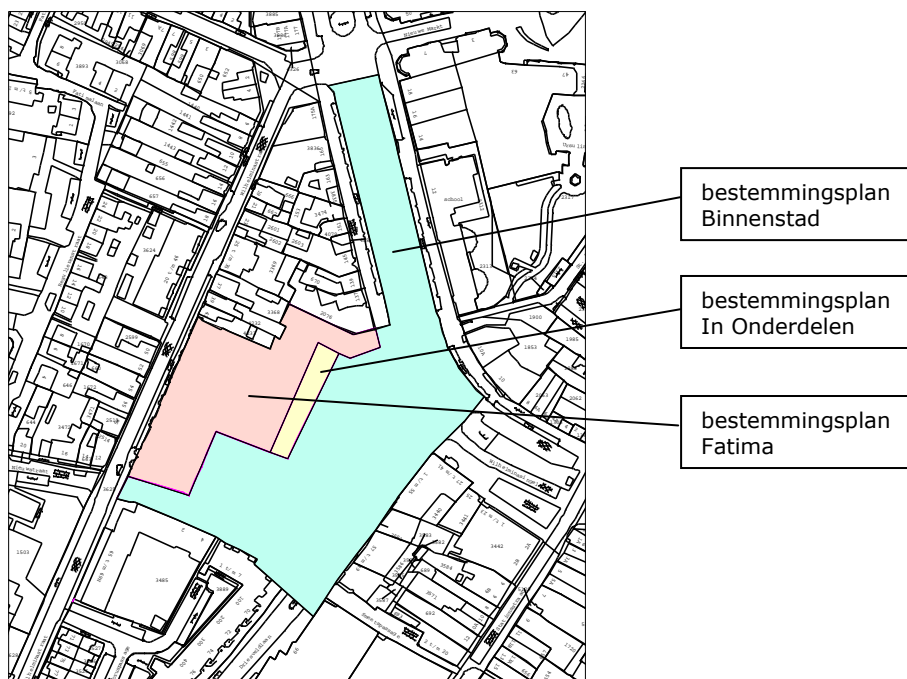
1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van drie geldende bestemmingsplannen.

1. Bestemmingsplan Binnenstad is vastgesteld door de raad van de gemeente Weert d.d. 20 oktober 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg d.d. 9 mei 1995. Het plangebied is deels gelegen in de

bestemming 'Dienstverlening', deels in de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' en deels in de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Binnen de bestemming 'Dienstverlening' is het mogelijk bebouwing op te richten ten behoeve van de functie zakelijke dienstverlening. Het bouwvlak mag voor 70% bebouwd worden en de maximale goothoogte bedraagt 9 m. Binnen de bestemmingen 'Verblijfsdoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden' zijn wegen met een functie voor verblijf, verkeer, groen-, speel- en parkeervoorzieningen toegelaten.

- Bestemmingsplan Fatima is vastgesteld door de raad van de gemeente Weert d.d. 26 februari 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg d.d. 20 april 1982. Het plangebied is gelegen binnen de bestemming EHG, zijnde woondoeleinden met bebouwingsklasse EHG. Op grond van deze bestemming is het mogelijk minimaal 3 en maximaal 5 aaneengesloten woningen te bouwen, met een goothoogte van minimaal 4,5 m en maximaal 6 m.
- Bestemmingsplan In Onderdelen is vastgesteld door de raad van de gemeente Weert d.d. 26 juni 1950 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Limburg d.d. 21 juli 1951. Het plangebied is gelegen binnen de bestemming Tuin en open erf. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht behoudens aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij woningen.



Figuur: geldende bestemmingsplannen in plangebied

De herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplanregels. Met name wordt op meerdere locaties afgeweken van de toegestane bouwhoogte. Ook wordt afgeweken van het toegestane gebruik.

1.4. Planopzet

Dit bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de binnen de gemeente Weert ontwikkelde standaard, waarmee alle bestemmingsplannen een eenduidig karakter krijgen. Deze standaard dateert van 2006. In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de standaard in 2008 aangepast. In het gebruik van het plan door burgers en gemeente bieden de in de standaard opgenomen bestemmingen een zekere mate van flexibiliteit, maar ze blijven binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt.

Overeenkomstig artikel 3.1.3., artikel 3.1.4. en artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan naast de bij of krachtens de wet voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval een beschrijving te bevatten van die bestemmingen. Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied gelegen gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden omschreven.

Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

1.5. Leeswijzer

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze beschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader dat van belang is voor onderhavige ontwikkeling. Dit geeft een beeld van het kader waarmee rekening gehouden dient te worden. In hoofdstuk 3 is de planopbouw opgenomen die ten grondslag ligt aan de nieuwe stedenbouwkundig invulling. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de sectorale aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 is de juridische opzet omschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving. In hoofdstuk 7 is de maatschappelijke en financiële haalbaarheid verwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure toegelicht.

2. BELEIDSKADER

2.1. Beleidskader Rijk

2.1.1. Inleiding

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

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

2.1.2. Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Hiermee is de weg vrij voor de uitvoering van het nieuwe nationaal ruimtelijk beleid. De Nota Ruimte is een nota waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tot 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten),
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land),
- borging en ontwikkeling van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden,
- borging van de veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en het landschap in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Dit wordt via wetten geregeld, er dient te worden voldaan aan een aantal eisen. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen, zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor door het rijk beoogde basiskwaliteit. Een aantal sectorale aspecten van de planontwikkeling is gebaseerd op de hier bedoelde wettelijke regelgeving.

2.1.3. Waterbeleid

Vierde nota Waterhuishouding

In de eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW 4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. Voor dit bestemmingsplan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat binnen bestaand en nieuw te ontwikkelen gebied 'slimmer en creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van 'vasthouden, bergen en afvoeren' van hemelwater gehanteerd moet worden. De gemeente Weert heeft dit beleid vertaald in een eigen beleidsnota, waarop in paragraaf 2.3 wordt teruggekomen.

2.1.4. Nota Wonen.

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

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

1. Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving. Op dit moment werkt de woningmarkt zodanig dat veel mensen hun woonwensen onvoldoende kunnen honoreren. Om dit te verbeteren, moet de zeggenschap van zowel kopers als huurders worden vergroot.
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities. Bepaalde groepen in de samenleving dreigen de aansluiting te verliezen met de grote groepen die het momenteel voor de wind gaat. Het kabinet wil ook via het woonbeleid deze aansluiting behouden en verbeteren.
3. Bevorderen van wonen en zorg op maat. Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid wil de ontwikkeling bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
4. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
5. Tegemoet komen aan de groene woonwensen. Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

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

2.1.5. Nota Belvédère

De nota Belvédère is een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen toen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenzijdig landschap. Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden.

In dit bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- archeologie;
- het historische landschapspatroon: paden, wegen en pleinen;
- gemeentelijke stadsgezichten.

2.1.6. Verdrag van Malta.

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag. Afgesproken is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' oftewel behoud in de bodem. Dit beleid wordt, daar waar mogelijk, in de gemeente Weert gehanteerd. Dit is uiteraard in een stedelijke omgeving niet altijd mogelijk.

2.1.7. Vogel- en habitatrichtlijn.

In Nederland zijn de Europese Vogel- en habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 voor wat betreft de aangewezen gebieden. Daarmee is deze wet zeker zo belangrijk als de soortbescherming uit de Flora- en faunawet. Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het Provinciale Ontwikkelingsgebied Groene waarden. Het plangebied ligt evenmin in de omgeving van de EHS. Middels de Vogel- en Habitatrichtlijn ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame plant- en diersoorten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet, indien er sprake is van zeldzame plant- en diersoorten, geruime tijd van tevoren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor nieuw ruimtebeslag worden gemaakt. Er is dan sprake van compensatie. Logischerwijze is een plangebied als de Wilhelminasingel/Driesveldlaan niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, een ontwikkelingsplan met weinig ruimtebeslag, zullen alleen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in het inrichtingsplan.

2.2. Provinciaal beleid

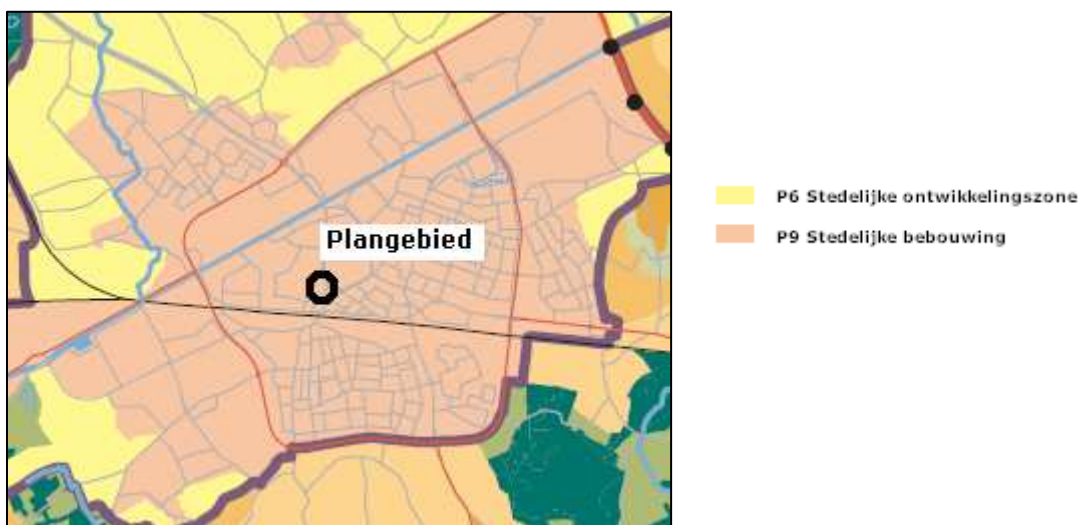
2.2.1. Inleiding

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

2.2.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, vastgesteld 22 september 2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel een structuurvisie, een streekplan, een waterhuishoudingplan, een milieubeleidplan

als een verkeers- en vervoersplan en het bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische en sociaal-culturele beleid in de provincie Limburg.



Figuur: uitsnede POL-kaart

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

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

Bestaande stedelijke bebouwing.

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

Waar nodig wordt binnen de bestaande stedelijke bebouwing door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit en de 'Stad & Milieu-benadering' kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Brede Doeluitkering voor infrastructurele werken (BDU) kan de provincie een stimulerende en participerende rol vervullen. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, zoals levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen). Hiervan is binnen en rondom het plangebied sprake.

Stedelijke ontwikkelingszone.

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

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

Het plangebied is gelegen in P9, Stedelijke bebouwing. De stedelijke bebouwing omvat ondermeer de aanwezige of als zodanig in POL2001 en POL-aanvullingen reeds geregelde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Het gaat hier om Weert-stad inclusief de bedrijventerreinen Kanaalzone 3 en De Kempen en om het kerkdorp Laar. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen wegen etc. zijn ondergebracht in de kaartlegenda 'stedelijke bebouwing', indien het gebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.

2.2.3. Cultuurhistorie

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

De kaarten zijn ontwikkeld op basis van bestanden die door andere instanties en de rijksdiensten aan de provincie ter beschikking zijn gesteld. Uitdrukkelijk dient hierbij vermeld te worden dat de kaarten geactualiseerd en verder gecompliceerd moeten worden, op onderdelen is het wenselijk meer samenhang aan te brengen bij de presentatie van de gegevens. De kaarten kunnen dienen als hulpmiddel om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

Kaart 4g: Dichtheid cultuurhistorie

Het plangebied Wilhelminasingel/Driesveldlaan is voor het grootste deel aangeduid met 'hoge tot zeer hoge waarde'. De waarde is gebaseerd op een rekenkundige bewerking en weging van gegevens vanuit kaarten over archeologie, historische bouwkunst en historische geografie. Het betreft dus een verzameling van een aantal op cultuurhistorie betrekking hebbende aspecten. In de planontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden, zowel wat betreft het stedenbouwkundig plan als wat betreft de architectuur.

Kaart 4h: Indicatieve archeologische waarden

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

Kaart 4i: Historische bouwkunst

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

Kaart 4k: Cultuurlandschappen

Dit kaartbeeld geeft een beeld van de oude en jonge cultuurlandschappen in Limburg en bevat het gebied dat voor 1840 intensief in gebruik was. Het plangebied was toen in gebruik als bouwland en lag tegen de oude kern van Weert.

2.2.4. Provinciale woonvisie

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

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

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

Met betrekking tot de kwalitatieve opgave kiest de provincie voor het volgende beleid:

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

Om dit te kunnen bereiken wil de provincie bredere keuzemogelijkheden voor de consument, aandacht voor woonmilieus, goede mogelijkheden voor starters, een gevarieerd aanbod voor ouderen en koop en huur als volwaardige alternatieven. In de wijken aan de rand van de stad dient ruimte geboden te worden voor grotere kavels en grotere woningen. De echte stadsranden dienen als groen wonen te worden vormgegeven. Terughoudendheid met standaardproducten voor met name kleinere woningen is gewenst. Voor de huisvesting van ouderen dienen de regionale wonen-welzijn-zorgplannen leidend te zijn. Voor deze doelgroep dienen passende woningen (nultredenwoningen, zorgwoningen) gerealiseerd te worden, zowel in de nieuwbouw als door aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Een goede interne en externe toegankelijkheid dient voor deze doelgroep niet alleen bij appartementen, maar ook bij grote aantallen grondgebonden woningen, gewaarborgd te worden. Gelet op de kwalitatieve beleidskeuzes dient binnen de provincie als totaal circa de helft van de uitbreiding in de appartementensector te worden gerealiseerd en de helft in de grondgebonden woningbouwsector. In de appartementensector dient de aandacht met name gericht te zijn op huurappartementen (ca. 65%) en

goedkopere koopwoningen (ca 25%). Voor de grondgebonden woningen is juist behoefte aan middeldure en dure koopwoningen (ca. 30% respectievelijk 40%). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en goedkope koopwoningen is lager (beiden ca.15%). Op basis van deze woonvisie wilde de provincie met elke regio concrete afspraken maken. Dit is echter in de regio Weerterkwartier niet gebeurd vanwege de herindeling in Midden-Limburg, waardoor Leudal in een andere positie is komen te zitten.

2.2.5. POL aanvulling nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarmee is veel veranderd in de juridische infrastructuur van de ruimtelijke ordening (andere verhoudingen tussen overheden, beperkte en andere doorwerkingsmogelijkheden, nieuwe en verbeterde uitvoeringsinstrumenten en andere en snellere procedures). De uitvoering van het provinciaal ruimtelijk beleid dient op deze veranderingen aangepast te worden. Via het programma Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening 2004-2007 heeft de Provincie zich hierop voorbereid. Zodoende is er een praktijk ontwikkeld die niet alleen aansluit bij de nieuwe wet, maar die ook succesvol is gebleken. Het uitgangspunt bij de aanpassingen aan de Wro is daarom dat de Provincie de ontwikkelde praktijk ook na 1 juli 2008 waar mogelijk versterkt wil voortzetten.

De Provincie kiest voor een aanpak die is gebaseerd op onderling vertrouwen en waarbij resultaatsafspraken centraal staan. Die aanpak loopt langs drie lijnen:

1. Ruimtelijke afsprakenkaders.
2. Gezamenlijke projecten.
3. Gebiedsontwikkeling.

Met elke gemeente wil de Provincie jaarlijks afspraken maken, in de vorm van een bestuursakkoord, over de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de Provincie betrokken is. Die afspraken komen tot stand op basis van gedeelde inzichten over:

- a. Prioritaire provinciale belangen die nog niet voldoende zijn verwerkt in gemeentelijke bestemmingsplannen.
- b. Projecten waarin Provincie en gemeenten samenwerken.
- c. Gebiedsontwikkelingsprojecten binnen de kernregio's die voortvloeien uit het Coalitieakkoord van Provinciale Staten.

Onder bij a. genoemde provinciale belangen worden verstaan de provinciale doelen en ambities die opgenomen zijn in het POL2006 met de bijbehorende POL-aanvullingen en in het Coalitieakkoord 2007-2011 met de bijbehorende uitvoeringsprogramma's en die zijn opgenomen in de Provinciale Belangenstaat die in de POL-aanvulling nieuwe Wro is opgenomen. Die belangen bevatten ook de provinciale doorvertaling van rijksbeleid, waarover met het Rijk afspraken zijn gemaakt.

De Ruimtelijke afsprakenkaders bevatten een jaarlijks op te stellen programma over de in dat jaar uit te voeren acties die voortvloeien uit de drie genoemde onderwerpen. Als start wil de Provincie voor 1 juli 2009 afspraken vastleggen over onderwerp a. Daarbij geldt dat zaken die een acute bedreiging van een of meer van de provinciale belangen inhouden, het eerste worden opgepakt. De Provincie wil met de gemeenten afspreken dat zij hiervoor adequate beschermende maatregelen treffen in de vorm van voorbereidingsbesluiten, gevolgd door aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de volgende jaren zullen de kaders verder worden ingevuld en uitgebreid tot alle drie de onderwerpen.

De Provincie kiest er dus uitdrukkelijk niet voor om via algemene regels in de vorm van een provinciale ruimteverordening (PRV) de gemeenten vooraf verplichtingen op te leggen. De ruimtelijke afsprakenkaders en de bijbehorende gezamenlijke uitvoering en monitoring bieden voldoende garantie op een adequate borging van de provinciale ruimtelijke belangen. Tevens wordt hiermee maatwerk verricht (niet alles hoeft overal op hetzelfde moment en op dezelfde

manier) en wordt duidelijkheid geboden aan alle partijen over hun taken en verantwoordelijkheden en de acties die de komende tijd zullen worden uitgevoerd.

Indien echter afspraken niet worden nagekomen of het niet mogelijk blijkt om tot goede afspraken te komen, dan zal de Provincie nadrukkelijk overwegen alsnog tot de inzet van juridische instrumenten uit de Wro over te gaan. De toepassing van een provinciale ruimteverordening, het geven van een aanwijzing of het maken van een provinciaal inpassingsplan behoren daarbij tot de mogelijkheden.

Daarnaast wil de Provincie de aanpak via gebiedsontwikkeling versterkt voortzetten. Binnen de zes kernregio's uit het Coalitieakkoord, en mogelijk andere nog aan te wijzen gebieden, wil de Provincie een actieve rol spelen, met inzet van alle mogelijkheden en middelen, zoals het inpassingsplan, grondbeleid en zonodig aanwijzingen. Er wordt al gewerkt aan de voorbereiding van een inpassingsplan voor de Greenportlane en de Buitenring Parkstad. Het is evident dat de afspraken die in het kader van de gebiedsprogramma's worden gemaakt, zoals de genoemde inpassingsplannen, worden doorvertaald in de jaarlijkse actualisering van de ruimtelijke afsprakenkaders.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Inleiding

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

2.3.2. Structuurvisie fase 1-document

Het Structuurplan gemeente Weert 1998 is vastgesteld in maart 1999. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 juli 2008 en daarmee samenhangend de Grondexploitatiewet is het noodzakelijk om een actuele structuurvisie te hebben. Bovendien biedt de Grondexploitatiewet nieuwe mogelijkheden. Het Structuurplan uit 1998 is zowel inhoudelijk als juridisch/planologisch niet meer actueel. Besloten is om het opstellen van een nieuwe structuurvisie in 2 fasen te splitsen.

In het fase 1-document worden de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder wonen, economie, groen, water, infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld uit de in de vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve een kaderstellend beleid.

In de Binnenstad zijn tal van ontwikkelingen gaande, waaronder onderhavige gebiedsontwikkeling. In de structuurvisie is de ontwikkeling als volgt beschreven:

De gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan houdt de nieuwbouw van een stadhuis in en de bouw van 81 woningen en commerciële ruimten. Over het volledige plangebied wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Dit project volgt op de keuze die de raad gemaakt heeft om een nieuw stadhuis te bouwen op deze locatie.

De Structuurvisie biedt het kader voor kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

Het Structuurvisie fase 1-document is op 18 maart 2009 vastgesteld. Het Structuurplan 1998 is ingetrokken.

Na afronding van dit Structuurvisie fase 1-document wordt een structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Mogelijk geschiedt dit in de vorm van facetbeleid, dat aan het fase 1-document wordt toegevoegd.

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

In 2004 is de planperiode van het Meerjarenontwikkelingsprogramma Investeringsbudget stedelijke vernieuwing 2000 t/m 2004 (MOP ISV-1) afgelopen. Voor de periode 2005 t/m 2009 is een nieuw ontwikkelingsprogramma vastgesteld. In tegenstelling tot het eerste ISV-tijdvak, waarin twaalf prestatievelden werden onderscheiden, worden in het ISV-2 tijdvak nog 4 prestatievelden onderscheiden, te weten wonen (1), omgevingskwaliteit (2), zorgvuldig ruimtegebruik (3) en fysieke voorwaarden voor een sociale en veilige leefomgeving (4). Voor de gebiedsontwikkeling Wilheminasingel/Driesveldlaan zijn geen ISV-middelen gereserveerd.

2.3.4. Nota Wonen in Weert, beleidsvisie 2003+

De nota Wonen in Weert, beleidsvisie 2003+ is op 29 april 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Een kwalitatieve en kwantitatieve aanpassing van de woningbouwprogrammering, zoals opgenomen in het Regionale Volkshuisvestingsplan Weerterkwartier 2002 t/m 2005, is hierin verwerkt. Dit is gebeurd aan de hand van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek dat eind 2002 is uitgevoerd. De ontwikkelingslocaties binnen het plangebied welke beschikbaar komen voor woningbouw, zullen ingevuld moeten worden met een uitgebalanceerde, op de demografische ontwikkelingen afgestemde woningdifferentiatie. Op deze manier kan tegemoet gekomen worden aan de huidige en toekomstige woningbehoefte.

Streven is om de kansen van de doelgroepen van beleid te vergroten. Hierbij gaat het in onderhavig plangebied met name om senioren. Senioren willen juist zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de toename van het aantal ouderen, met name de 'vierde leeftijd' (75+) dient steeds meer rekening gehouden te worden met de huisvestingsbehoeften van deze doelgroep. Overigens bestaat in steeds meer leeftijdsgroepen de wens om in een stedelijk woonmilieu te wonen. Dit komt mede door de toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens en de afname van het aantal traditionele gezinnen met kinderen.

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

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

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

In de nota zijn woonservicezones geïntroduceerd. Dit zijn zones waarin zorgwoningen, welzijnsactiviteiten en zorgactiviteiten kunnen worden geclusterd. Binnen de gebiedsontwikkeling is geen woonservicezone geprojecteerd.

2.3.6. Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

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

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

De Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (RVP-2) is vastgesteld op 4 juli 2006. De woningbouwplanning en -programmering wordt halfjaarlijks geactualiseerd. Nieuwe initiatieven kunnen dan, indien gewenst, realistisch en concreet, opgenomen worden in de woningbouwplanning en -programmering. Zo blijft de woonvisie actueel. Onderhavige gebiedsontwikkeling is opgenomen in de meest actuele woningbouwplanning- en programmering.

2.3.7. Gemeentelijk water- en rioleringsbeleid

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

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

Het gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen wordt met dit uitgangspunt rekening gehouden. Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast. Indien infiltratie wordt toegepast wordt met behulp van bronmaatregelen en zo nodig middels effectgerichte maatregelen voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

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

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

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

2.3.8. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2006)

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

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

Bereikbaarheid

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

Verkeersveiligheid

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

Fietsverkeer

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

Openbaar vervoer

In verband met het ontwikkelen van het nieuwe beleidsplan over het openbaar vervoer in Limburg door de provincie zijn de plannen voor het Collectief Vraagafhankelijk Vervoers-project van Weert bevroren. Middels de OV-aanbesteding ontvangen alle gemeenten inmiddels CVV-vervoer. Concessiehouder Veolia verzorgt sinds eind 2006 het reguliere stads- en streekvervoer in Limburg, zo ook in Weert.

Parkeren

Het parkeerbeleid is regulerend, dat wil zeggen gericht op het voorkomen of oplossen van parkeerproblemen. Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum in de toekomst te groot zal worden. Daarnaast

gaat aandacht uit naar de parkeerdruk in vergunninghoudersgebieden of gebieden die daarvoor in aanmerking willen komen. Het parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de parkeerbeleidsnota.

2.3.9. Parkeerbeleidsnota 2006 Weert

De Parkeerbeleidsnota 2006 Weert is vastgesteld op 28 juni 2006. Deze nota gaat vooral in op de parkeerproblematiek in de binnenstad van Weert. Belangrijke uitgangspunten die ook in het plangebied gelden zijn de parkeernormen. Om ervoor te zorgen dat de parkeerbalans behouden wordt is het in ieder geval bij herontwikkelings/nieuwbouwprojecten noodzakelijk een adequate parkeernorm te gebruiken. Het principe is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. De parkeervraag wordt bekeken op basis van ervaringscijfers dan wel parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald door de geldende CROW-normen op het moment van uitvoering van de plannen (CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

Bij de toepassing dient gekeken te worden naar de structurele parkeersituatie vooraf aan de uitvoering van het project en dienen parkeerplaatsen die verdwijnen gecompenseerd te worden. De achterliggende gedachte is dat een project een neutrale invloed heeft op de totale parkeerbalans.

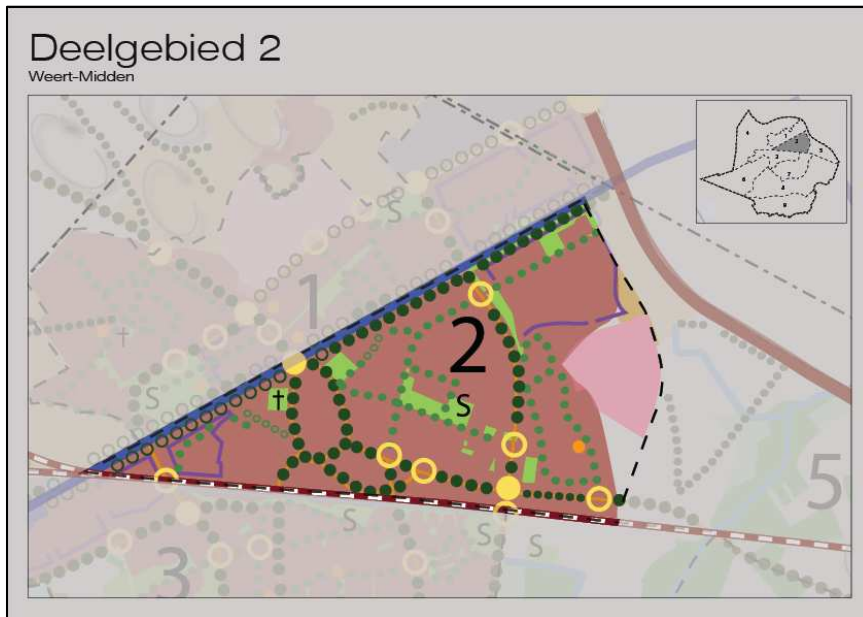
De parkeernormen voor kantoren en commerciële voorzieningen hangen sterk samen met het soort, met de lokale of regionale aantrekkingskracht en met de locatie. In de Aanbevelingen voor stedelijke verkeersvoorziening (ASVV) blijkt dat de normen sterk uiteenlopen en grote marges vertonen. Vooralsnog wordt uitgegaan van ervaringscijfers en indien die niet beschikbaar zijn van de richtcijfers van het ASVV.

2.3.10. Kadernota Groen

In 2008 is de Kadernota Groen opgesteld. Deze nota is op 18 maart 2009 vastgesteld door de raad. De aanleiding was dat de gemeente Weert behoefte had aan een instrument om de visie en ambities voor groen, natuur en landschap eenduidig vast te leggen. Om daarmee grip te houden op toekomstige ontwikkelingen van het groen. Om aan te haken op kansen en ontwikkelingen, zowel van derden, als ook om zelf kansen te creëren en kwaliteiten te versterken. Want Weert is een levendige stad, omringd door natuur, rust en ruimte. Sleutelwaarden waarmee Weert een aantrekkelijke woon- en werkomgeving kan bieden voor de eigen inwoners en zich ook regionaal kan onderscheiden.

De Kadernota Groen geeft de gemeentelijke visie op het groen-, natuur en landschapsbeleid. Het is daarmee een groene leidraad bij de gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen, inrichting en beheer. In de Kadernota Groen worden de belangrijkste structuren in het groen en landschap vastgelegd. De Kadernota Groen zal naast haar eigenstandige functie tevens gebruikt worden als afwegingskader in een aantal andere besluitvormingstrajecten, onder andere voor bestemmingsplannen. Het biedt daarmee een afwegingskader om nieuwe ontwikkelingen aan te toetsen en een instrument om groen en landschapskwaliteiten te versterken. Een instrument dus om sturing te geven aan de ontwikkeling van groen, natuur en landschap, zowel binnen de gemeente, als in regionaal verband.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in deelgebied 2, zoals opgenomen in de Kadernota groen. De begrenzing van deelgebied Weert-Midden wordt bepaald door de Zuid-Willemsvaart, de spoorlijn en deelgebied Leuken & Roeventerpeel.



Figuur: deelgebied 2 Kadernota Groen

Weert-Midden heeft een kern van bebouwing tot 1900 binnen de centrumring. De wijk Fatima en de Biest dateren uit de periode 1900-1950. De wijk Groenewoud ontstond in de periode 1950-1970.

Kwaliteiten van het centrum zoals omschreven in de Kadernota zijn de herkenbare uitstraling door uniform materiaalgebruik en enkele beeldbepalende bomen alsmede de Ursulinenhof als groene oase in de binnenstad. Een tekortkoming is het tekort aan kwalitatief groene verblijfsruimten in de binnenstad. Dit moet onder andere gezien worden in relatie met de verdere ontwikkeling van de woonfunctie in de binnenstad. Kansen zijn o.a. het versterken van de groenstructuur van de centrumring en de stadspoorten, de ontwikkeling van de drie polen in de binnenstad (Bassin, Stadspark e.o. en Stationsplein) en de verdere uitbreiding van het Ursulinenhof met stadstuin.

2.3.11. Duurzaam Bouwen

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

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

In 2006 is het instrument GPR-gebouw (de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn) geïntroduceerd. Middels dit instrument vindt toetsing van de prestaties op

onderscheidene duurzaamheidsthema's plaats. Nadat in eerste instantie GPR 3.2 is toegepast, is per 1 januari 2009 GPR 4.0 actueel. GPR 4.0 verdeelt duurzaamheid in 5 thema's, te weten, energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en woonkwaliteit (deze laatste is specifiek voor woningbouw). Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een score van 7,5 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de score eindscore met deze systematiek een 6,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,5 bedraagt. Dit initiatief is van toepassing verklaard op alle nieuwbouwprojecten waarvoor een samenwerkings- of grondverkoopovereenkomst wordt aangegaan, zo ook in onderhavige situatie. De woningen en commerciële voorzieningen dienen te voldoen aan dit uitgangspunt. De gemeente streeft ernaar voor het stadhuis een hogere score te behalen.

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

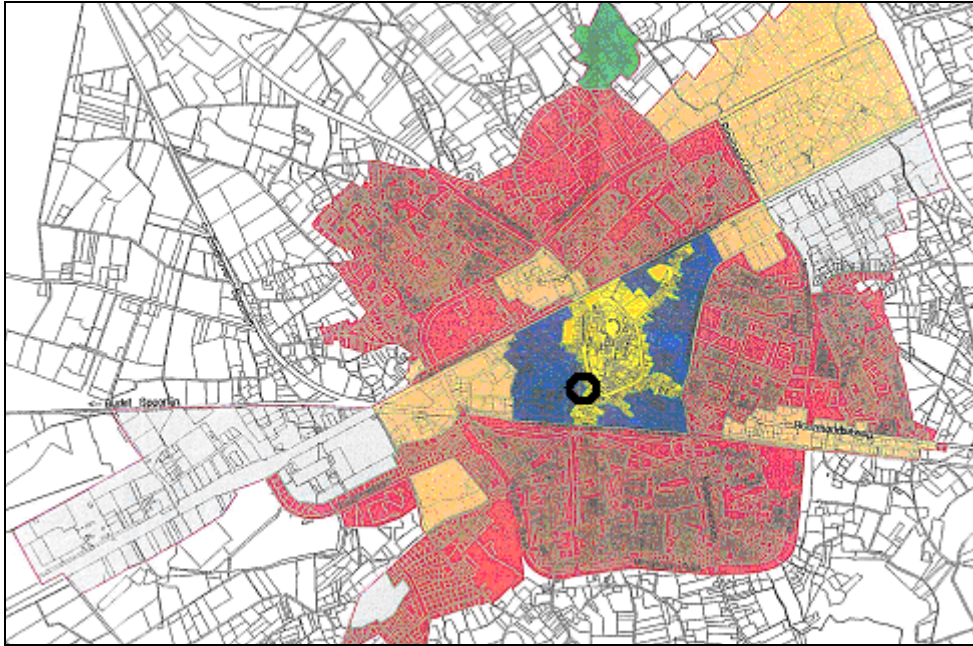
2.3.12. Welstandsnota (2004)

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

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

Dit heeft geleid tot 7 herkenbare gebiedstypen. De verschillen van typering geven aanleiding tot een verschil in de wijze van welstandsbeoordeling. De locatie van onderhavige ontwikkeling is gelegen in:

- Gebied 1, het betreft de oude stad binnen de singels, het Bassin, de (straat) Biest, de Maaspoort en de Stationsstraat. Het welstandsniveau is 3: bijzonder.
- Gebied 2 betreft de wijk Fatima, de wijk Biest en het gebied aan de Dr. Schaepmanstraat. Het welstandsniveau is 2: regulier.



1. Weert centrum, de singels met aangrenzende straten
2. woonwijken rond het centrum



Figuur: gebiedstypen Weert-stad welstandsnota 2004

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

2.3.13. Nota Aanwijzing Stads- en dorpsgezichten

Op 1 juli 2008 is de nota Stads- en dorpsgezichten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert vastgesteld. Zodoende is een gedeelte van het plangebied als stads- en dorpsgezicht aangewezen (het gedeelte langs de Wilhelminasingel). Dit gebied maakt deel uit van het stadsgezicht 'Binnenstad met uitlopers'. Op 10 juli 2008 is het besluit in werking getreden. Dit houdt in dat voor de bouwplannen langs de Wilhelminasingel eveneens een Monumentenvergunning benodigd is.

Een uitgebreidere inventarisatie van het betreffende gemeentelijke stads- en dorpsgezicht is als bijlage opgenomen bij de regels. Dit gemeentelijke stads- en dorpsgezicht maakt deel uit van de welstandsnota van de gemeente Weert en is als zodanig beschermd in de gemeentelijke monumentenverordening.

2.3.14. Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta¹ binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: "de verstoorder betaalt". In de Wet op de archeologische monumentenzorg is een nadrukkelijke koppeling gelegd tussen bescherming van het archeologisch erfgoed en het bestemmingsplan. De kern van het verdrag van Malta behelst dat archeologische waarden (het bodemarchief) volwaardig mee moet worden gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. De Wet op de archeologische monumentenzorg is onderdeel van de Monumentenwet 1988. In artikel 38a van deze wet is omschreven dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en -monumenten.

Om te inventariseren welke terreinen een archeologische verwachtingswaarde hebben zijn twee bestanden van belang:

1. De Archeologische MonumentenKaart (AMK) is een (gedigitaliseerd) bestand waarop alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland vermeld staan.
2. De gemeente Weert heeft, gezamenlijk met de gemeente Nederweert, een archeologische verwachtings- en waardenkaart voor het grondgebied van deze gemeenten opgesteld.

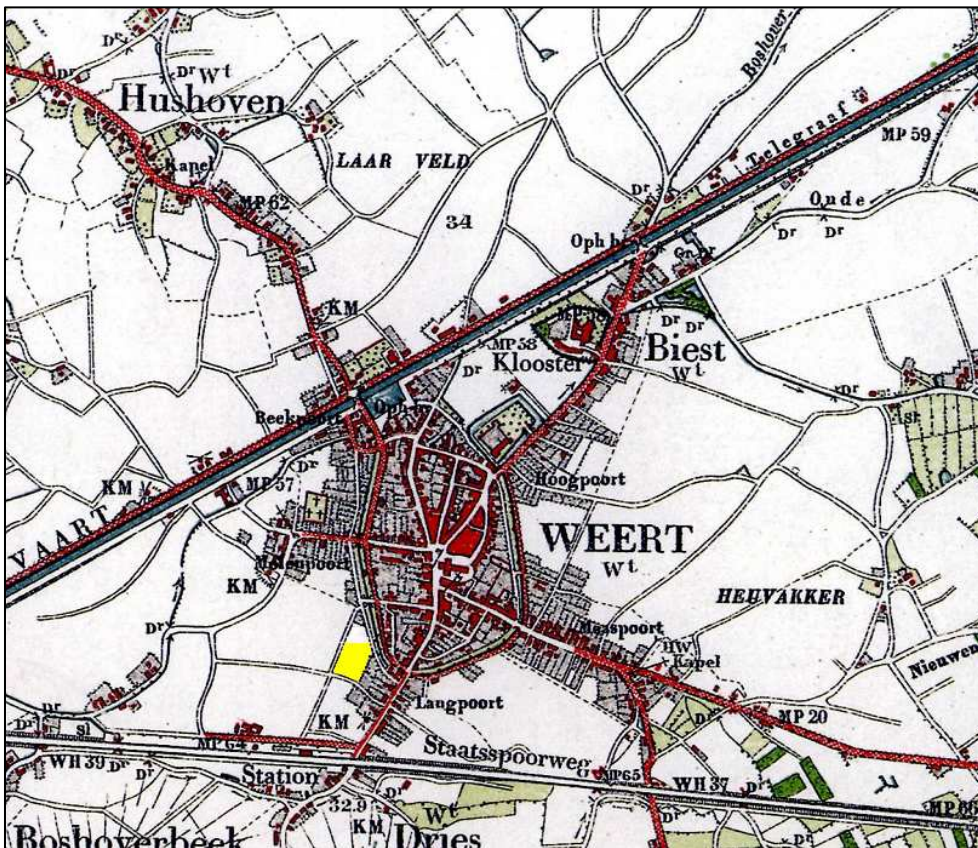
Op de AMK zijn historische dorpskernen en clusters oude bebouwing als gebieden van hoge archeologische waarde aangegeven. Dit is op grond van het belang van deze locaties, waarde wortels van de huidige dorpen of steden liggen. Binnen de contouren van de AMK-terreinen kunnen in de bodem resten van laatmiddeleeuwse (vanaf circa 1300 AD) en vroegmoderne bewoning aangetroffen worden. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn. De bewoning in de vroege en volle middeleeuwen (tot circa 1300 AD) heeft een meer dynamisch karakter gehad en de plaats en grens van die bewoning hoeft niet perse samen te vallen met die van de latere bewoning. De oude stadskern van Weert is aangeduid als AMK-terrein met monumentnummer: 16653.

¹ Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

3. HET PLAN

3.1. Ligging plangebied

De locatie van de gebiedsontwikkeling ligt aan de rand van het historisch centrum van Weert, tussen de Wilhelminasingel en het station. Weert kenmerkt zich door drie verschillende structuren, de singel, een formele structuur en een informele structuur. De locatie is hieraan gerelateerd.



Figuur: historische kaart van rond 1900 met plangebied

Op de locatie bevinden zich een leegstaand kantoorgebouw, een parkeerterrein een aantal woningen en een braakliggend terrein. De plek vraagt om een kwaliteitsimpuls.

3.2. Opgave

In september 2005 is een voorstudie gedaan naar het stadhuis Weert. Er zijn toen vanuit de markt drie initiatieven ingediend, waarna de gemeenteraad heeft besloten het al lopende aanbestedingstraject voor renovatie van het bestaande stadhuis te stoppen. Nadat eerst een locatiestudie is gedaan heeft de gemeenteraad op 31 januari 2007 voor de locatie Wilhelminasingel-Driesveldlaan gekozen als meest geschikte locatie voor de bouw van een nieuw stadhuis. Voor de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten was een positieve waardering:

- Een accent aan de singel,
- Een steeg.
- Een groen plein.
- Wonen en werken.

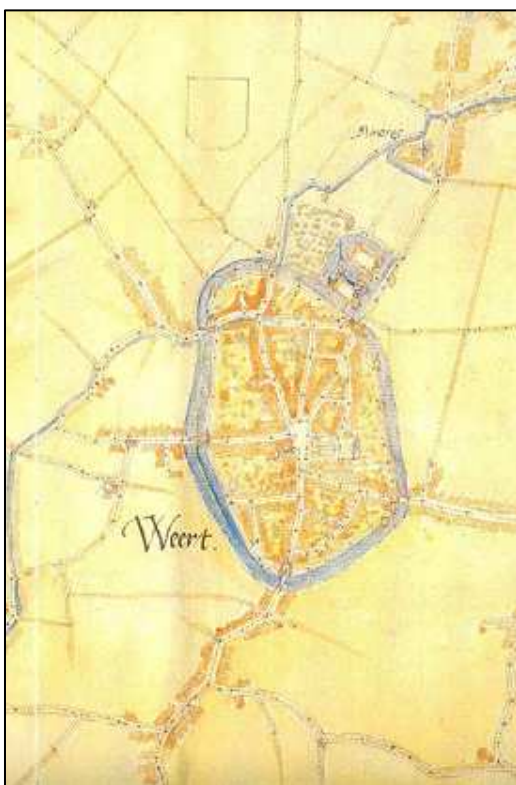
De opgave is tweeledig: enerzijds moeten de kwaliteiten van de stedenbouwkundige uitgangspunten behouden blijven en wijzigingen in het

programma opgenomen worden. Anderzijds ontstaat de kans om de verbinding te versterken tussen de binnenstad, het station en de wijk Fatima. Beeldbepalend zijn de Driesveldlaan en de Stationsstraat. Beide straten worden gekenmerkt door een zekere ruimtelijke en functionele schraalheid. De invulling van de gekozen plek kan de motor vormen om de vitaliteit van de binnenstad te verbinden met het stationsgebied.



Figuur: stedenbouwkundige studie september 2005

3.2.1. Historische context



Figuur: kaart Jacob van Deventer van Weert uit 1565

Bewoningskernen in het buitengebied van Weert zijn vermoedelijk ouder dan de binnenstad. Ook het gehucht aan de Biest bij de Aldenborgh (ca. 1250) is waarschijnlijk ouder dan de binnenstad. Bekend is in elk geval dat tussen 1264 en 1304 de grachten en wallen van de stad zijn aangelegd door Willem III van Horn. Toen moeten er dus al vormen van bewoning zijn geweest. Deze grachten en wallen hebben door de eeuwen heen de vorm en het aanzien van Weert bepaald en momenteel volgen de singels nog deze lijnen. Deze structuur is heel karakteristiek en waardevol voor Weert. In 1414 kreeg Weert het marktrecht en mocht zich stad noemen. Over deze vroegste tijd van de binnenstad is weinig bekend. In circa 1565 maakte Jacob van Deventer een vrij gedetailleerde kaart van Weert. Dit is de vroegste betrouwbare kaart van Weert.

Het huidige stratenpatroon met aangrenzende bebouwing is daarop goed te herkennen, evenals een aantal belangrijke gebouwen zoals de St. Martinuskerk (1139), het kasteel op de Biest (1455), het (voormalige) stadhuis aan de Markt (ca. 1550) en diverse kloosters. Ook zijn de grachten en stadspoorten zichtbaar. Buiten de grachten is aansluitende bebouwing aanwezig langs de Beekpoort, Molenpoort, Langpoort en Maaspoort, de belangrijke routes naar de stad. Duidelijk is dat de binnenstad zich heeft gevormd op een kruising van landwegen. Dit karakter is nog steeds afleesbaar aan het licht krommende verloop van veel straten in de binnenstad. Het stratenpatroon is grotendeels behouden gebleven en bijzonder waardevol.

De gemeenteraad heeft in 1817 besloten dat de restanten van de vestingwerken moesten worden afgebroken en de grachten gedempt tot de halve breedte. De wallen werden wandelpaden en het gedempte gedeelte van de grachten bleekveld. Dit laatste in uitbreiding op de bleekvelden die al vanaf de 17^e eeuw langs de grachten werden verpacht. De huidige singels zijn in 1933/1934 aangelegd.

Tot het begin van de 20^e eeuw groeide de stad heel langzaam en wijzigde er weinig in het stadsbeeld. In 1879 werd de eerste spoorverbinding aangelegd, de lijn Antwerpen – Mönchengladbach. Dit was een gelijkvloers aangelegd spoor, iets ten noorden van het huidige verhoogde treintracé, met een station aan het eind van de huidige Wilhelminastraat. In 1913 kwam de spoorverbinding met Eindhoven op een spoordijk met tunnels. Het oude station werd vervangen door een in 1913 gebouwd ontwerp van Van Heukelom. De oude Langpoort werd de huidige Stationsstraat.

De ontwikkeling van Weert raakte in een stroomversnelling en uitbreiding was nodig. In de toen gangbare bouwstijlen werd veel gebouwd op de nog beschikbare kavels langs de singels, zowel aan de binnen- als de buitenzijde, en aan de bestaande uitlopers Biest, Langpoort (Stationsstraat), Maaspoort en de nieuw aangelegde St. Paulusstraat. Ook deze bebouwing geeft een fraai tijdsbeeld en vormt een waardevol onderdeel van het historische stadsbeeld. De bebouwing aan de historische wegen heeft zich door de jaren heen steeds vernieuwd tot wat er nu staat. Karakteristiek is naast het verloop van de historische rooilijn en de percelering vooral het nog vaak voorkomen van steegjes tussen de huizen om het veelal agrarisch gebruikte achterterrein te kunnen bereiken.

Deze historische context is als uitgangspunt genomen. De ligging in het beschermde stadsgezicht vraagt extra aandacht voor de stedenbouwkundige invulling en de architectuur.

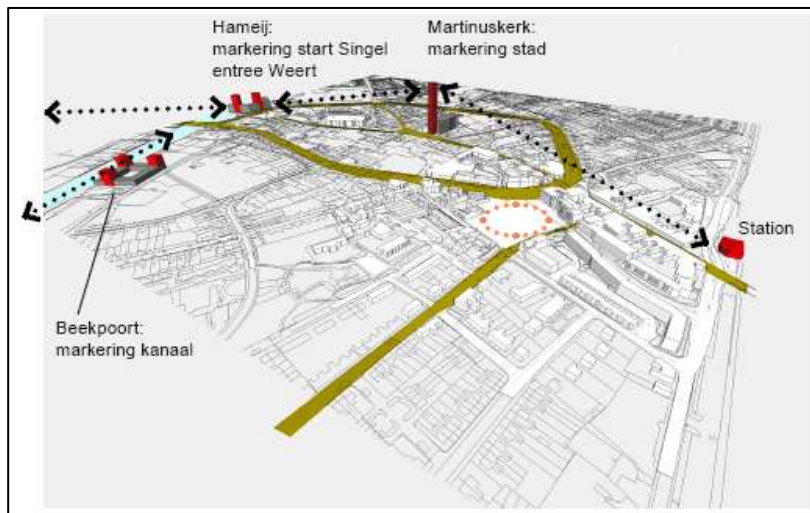
3.2.2. Bijzondere positie

Een stadhuis vraagt vanwege zijn belangrijke functie om een bijzondere positie in het stedelijk weefsel. De stadhuislocatie is aldus van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. Een hoogteaccent is een middel om

de relatie te leggen met andere belangrijke plekken in de binnenstad. De aanwezige hoogteaccenten spelen een grote rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie.

Hoogteaccenten markeren:

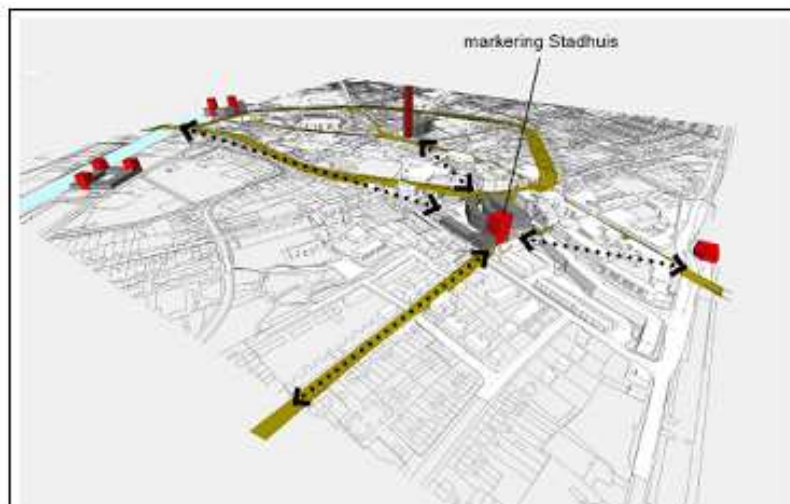
- Routes en pleinen.
- Identiteit.
- Structuur.
- Functie.
- Zicht.



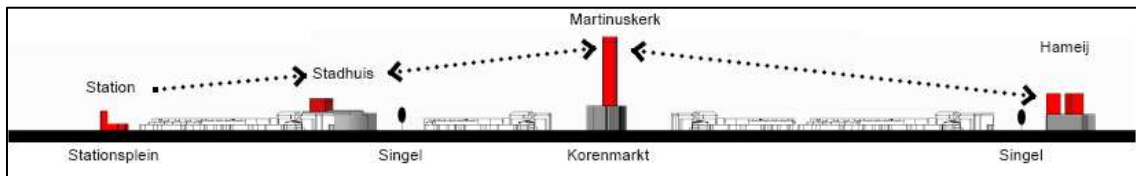
Figuur: hoogteaccenten in Weert

Een hoogteaccent in het plangebied kan als volgt gedefinieerd worden. Een hoogteaccent in de binnenstad van Weert voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Opbouw uit schaalementen: verticaliteit, telbaarheid, menselijke maat.
- De juiste hoogte-breedte-verhouding, rankheid ten opzichte van zijn omgeving.
- Een ruimtelijke beëindiging.
- In een omgeving van 6 lagen is een hoger element circa 10 lagen.

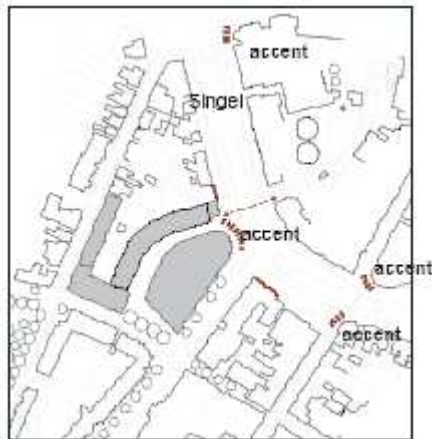


Figuur: oriëntatie



Figuur: profiel binnenstad Weert

De singel vormt een onderdeel van de formele structuur en is historisch bepaald. Aan de singel presenteren de gebouwen zich als accenten. Het stadhuis is een accent aan de singel.

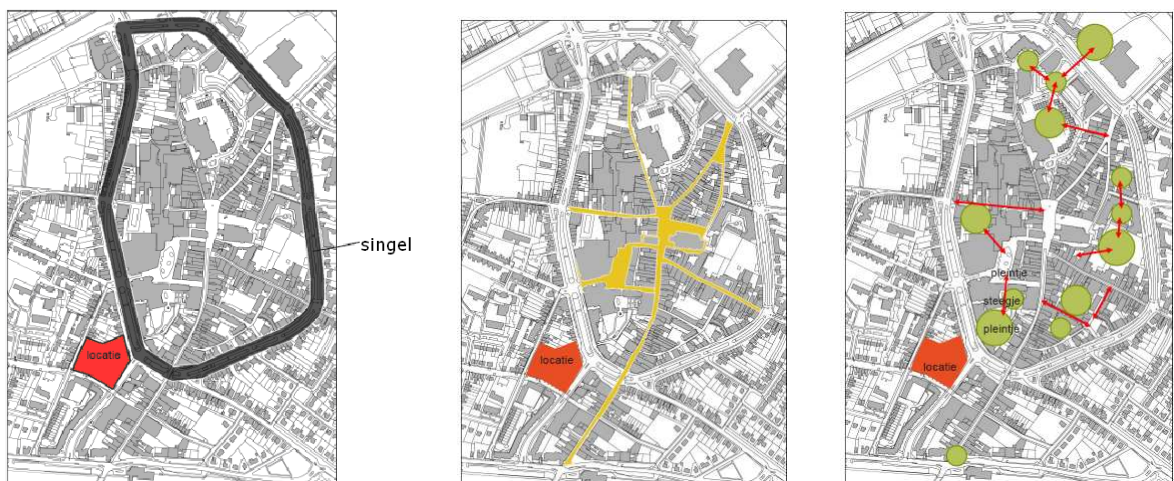


Figuur: accent aan de singel

3.2.3. Schakelfunctie

De formele structuur vormt een assenkruis door de binnenstad. Een combinatie van gebogen straten en accenten.

De informele structuur is een combinatie van pleintjes verbonden door steegjes. Het informele karakter wordt bepaald door verrassende doorverbindingen en kortsluitingen (bypass) naar de formele structuur in de zin van karakter en nabijheid.



Figuur: formele structuur singel, binnenstad en informele structuur binnenstad

De binnenstad van Weert kenmerkt zich aan de hand van een aantal ruimtelijke thema's:

- Routing en accent: de hoge accenten in de stad zorgen voor oriëntatie en verbinding in de binnenstad. De smalle stegen en straten hebben een formele beëindiging in een hoog accent.

- Kromming en spanning: de kromming maakt de openbare ruimte spannend, omdat de verhouding tussen de straatbreedte en de hoogte van de gevels steeds wisselt. Tevens doet een cirkelsegment een groter verband vermoeden; iets dat nog aan het zicht onttrokken is.
- Route en verleiding: de accenten aan het einde van een kromming hebben een alzijdige oriëntatie waardoor men verleid wordt in de richting van een verblijfsgebied of pleintje.

Deze thema's zijn te herkennen in de verblijfsgebieden en de verbindingen hiertussen. Het verbreden en vernauwen van het straatprofiel kan beschouwd worden als de bloedsomloop van Weert.

Met betrekking tot de locatie worden drie essentiële verbindingen beschouwd:

- De verbinding met het centrum: de kloostertuin Zusters Ursulinen aan het St. Raphaëlpad is het verblijfsgebied tussen de locatie en het centrum van Weert. De groene kwaliteit en de combinatie van voor- en achterkanten past binnen het informele karakter van de binnenstad. Tussen de kloostertuin Zusters Ursulinen en de locatie ligt een potentiële verbinding over de singel richting het centrum. Deze verbinding maakt geen deel uit van de voorliggende ontwikkeling.
- De verbinding met de wijk Fatima: vanuit de wijk Fatima moet de stadhuislocatie zich presenteren als oriëntatiepunt om de verbinding tot stand te brengen tussen Fatima, het station en het centrum.
- De verbinding met het station: de verbinding tussen de Stationsstraat en de locatie is de Smeetspassage. Om deze verbinding te versterken zal de kwaliteit van de openbare ruimte moeten worden verbeterd in profilering en groenvoorziening. Deze opwaardering heeft geen bestemmingsplantechnische consequenties en maakt geen deel uit van het project. Hiervoor wordt een separaat traject gevolgd. De Stationsstraat maakt onderdeel uit van de route in de richting van het station. Er zijn ontwikkelingen gestart om de ruimtelijke kwaliteit van de Stationsstraat en het Stationsplein te verbeteren.

De locatie dient een schakelfunctie in de stad te vormen.

3.2.4. Organisatie van de plek

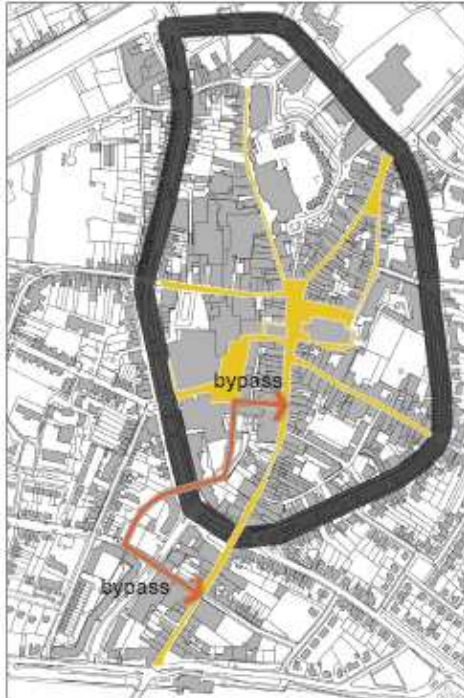


Figuur: verbinding naar Fatima, centrum en station

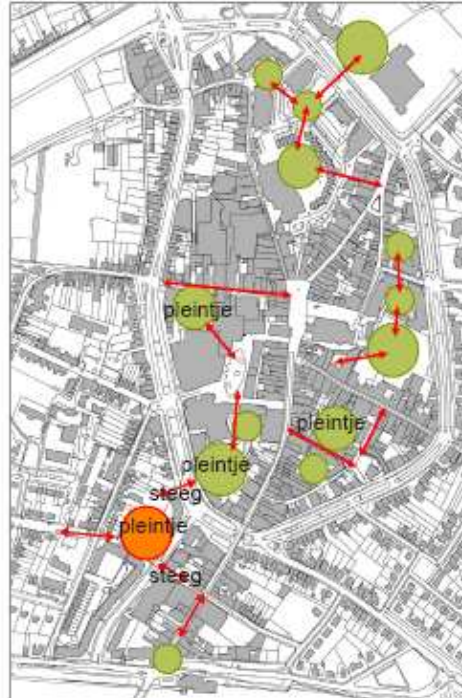
De stadhuislocatie kan gezien worden als:

- Een verbinding tussen de wijk Fatima, het centrum en het station.
- Een groen plein.
- Een oriëntatiepunt.

De openbare ruimte is uitgangspunt voor het stedenbouwkundig concept.

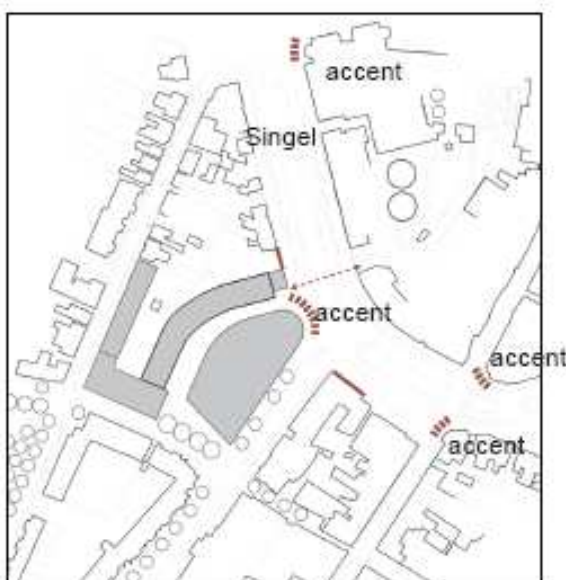


Figuur: bypass aan formele structuur



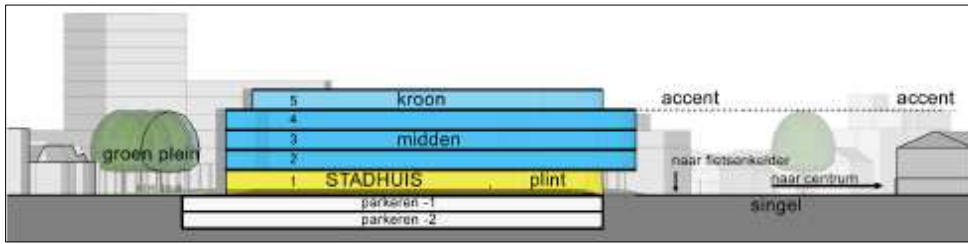
Figuur: onderdeel van informele structuur

De locatie takt aan op de formele structuur. De informele structuur is een combinatie van pleintjes verbonden door binnenstraten en steegjes. Een steeg en een stadspleintje verbinden de locatie met de informele structuur van de binnenstad.



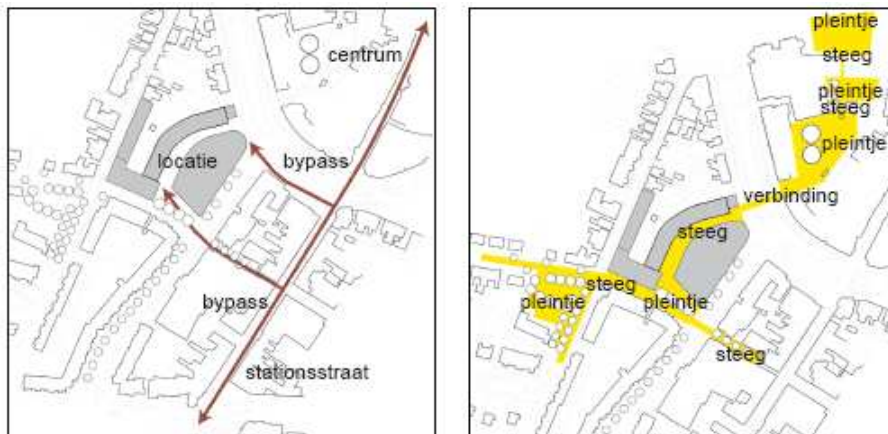
Figuur: positionering stadhuis



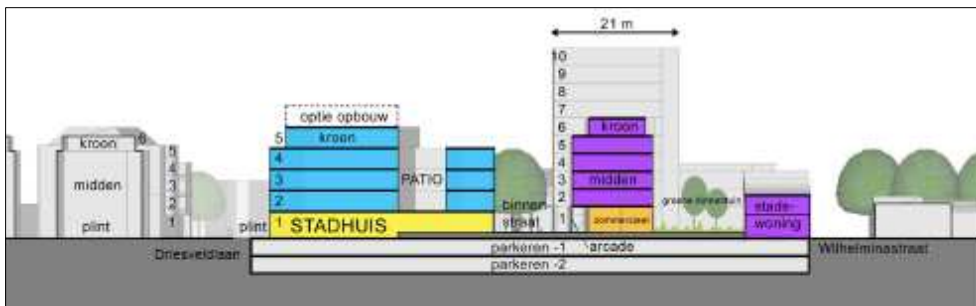


Figuur: profiel over de singel

Het Stadhuis wordt zo in de rooilijn gepositioneerd dat de bebouwing aan de Driesveldlaan ter plaatse van de oversteek convergeert en richting de singel toe divergeert.

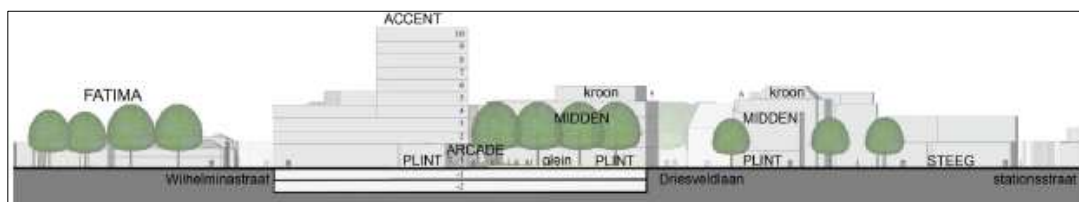


Figuur: formele en informele structuur

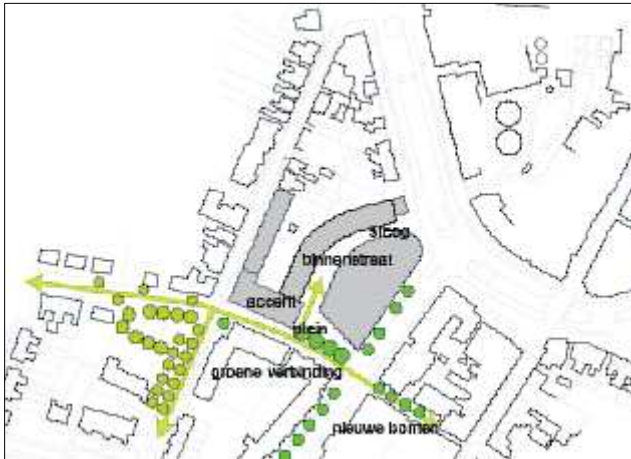


Figuur: profiel van Driesveldlaan tot Wilhelminastraat

De locatie takt aan op de formele structuur. De informele structuur is een combinatie van pleintjes verbonden door binnenstraten en steegjes. Een steeg en een stadspleintje verbinden de locatie met de informele structuur van de binnenstad.



Figuur: profiel groene verbinding met Fatima



Figuur: verbinding met de wijk Fatima

De stadhuislocatie verbindt de wijk Fatima met het centrum en het station middels:

- Groen.
- Een binnenstraat.
- Een plein.
- Een accent.

Het hoogteaccent op de locatie fungeert als oriëntatiepunt vanuit de wijk Fatima. Door het groen langs de Nieuwstraat door te zetten op de locatie komt er letterlijk een 'groene verbinding' tot stand.

Het groene plein op de locatie vormt letterlijk het verbindende element tussen de wijk Fatima, de Driesveldlaan en het centrum. Het plein heeft een verblijfsfunctie. Het accent markeert de bijzondere plek.

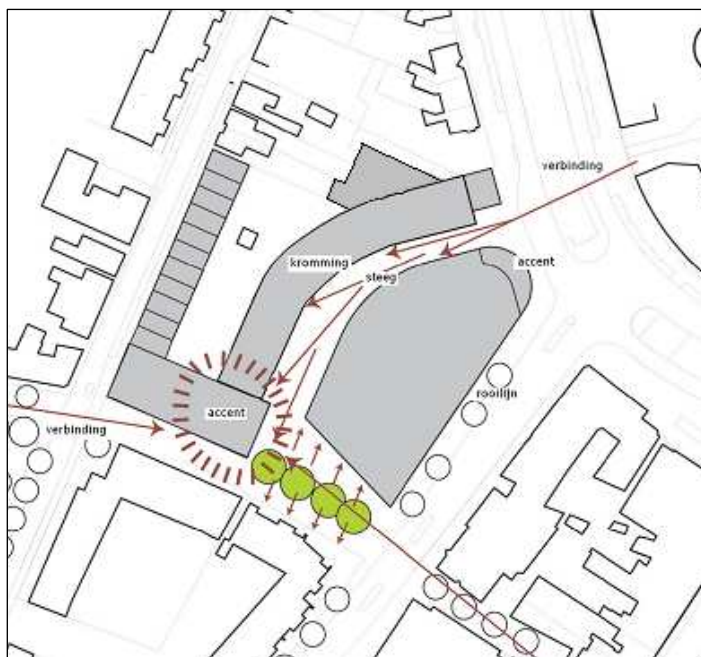
De verbinding over de singel tussen het centrum en de locatie verdient bijzondere aandacht door:

- Het openen van de doorgang richting Kloostertuin Zusters Ursulinen.
- Het verbeteren van de oversteekplaats over de singel.
- Het begeleiden van voetgangers richting het stadhuis en het ontmoetingsplein.



Figuur: verbinding met centrum, kromming

Het begeleiden van de voetgangers richting het stadhuis en het pleintje gebeurt middels de kromming van de openbare ruimte. De spanningsboog eindigt in een hoogteaccent. De binnenstraat ligt iets verhoogd. De opgang van enkele treden maakt de entree van de straat formeel. De arcade verzacht de overgangen.



Figuur: het concept met de verbinding met het centrum, kromming en spanning, verbinding Driesveldlaan met de wijk Fatima en een groen plein.

Een hoogteaccent legt de relatie met andere belangrijke plekken in de binnenstad.

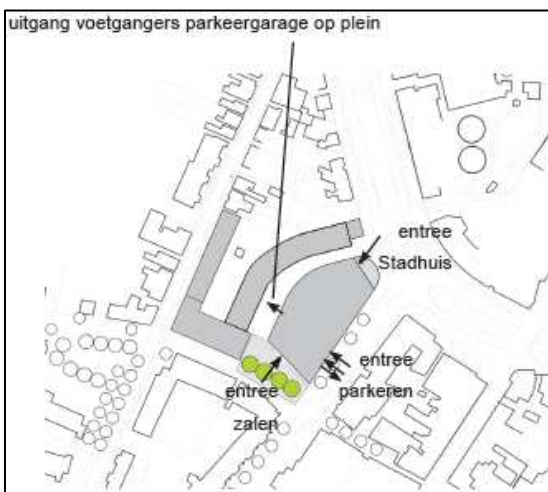


Figuur: hoofdopzet met stadhuis, appartementen, commerciële ruimten, stadswoningen.

Het groen heeft een verbindende werking in het plan, het geeft kwaliteit aan de openbare ruimte en het geeft ritme in de straten.



Figuur: groenstructuur.



Figuur: entrees

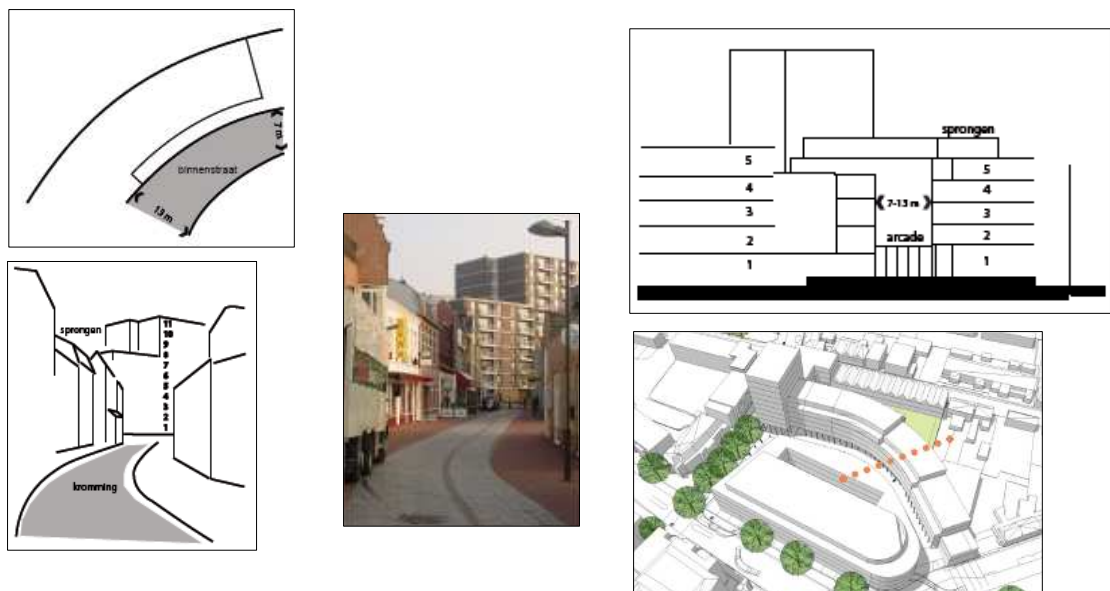
Aansluiting van de openbare ruimte bij de bestaande stad is uitgangspunt. Het maken van een steeg, een straat en een plein zijn zodoende uitgangspunten. Bij het vaststellen van de afmetingen van de openbare ruimte is goed gekeken naar de binnenstad van Weert. De afmetingen van de openbare ruimte hebben daardoor een 'Weertse' schaal. De bouwvolumes zijn de wanden aan deze

plekken; ze worden gedefinieerd door de openbare ruimte. Over de steeg, de straat en het plein zijn profielen getekend.



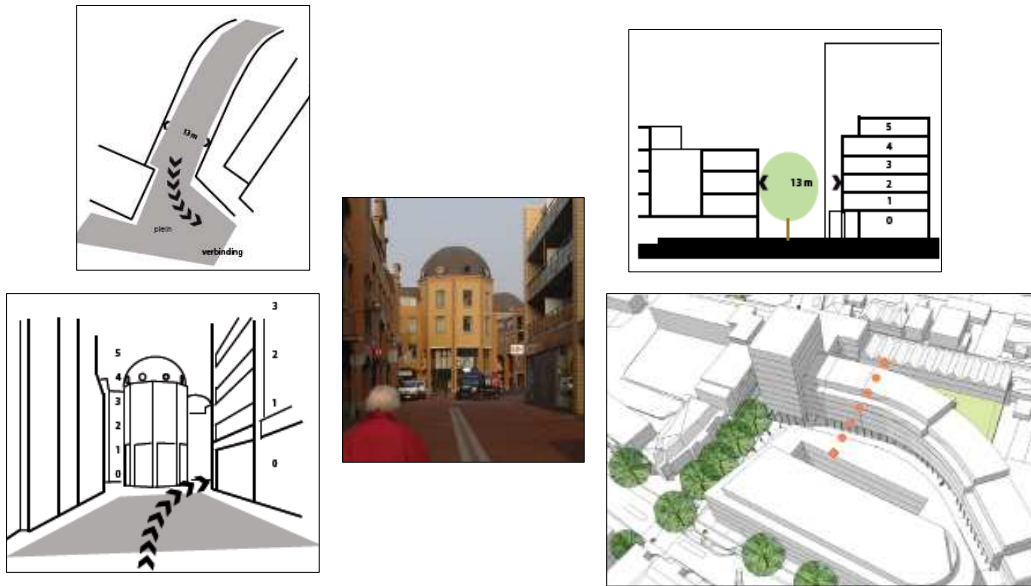
Figuur: analoog aan de Hoogstraat: ingang van de kromming

De ingang van de kromming correspondeert met de doorgang aan de overkant van de singel. Er is bewust gekozen voor de verhouding tussen de hoogte van de wand en de steegbreedte.



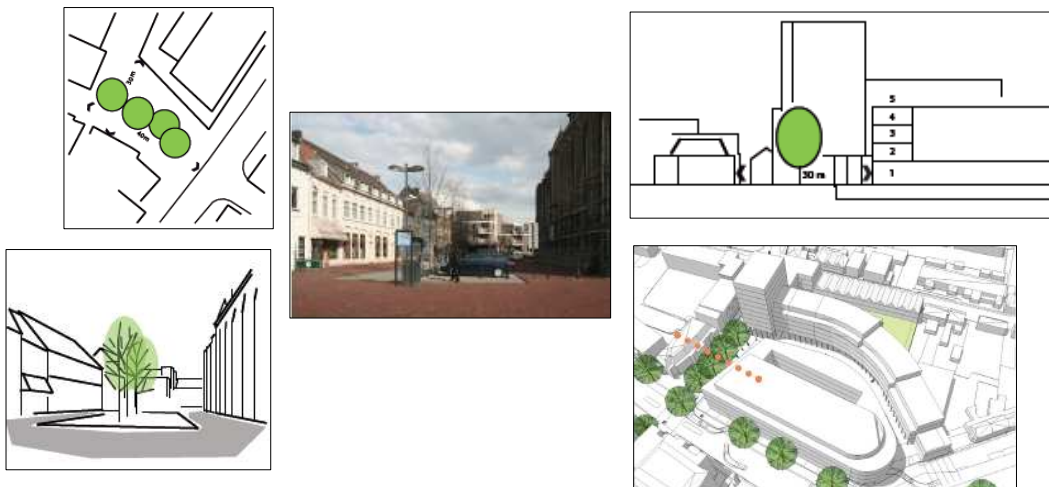
Figuur: analoog aan de Beekstraat: divergerende kromming naar een accent

Er is sprake van een divergerende kromming naar het accent. Vanuit de het steegprofiel ontwikkelt de openbare ruimte zich tot binnenstraat. Het gekromde profiel leidt het hoogteaccent in.



Figuur: analoog aan de Van Berlostraat: plek en verbinding

De invulling van de plek bewerkstelligt een verbinding vanuit een aantal richtingen. De toren is alzijdig en leidt voetgangers richting het plein. Zo ontstaat een formeel plein dat wordt gedefinieerd door een accent. Het plein is gemarkeerd door het hoogteaccent en is letterlijk ook de ontmoetingsplek voor het samenkomen van de verbinding tussen centrum, Fatima en station.

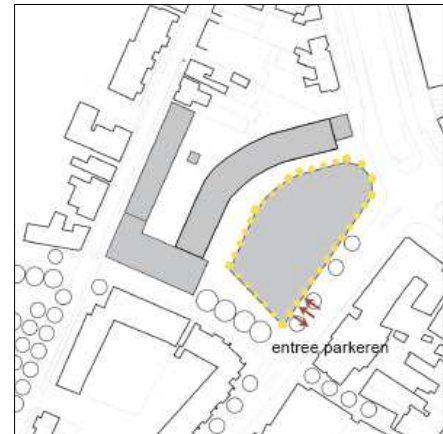


Figuur: analoog aan de Korenmarkt: formeel plein gedefinieerd door een accent

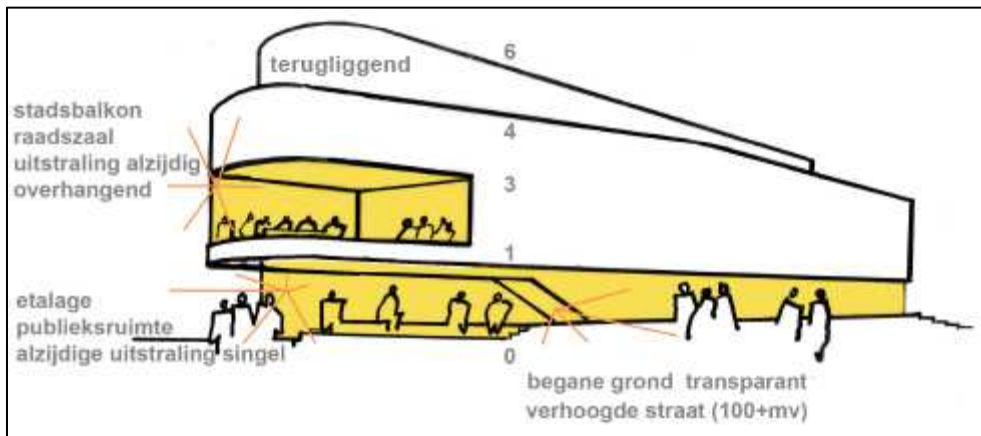


Figuur: verhouding accent-openbare ruimte.

3.2.5. De gebouwen.



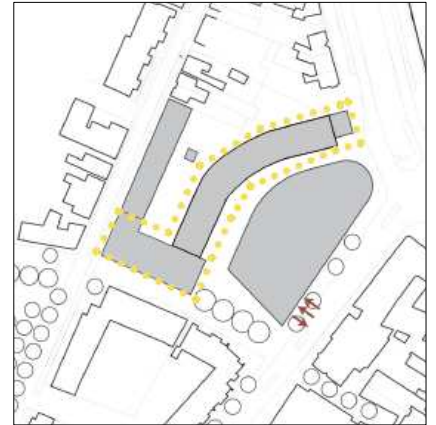
Figuur: stadhuis



Figuur: geleiding en transparantie stadhuis

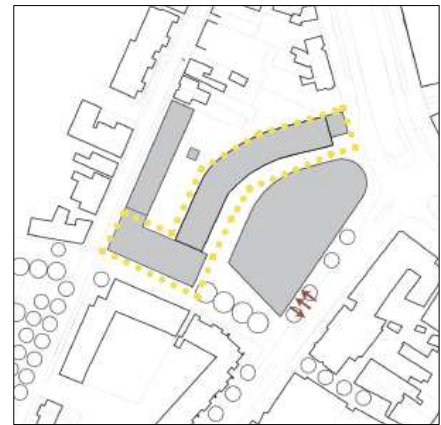
Het Stadhuis is opgebouwd uit een transparante plint met de publieke voorzieningen, een middenstuk van 3 lagen en een terugliggende dakopbouw van 1 laag. De 6e laag is een optie. De raadszaal is twee lagen hoog. Vanaf de 1e laag voorziet een patio in daglicht ten behoeve van de kantoorruimtes.

De plint (begane grond) heeft een bruto hoogte van 5,80 m. Het middenstuk bestaat uit drie lagen met elk een bruto verdiepinghoogte van 3,80 m. De terugliggende dakopbouw is met 4,0 m iets hoger. Deze hoogte is nodig vanwege de in de bouwmassa opgenomen installatieruimten. Het totale dakpakket heeft een hoogte van 1,0 m. Totaal bedraagt de totale kantoorhoogte maximaal 27 m.



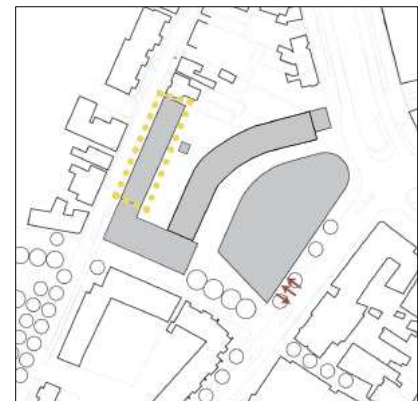
Figuur: appartementen

Het appartementengebouw kenmerkt zich door de horizontale geleding, de arcade op de begane grond en het accent, dat ingeleid wordt vanaf de singel en vormgegeven wordt middels een ranke toren. In totaal worden 69 appartementen gebouwd.



Figuur: commerciële ruimten

De commerciële ruimten worden in de plint van het appartementencomplex gebouwd. De oppervlakte bedraagt ruim 1000 m².



Figuur: stadswoningen

Het plan omvat 10 stadswoningen.

3.2.6. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan is ruimer gekozen dan de grens van het plangebied. De reden is dat de gemeente de (her)inrichting van de openbare ruimte deel laat uitmaken van de gebiedsontwikkeling. De begrenzing aan de oostzijde is bepaald op de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing aan de Driesveldlaan. Aan de zuidzijde is de begrenzing bepaald op de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing aan het Wilhelminaplein. Aan de oostzijde wordt de plangrens bepaald door het gedeelte van de Wilhelminastraat, dat deel uitmaakt van het plangebied. De noordzijde wordt begrensd door de achterzijde van bestaande te handhaven woningen aan de Wilhelminastraat/Wilhelminasingel en de middenberm van een deel van de Wilhelminasingel. Een deel van de middenberm wordt heringericht waardoor een waterberging hierin een plaats krijgt. Ook wordt een nieuwe oversteek richting de binnenstad aangelegd. Door het water een plaats te geven in de singel en het water zichtbaar te geleiden vanuit de passage naar de singel wordt de verbinding naar het centrum versterkt.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1. 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 regels.

4.2. Waterparagraaf

Vooroverleg waterschap

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

Belangrijk uitgangspunt is dat schoon hemelwater binnen of nabij de nieuwe ontwikkellocatie wordt vastgehouden en verwerkt (geïnfiltreerd). Een en ander conform het geformuleerde gemeentelijke beleid. Vanwege de aanwezigheid van een parkeergarage is het niet mogelijk om een infiltratievoorziening binnen het plangebied aan te leggen. Er is echter een oplossing gevonden die voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Op basis van de norm van een bui die éénmaal per 5 jaar valt (30 mm) en een verhard oppervlak van ongeveer 10.000 m² bedraagt de capaciteit van een aan te leggen berging 300 m³. De mogelijkheid om het dakwater vertraagd af te voeren wordt nog onderzocht. Hierdoor zou de capaciteit gereduceerd kunnen worden. Het schoon hemelwater wordt zichtbaar verzameld in een centrale voorziening in de middenberm van de singel die grenst aan het plangebied. Dit wordt vormgegeven door de daken en het verhard oppervlak richting passage af te laten wateren. De openbare ruimte rondom de passage ligt op afschot in de richting van de as van deze passage. Hier wordt een goot aangebracht waarin het water verzameld en zichtbaar afgevoerd wordt naar de centrale voorziening in de middenberm van de singel. Deze goot wordt afgedekt met een rooster zodat de voetgangers ongestoord hun weg kunnen gaan. Het water wordt vastgehouden en kan infiltreren. Het water krijgt hiermee een extra dimensie: het markeert de verbinding met het stadscentrum. Ook geeft de gemeente hiermee aan dat het belangrijk is om aandacht aan water te besteden.

De berging in de middenberm dient nog vormgegeven te worden. Derhalve wordt in het bestemmingsplan de bestemming verkeer op deze plaats gehandhaafd. Via de regels krijgt water een plaats in deze bestemming. Bij een actualisering van het bestemmingsplan in de beheersituatie kan aan de berging vervolgens de bestemming water gegeven worden.

4.3. Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties wordt ernaar gestreefd om geen woningen te bouwen met een geluidbelasting op de gevel van meer dan 50 dB(A). In het stedelijk gebied is dit echter vaak niet mogelijk, in verband met geluid als gevolg van een industrieterrein, spoor of verkeer. In onderhavige planontwikkeling is met name de verkeersintensiteit en in mindere mate het spoor hiervoor van belang.

De toekomstige woningen en appartementen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen. Daarom dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai:

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van Driesveldlaan, de Parallelweg en de Wilhelminasingel. Daarnaast zijn er in de nabijheid diverse wegen waar een maximale snelheid van 30 km/h geldt.

Door Bureau Geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van de woningen in het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan (rapport nr. 20093095 d.d. 29 juni 2009). Voor diverse appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Voor 17 appartementen dient als gevolg van het wegverkeer van de Driesveldlaan een hogere waarde te worden vastgesteld met als maximale waarde 53 dB. Voor 5 appartementen dient als gevolg van het wegverkeer van de Wilhelminasingel een hogere waarde te worden vastgesteld met als maximale waarde 62 dB. De procedure wordt gelijktijdig met het ontwerpplan opgestart. De hogere waarden dienen te zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Industrielawaai:

Het plangebied is gelegen binnen de vigerende geluidszone van het in 1986 gezoneerde industrieterrein Fatima. Bij de vaststelling van de geluidszone is vastgesteld dat er sprake was van een saneringssituatie. 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 1. Om deze reden is besloten om bij de herziening van de geluidszone ook voornoemd terrein ten westen van de Ringbaan-West in de zonering te betrekken. In 2008 heeft er een actualisatie onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat diverse bedrijven meer geluidruimte vergund hebben dan nodig. 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 te worden gesteld. De procedure voor deze wijzigingen wordt medio 2009 opgepakt. De nieuwe actuele geluidszone zal in het in 2009 op te stellen bestemmingsplan Kanaalzone 1 worden vastgesteld. Het plangebied is niet gelegen binnen de nieuw vast te stellen geluidszone.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Weert-Roermond gelegen (traject 820).

Door Bureau Geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van de woningen in het bestemmingsplan Wilhelminasingel/Driesveldlaan (rapport nr. 20093095 d.d. 29 juni 2009). Voor diverse appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor 9 appartementen dient als gevolg van het railverkeerslawaai een hogere waarde te worden vastgesteld met als maximale waarde 61 dB. De procedure wordt gelijktijdig met het ontwerpplan opgestart. De hogere waarden dienen te zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.4. Bodem

Verkendend bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente Weert is in de periode september – oktober 2008 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied Wilhelminaplein te

Weert (rapportnummer 415WRT/08/R1 d.d. 8 december 2008). Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen planontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie.

- Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen planrealisatie ter plaatse van de onderzoekslocatie.
- De onderzoekslocatie is in het centrum van Weert gelegen en wordt omsloten door de Driesveldlaan, Wilhelminaplein, Wilhelminastraat en Wilhelminasingel. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een parkeerplaats, woningen met tuin, een kantoorgebouw met parkeerplaatsen en een braakliggend terrein gesitueerd. In de directe omgeving zijn woningen en bedrijven (detailhandel) gesitueerd. De coördinaten in het centrum van de onderzoekslocatie zijn globaal: X = 177.072 en Y = 362.479. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie R, perceelnummers 680, 1444, 1445, 1446, 1903, 3476, 3477, 3479, 3480, 3579, 3580, 3703, 3704, 4234. Het totale oppervlak van de onderzoekslocatie bedraagt ca. 8.500 m².
- Bij de maaiveldinspectie zijn ter plaatse van het braakliggend deel van de onderzoekslocatie welke omsloten wordt door de Wilhelminastraat en de Wilhelminasingel 107 op het maaiveld diverse asbestverdachte materialen waargenomen, middels analyses is aangetoond dat deze materialen asbest bevatten. Voor meer gegevens over asbestverontreinigingen wordt verwezen naar het verkennend asbestonderzoek.
- Tijdens de boorwerkzaamheden zijn in zowel de bovengrond als de ondergrond plaatselijk zintuiglijk bijmengingen aan puin en kooltjes waargenomen. Ter plaatse van boring 100 is een sintellaag waargenomen. In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Toetsing Circulaire Bodemsanering

Bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv)

In de bovengrond ter plaatse van boring 1, 2 & 19 zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Tevens is ter plaatse van boring 1 & 2 een licht verhoogd gehalte aan de PCB (som) aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van boring 3, 4, 5 & 14 zijn plaatselijk licht tot matig verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. Ter plaatse van het overige deel van de locatie zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond.

Ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv)

In de bodemlaag 0,5 – 0,7 m-mv ter plaatse van boring 17 zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In de bodemlaag 0,5 – 1,0 m-mv ter plaatse van boring 19 zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In ondergrond ter plaatse van de overige boringen overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde.

Diepe bodemlagen (2,0 – 5,0 m-mv)

In de diepere bodemlagen overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde.

Sintels

In de sintellaag en de onderliggende bodemlaag ter plaatse van boring 100 zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond.

Grondwater

In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan aromaten, vinylchloride en zware metalen aangetoond.

-
- Toetsing Besluit Bodemkwaliteit

Bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv)

De bovengrond ter plaatse van boring 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16 & 17 en de bodemlaag 0,15 – 0,5 m-mv ter plaatse van boring 9 voldoet aan de achtergrondwaarde. De bodemlaag 0,0 – 0,15 m-mv ter plaatse van boring 9 voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen. De bovengrond ter plaatse van boring 3, 4, 5, 6, 14, 15 & 18 voldoet aan de bodemfunctieklasse industrie. De bovengrond ter plaatse boring 1,2 en 19 voldoet niet aan de bodemfunctieklasse industrie.

Ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv)

De bodemlaag 0,5 – 0,7 m-mv ter plaatse van boring 17 voldoet niet aan de bodemfunctieklasse industrie. De bodemlaag 0,5 – 1,0 m-mv ter plaatse van boring 19 voldoet aan de bodemfunctieklasse industrie. De ondergrond ter plaatse van boring 14, 15, 16, 18 en de diepere bodemlagen ter plaatse van boring 17 & 19 voldoet aan de achtergrondwaarde.

Diepe bodemlagen (2,0 – 5,0 m-mv)

De diepere bodemlagen voldoen aan de achtergrondwaarden

Sintels

De laag sintels en de onderliggende bodemlaag voldoen niet aan bodemfunctieklasse industrie.

- Toetsing AGW-BGW bodembeheerplan
In de boven- en ondergrond overschrijden plaatselijk een aantal zware metalen en PAK de AGW-BGW II of AGW-BGW I.
- Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden
Uit een indicatieve toetsing van de resultaten aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de diepere bodemlagen voldoen aan de achtergrondwaarden. Over de bovenliggende bodemlagen kan door aanwezigheid van diverse verontreinigingen nog geen uitspraak worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden. Op basis van onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor de uitvoering van de planrealisatie ter plaatse van de onderzoekslocatie nader bodemonderzoek noodzakelijk is naar de verontreinigingen aan zware metalen, PAK en PCB. De waargenomen asbesthoudende materialen ter plaatse van het braakliggend terrein hebben aanleiding gegeven tot het uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek. Voor meer gegevens wordt verwezen naar dit rapport.

Verkennend asbestonderzoek

In opdracht van de Gemeente Weert is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de deellocatie "woonhuizen Wilhelminastraat" binnen het plangebied Wilhelminaplein te Weert (rapportnummer 415WRT/08/R2 d.d. 6 januari 2009)

- Aanleiding vormen de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de deellocatie woonhuizen Wilhelminastraat.
- Het doel van het voorgestelde verkennend asbestonderzoek is te toetsen of bodem ter plaatse van de deellocatie "woonhuizen Wilhelminastraat" verdacht is ten aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem.
- Bij de visuele inspectie van het maaiveld zijn op diverse plaatsen asbesthoudende materialen waargenomen, ter plaatse zijn proefgaten gemaakt.
- *Proefgat 9*
Op het maaiveld zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bovengrond overschrijdt het asbestgehalte de restconcentratienorm van 100 mg/kg.ds.
- *Proefgat 14*
Op het maaiveld zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bovengrond is een asbestgehalte van 32 mg/kg.ds aangetoond.

-
- *Proefgat 17*
Op het maaiveld zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bovengrond is een asbestgehalte van 59 mg/kg.ds aangetoond.
 - *Overige proefgaten*
Op het maaiveld zijn plaatselijk diverse asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bovengrond zijn visueel geen asbesthoudende materialen waargenomen, derhalve zijn van de er geen analyses van de fijne fractie ingezet.

Op basis van onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd dat de deellootatie "woonhuizen Wilhelminastraat" verdacht is ten aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem en nader asbestonderzoek derhalve noodzakelijk is.

Nader bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente Weert is in de periode januari - maart 2009 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied Wilhelminaplein te Weert (rapportnummer 415WRT/08/R3 d.d. 27 maart 2009).

- Aanleiding voor het nader bodemonderzoek vormen de bij het verkennend bodemonderzoek (kenmerk 415WRT/08/R1, d.d. 8 december 2008) aangetroffen verontreinigingen met PAK en zware metalen ter plaatse van de onderzoekslocatie.
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie is naast het verkennend en voorliggend nader bodemonderzoek tevens een verkennend en nader asbestonderzoek uitgevoerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de desbetreffende rapporten met kenmerk 415WRT/08/R2 d.d. 6 januari 2009 en kenmerk 415WRT/08/R4, d.d. 27 maart 2009.
- Het doel van het nader bodemonderzoek is het in verticale en horizontale richting inkaderen van de bij het verkennend bodemonderzoek aangetroffen verontreinigingen. Gezien de toekomstige ontwikkelingen ter plaatse van de onderzoekslocatie (nieuwbouw met parkeergarage onder huidig maaiveld) is op verzoek van de opdrachtgever (gemeente Weert), voor zover mogelijk, ingekaderd tot beneden de tussenwaarde.
- Voorafgaand aan de uitvoering van het veldwerk is d.d. 7 januari 2009 per e-mail een boorplan ingediend bij de gemeente Weert (dhr. H. van Kooij). Verder zijn gedurende het onderzoek diverse analyseplannen ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Weert (dhr. H. van Kooij) en akkoord bevonden.
- Boring 204, 205, 206 en 209 zijn niet geplaatst omdat de locatie tijdens het onderzoek niet toegankelijk was / mocht worden betreden.
- Op basis van de beschrijving van de verontreinigingssituatie kan worden opgemaakt dat de verontreinigingscontour met gehalten aan zware metalen groter dan de interventiewaarde ca. 1.350 m² bedraagt. Bij een diepte variërend van 0,5 tot 1,5 m-mv bedraagt het totaal sterk verontreinigd volume ca. 1.105 m³. Hierdoor is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bij het vaststellen van de omvang van de verontreiniging is ervan uitgegaan dat de verontreinigingssituatie ter plaatse van de woning aan de Wilhelminastraat 63 gelijk is aan de situatie ter plaatse van de woningen met nummer 57, 59 en 61. Verder dient te worden opgemerkt dat de sterke verontreiniging met zware metalen ter plaatse van boring 211 en 215 in overleg met dhr. van Kooij in deze fase niet verder in verticale richting is ingekaderd. Geadviseerd wordt ter plaatse van het perceel Wilhelminastraat 63, boring 211 en 215 middels aanvullend onderzoek (mogelijk met XRF metingen) vast te stellen of de verontreinigingssituatie zoals aangenomen bij de omvangsbepaling wordt bevestigd. Dit geldt ook voor de sintelspot ter plaatse van het braakliggend terrein (boring 100). Na uitvoering van dit aanvullend onderzoek wordt geadviseerd voor de locatie een saneringsplan / BUS-melding op te stellen en dit ter beschikking / goedkeuring voor te leggen aan bevoegd gezag (Provincie Limburg). Na goedkeuring van het saneringsplan / BUS-melding kan de

sanering worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding. Na afronding van de sanering dient het eindresultaat te worden vastgelegd in een evaluatierapport welk eveneens ter goedkeuring aan Provincie Limburg wordt overlegd.

Nader asbestonderzoek

In opdracht van de Gemeente Weert is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAHBV) een nader asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de deellocatie "braakliggend terrein" binnen het plangebied Wilhelminaplein te Weert (rapportnummer 415WRT/08/R4 d.d. 27 maart 2009).

- Aanleiding vormen de bevindingen uit het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de deellocatie "braakliggend terrein".
- Het doel van het nader asbestonderzoek is het eventueel gefaseerd vaststellen van de exacte ligging en omvang van de asbestverontreiniging.
- *Sleuf 1 t/m 5*
In de bovengrond zijn visueel enkele asbestverdachte materialen waargenomen. In de fijne fractie van sleuf 1, 2, 3 en 5 is geen asbest aangetoond. De totaalconcentratie asbest (gewogen) van sleuf 4 bedraagt 6,7 mg/kg.ds In geen van de sleuven overschrijdt het totale asbestgehalte de interventiewaarde.
- *Sleuf 6 & 7*
In de bovengrond zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Derhalve zijn geen monsters van de fijne fractie ingezet.
- *Proefgat 248 t/m 250*
In de bovengrond zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Derhalve zijn geen monsters van de fijne fractie ingezet.
- *Proefgat 9 verkennend asbestonderzoek*
In de puinlaag (0,0 – 0,5 m-mv) ter plaatse van proefgat 9 in het verkennend asbestonderzoek zijn visueel 3 stukjes asbesthoudende golfplaat waargenomen. De (gewogen) asbestconcentratie in de grove fractie bedraagt 133 mg/kg.ds.

Geconcludeerd kan worden dat in de bovengrond de interventiewaarde voor asbest in grond niet wordt overschreden waardoor er geen sprake is van een asbestverontreiniging. Er zijn enkel plaatselijk een minimale hoeveelheid stukjes asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Verder kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van proefgat 9 (verkennend bodemonderzoek) sprake is van een overschrijding van de restconcentratienorm (geen interventiewaarde overschrijding) omdat de verontreiniging is aangetroffen in een puinlaag. Er dient te worden opgemerkt dat enkel in een klein volume 3 stukjes plaatmateriaal zijn aangetroffen, waardoor de restconcentratienorm wordt overschreden. Voor het ontgraven van puinlaag aan de straatzijde en de bovengrond ter plaatse van het overig deel van de locatie wordt geadviseerd deze met de nodige zorgvuldigheid te ontgraven en eventuele stukjes plaatmateriaal middels handpicking te verwijderen.

Saneringsplan

In opdracht van de gemeente Weert is door milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een concept saneringsplan opgesteld (rapportnummer 194WRT/09/R1 d.d. 3 juli 2009).

Sanering is nodig in verband met de geconstateerde verontreiniging met zware metalen als gevolg van bijmenging met sintels (ca. 1.100 m³), verontreiniging met PAK (ca. 40 m³) en een klein volume asbest in een puinlaag. Aangezien Het saneringsplan is opgesteld conform de 'checklist inhoud saneringsplan' van de Provincie Limburg. In het saneringsplan wordt achtereenvolgens ingegaan op de algemene gegevens, de sanering, de logistiek van de sanering en de nazorg en evaluatie.

De doelstelling van de sanering is als volgt:

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat binnen het plangebied Wilhelminasingel-Driesveldlaan sprake is van een geval van bodemverontreiniging voor zware

metalen. Daarnaast is plaatselijk een matig verhoogd gehalte met PAK aangetoond en zijn gebieden aanwezig waarbinnen de gemeten waarden in de bovengrond de bodemfunctieklasse wonen overschrijden. Verder is ter plaatse van de voormalige fundering van de reeds gesloopte panden asbest in puin aangetroffen met een concentratie groter dan de restconcentratienorm en is een depot met sloopafval aanwezig waarin tevens asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Op basis hiervan zijn de volgende saneringsdoelstellingen geformuleerd:

- het ontgraven van de (sterk) met zware metalen verontreinigde grond binnen de grenzen van het plangebied tot de bodemfunctieklasse wonen (MWW of MWW+AW) is bereikt;
- het ontgraven van de matig met PAK verontreinigde grond binnen de grenzen van het plangebied tot de bodemfunctieklasse wonen (MWW of MWW+AW) is bereikt;
- het ontgraven van de grond welke niet voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen (industriegrond) binnen de grenzen van het plangebied tot de bodemfunctieklasse wonen (MWW of MWW+AW) is bereikt;
- het ontgraven van de puin met asbesthoudend materiaal ter plaatse van de reeds gesloopte panden aan de Wilhelminastraat;
- het verwijderen van het depot met sloopafval en asbesthoudend materiaal.

Er is overleg gevoerd met de Provincie Limburg over de aanpak van de bodemverontreiniging. Het concept saneringsplan is ter beoordeling op 6 juli 2009 naar de provincie Limburg toegestuurd. Op 2 oktober 2009 is ambtelijk overeenstemming bereikt over het concept saneringsplan en is de aanpak akkoord bevonden. Hierdoor zijn er voor wat betreft het RO-spoor (Ruimtelijke Ordening) geen belemmeringen meer. Het WBB-spoor (Wet Bodem Bescherming) dient nog formeel afgerond te worden (indienen definitief saneringsplan en afgifte beschikking door provincie).

4.5. 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 dan wel de Wet ruimtelijke ordening.

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende 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. Dit geldt ook voor projecten met een combinatie van woningbouw en kantoren/commerciële ruimten.

Als een ontwikkeling valt binnen het tijdelijke 1% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 500) hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek 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 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 1% criterium is $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren (BVO) in m}^2$ moet kleiner of gelijk zijn aan 0,4.

Er worden 69 appartementen en 10 grondgebonden woningen gerealiseerd en ca. 12.500 m² BVO kantoren/commerciële ruimten. $79 * 0,0008 + 12.500 * 0,00012 = 0,21$. Het project voldoet hiermee aan de voorwaarden zoals opgenomen in de regeling NIBM waarvoor geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

4.6. Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die mogelijk een belemmering vormen voor de nieuwbouw.

4.7. Milieubescherming, veiligheid en overige zones

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

4.8. Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen:

- Het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- Het invloedsgebied van overige risicovolle inrichtingen.
- Het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg. Het spoor ligt op meer dan 200m.
- Binnen 100 m vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

De conclusie is dan ook dat er geen onderzoek naar externe veiligheid hoeft te worden uitgevoerd.

4.9. Flora en fauna

In opdracht van de gemeente Weert is door Bureau Meervelt een Quickscan flora en fauna uitgevoerd (oktober 2008, projectnummer 08-078). De resultaten kunnen als volgt samengevat worden.

Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied is gelegen op 3 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen. Er is gezien de instandhoudingsdoelstellingen, het ontbreken van een landschappelijke en ecologische relatie en de aard van de ontwikkeling geen kans op een significant negatief effect op het Natura 2000 gebied. Een verslechterings- en verstoringstoets of passende beoordeling is niet nodig; een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Het plangebied ligt buiten de kaders van EHS en POG. Het afwegingskader uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de Provincie Limburg (2005) is niet van toepassing.
- Het plangebied valt niet onder de Boswet. De Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Weert is van toepassing. Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig die onderdeel uitmaken van het plaatselijk Bomenregister. Derhalve is geen kapverbod/bescherming van houtopstanden van toepassing.

Conclusies soortbescherming

-
- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik van het plangebied wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht.
 - In het plangebied komen enkele soorten zoogdieren voor die zijn vermeld in categorie 1 van de Flora- en Faunawet. Ook komen er algemene soorten planten, amfibieën, dagvlinders, libellen en sprinkhanen voor. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen.
 - In het plangebied komen vleermuizen voor. Vleermuizen zijn streng beschermde soorten. Op basis van de gegevens en het veldbezoek zijn geen indicaties verkregen over de aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen. De volgende maatregelen worden vanuit het voorzorgprincipe geadviseerd:
 - Slopen in de periode half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen.
 - Of slopen in de periode eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
 - Voorafgaand aan de sloop kunnen de panden onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur.
 - Indien tijdens het slopen vleermuizen worden aangetroffen, dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient formeel alsnog een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Een vleermuisdeskundige dient op dat moment ingeschakeld te worden die de gevonden dieren op kan vangen en elders kan vrijlaten.
 - Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in categorie 3 (zware bescherming). De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich alleen tot de plaatsen waar gebroed wordt (nesten, holen e.d.), inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt (Handreiking Flora- en Faunawet, DLG in prep.). Hierop is een aantal uitzonderingen van verblijfplaatsen die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 juli. In het plangebied is geschikte broedgelegenheid aanwezig in de vorm van tuinen en bomen. Wanneer bomen gekapt worden en struweel verwijderd moet worden dan dient dit bij voorkeur voor aanvang van het broedseizoen te gebeuren.
 - In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.10. Archeologie

In opdracht van de gemeente Weert heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in december 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Wilhelminasingel/Driesveldlaan te Weert, gemeente Weert (NO2934-WEWI). Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen.

Het plangebied bevindt zich op het dekzandeiland van Weert-Nederweert. Het oorspronkelijke reliëf is gemaskeerd door de aanwezigheid van dikke humeuze dekken. Door bemesting met mest, zand, heideplaggen, etc. in de Late Middeleeuwen zijn zogenaamde hoge zwarte enkeerdgronden ontstaan.

Voor het plangebied geldt een onbekende archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars omdat niet bekend is of het plangebied in een gradiëntzone ligt. De gaafheid van eventuele vindplaatsen is naar verwachting echter laag. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (nederzettingsresten en mogelijke grafvelden) van landbouwers (Neolithicum t/m Vroege Middeleeuwen) aangezien in het plangebied een esdek wordt verwacht, waaronder archeologische resten goed bewaard kunnen gebleven zijn. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) vanaf de Late Middeleeuwen (circa 1300 na Chr.) aangezien het plangebied zich sinds dat moment buiten de stadswal en -gracht bevindt. Vanwege de defensieve functie van deze zone en op basis van historisch kaartmateriaal wordt geen bewoning verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd; eventueel wel resten die verband houden met de stadsgracht en/of -wal in de noordoostelijke hoek van het plangebied.

Naar aanleiding van de vraag in hoeverre de bodem (en eventuele vindplaatsen) door de bebouwing in het plangebied verstoord zijn, zijn aan de hand van de bouwdoSSIers enkele zones aangeduid waar de kans op gave archeologische vindplaatsen klein geacht wordt. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het plangebied. Vanwege de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers en de verwachte gaafheid in het grootste deel van het plangebied, wordt aanbevolen om een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding volgens het protocol 'opgraving' uit te voeren.

Het selectiebesluit is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 14 april 2009.

4.11. Verkeer en parkeren

De locatie van het Stadhuis is gelegen aan de Driesveldlaan en de Wilhelminasingel. Beiden zijn in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen type B en hebben overwegend een verkeersfunctie. De bereikbaarheid van de locatie is goed en dient goed te blijven. De Wilhelminastraat is aangemerkt als een erftoegangsweg en heeft hiermee een overwegende verblijfsfunctie. Het is niet wenselijk dat op de Wilhelminastraat een toename van de verkeersdruk ontstaat.

In het stedenbouwkundig plan voor het stadhuis op de locatie Driesveldlaan-Wilhelminasingel zijn een viertal ambities uitgesproken met betrekking tot het profiel van de Driesveldlaan:

- Bomen langs de Driesveldlaan voor het stadhuis.
 - Een royale stoep van minimaal 6 meter breed voor het stadhuis.
 - Een parkeerkelder.
 - Een inrit en een uitrit voor de parkeerkelder aan de Driesveldlaan.
- Dit betekent dat het huidige profiel zal veranderen.

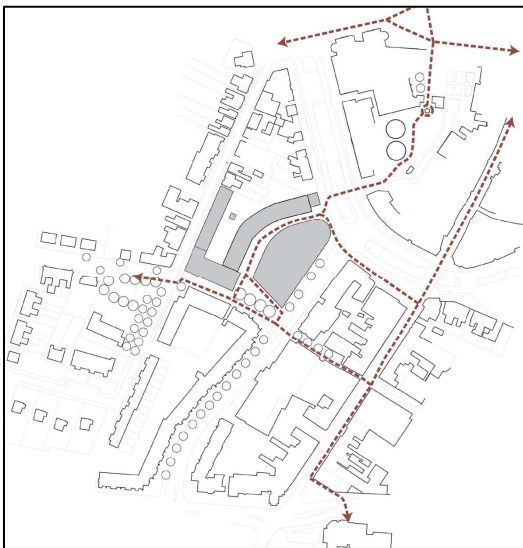
Het stadhuis en de commerciële ruimten hebben een verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking wordt veroorzaakt door werknemers en bezoekers. Om aan de vraag naar parkeerruimte te voorzien wordt onder het plangebied een parkeervoorziening gerealiseerd, welke wordt ontsloten aan de Driesveldlaan. Doordat ook voor de woningen en appartementen gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, ontstaat geen toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

Op de Driesveldlaan worden maatregelen genomen die bijdragen aan de bereikbaarheid van de parkeerkelder en de doorstroming in de straat. De bestaande aansluiting Driesveldlaan-Wilhelminasingel wordt heringericht. Het voornemen bestaat om hier een plateau aan te leggen.

Gezien de huidige en te verwachten intensiteiten op de Driesveldlaan zijn geen doorstromingsproblemen te verwachten als gevolg van de gebiedsontwikkeling. De capaciteit van de Driesveldlaan bedraagt ca. 2.600 voertuigen per uur. Wel bestaan nu reeds doorstromingsproblemen tijdens de spitsmomenten op het kruispunt Parallelweg-Driesveldlaan, waarbij een wachtrij ontstaat op de Driesveldlaan. Dit kruispunt zal aangepast moeten worden om de doorstroming op de Driesveldlaan te waarborgen. Het probleem zit 'm met name in de verouderde verkeerslichten, het ontbreken van voldoende detectielussen en de afstemming op de verkeerslichten op het Stationsplein, welke niet optimaal is.

Voor het langzaam verkeer wordt een aparte verkeersstructuur gerealiseerd. Met de voorgestelde structuur voor langzaam verkeer zijn alle richtingen ontsloten en wordt een goede relatie gelegd tussen het centrum van Weert en onder meer het station. Het station en het busstation ligt op loopafstand. De bereikbaarheid van het openbaar vervoer is daarom (redelijk tot) goed.

Naast de verblijfsfunctie die het nieuwe plein krijgt, kan het plein alleen gebruikt worden voor laden en lossen en langzaam verkeer. De bevoorrading van de commerciële ruimten in de passage vindt plaats vanaf het plein met een palletwagentje. De passage zal wel bereikbaar zijn voor hulpdiensten.



Figuur: langzaamverkeersroutes



Figuur: routes gemotoriseerd verkeer

De aanpassing op de Driesveldlaan die wordt voorgesteld leidt tot het volgende ruimtebeslag. Om het dwarsprofiel voor de Driesveldlaan en de Wilhelminasingel te bepalen wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de ASVV 2004 (CROW). In beide profielen wordt uitgegaan van zowel een eigen plek voor de voetganger als de fietser.

Ruimtebeslag

Het is voor de afwikkeling van het verkeer van belang voldoende ruimte te reserveren. Hieronder wordt aangegeven wat het noodzakelijk ruimtebeslag is. Bij het vaststellen van het ruimtebeslag is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De bestaande functies, gebiedsontsluitingsweg van de Driesveldlaan en de Wilhelminasingel blijven gehandhaafd.
- Ten behoeve van de toegankelijkheid van de parkeergarage en de doorstroming op de Driesveldlaan, wordt uitgegaan van opstelstroken voor het afslaande verkeer.
- De bestaande wegvakindeling op de Wilhelminasingel wordt gehandhaafd, het aanwezige opstelvak voor rechtsafslaand verkeer wordt gehandhaafd en vervult een rol voor het verkeer naar de parkeergarage.

Minimaal dwarsprofiel Driesveldlaan.

Fietsvoorzieningen beide zijden:

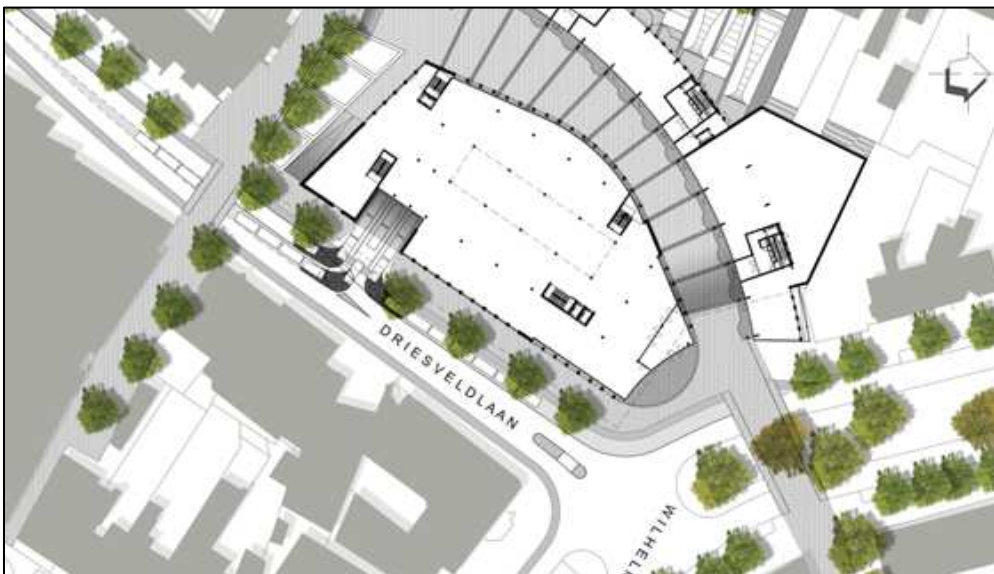
Aan weerszijden van de Driesveldlaan worden omwille van de veiligheid voor fietsers, fietsstroken aangebracht. Een fietsstrook kenmerkt zich door voldoende breedte (1,50 m – 2,00 m), verharding in een rode kleur en het fietssymbool. Op de Driesveldlaan worden tot een minimale breedte van 1,50 meter per rijrichting fietsstroken aangelegd. De fietsvoorzieningen worden over de volledige lengte van de Driesveldlaan aangelegd.

Breedte rijstroken:

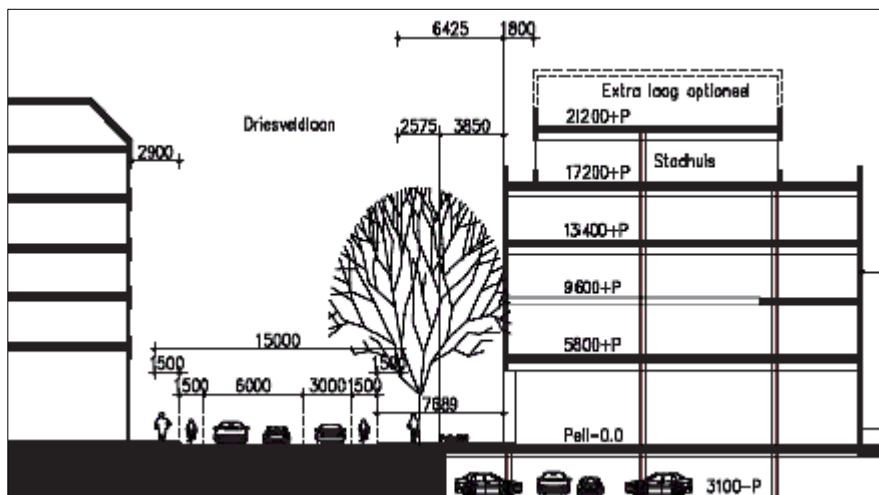
De minimale rijbaanbreedte voor de Driesveldlaan bedraagt 6,00 meter. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van de bus en de functie van de weg. Deze maat is dus voor de totale rijbaanbreedte, uitgaande van 2 rijstroken. Indien er een derde rijstrook wordt toegevoegd als toegang naar de parkeergarage moet deze minimaal 3 meter worden. Voor de voetgangers moet een minimale breedte worden aangehouden van 1,50 meter. Parkeren op de weg is niet aan de orde.

Hiermee komt het minimale profiel voor de Driesveldlaan op:

$1,50 + 1,50 + 6,00 + 3,00 + 1,50 + 1,50 = 15$ meter



Figuur: indicatie profiel Driesveldlaan in nieuwe situatie



Figuur: indicatie nieuw dwarsprofiel Driesveldlaan

Minimaal dwarsprofiel Wilhelminasingel.

De Wilhelminasingel maakt deel uit van de centrumring en blijft ook als zodanig gedimensioneerd.

Parkeren

De norm van de gemeente is:

Grondgebonden woning:	2 parkeerplaatsen per woning
Seniorenwoning:	1,3 parkeerplaats per woning
Sociale koopwoning:	1,3 parkeerplaats per woning

De capaciteit van de parkeergarage wordt in totaal 360 parkeerplaatsen, te onderscheiden in een privé gedeelte van 63 parkeerplaatsen en in een openbare gedeelte van 297 parkeerplaatsen. De openbare parkeerplaats aan het Wilhelminaplein met 70 parkeerplaatsen, die komt te vervallen, wordt volledig gecompenseerd.

In de vrije sector worden 53 appartementen en 10 grondgebonden woningen gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte voor deze woningen is $53 \times 1,3 + 10 \times 2 = 69 + 20 = 89$. Er worden 63 parkeerplaatsen in het privé gedeelte gerealiseerd en 26 parkeerplaatsen zijn voorzien voor bezoekers/abonementhouders in het openbaar gedeelte.

Voor de 16 sociale koopwoningen zijn 21 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers/abonementhouders in het openbaar gedeelte.

Voorts zijn 40 parkeerplaatsen voorzien voor de commerciële ruimten.

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor het stadhuis (totaal 135) is gebaseerd op ervaringscijfers.

Hiermee wordt een surplus-capaciteit gerealiseerd van 5 plaatsen. Door dubbelgebruik – vooral van de 135 plaatsen voor het stadhuis – ontstaat in het gebied Driesveldlaan-Stationsstraat extra parkeercapaciteit buiten de kantooruren. Dit is gunstig voor de momenten dat er veel bezoekers naar de stad komen voor winkelen en evenementen (met name in de weekeinden en op donderdagavond).

De parkeerbalans ziet er als volgt uit:

	parkeergarage openbaar	parkeergarage privé
capaciteit bestaande openbare parkeerplaats Wilhelminaplein minimaal te compenseren	70	
parkeerbehoefte stadhuis	135	
parkeren 63 woningen met 26 abonnementen	26	63
parkeren 16 woningen in de vorm van 21 abonnementen	21	
parkeren commerciële ruimten	40	
totaal minimaal benodigd	292	63
capaciteit parkeergarage	297	63
surplus capaciteit	5	

5. JURIDISCHE OPZET

5.1. Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de plankaart van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de standaard regels van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2008;
- de Woningwet d.d. 01 januari 2003;
- de Wet ruimtelijke ordening d.d. 01 juli 2008.

De structuur van het plan is zodanig dat de plankaart de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlakken). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de plankaart gekeken te worden.

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

5.2. 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 regels 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 regels geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid. Het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen en/of bijgebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Binnen de bouwaanduiding bijgebouwen mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3. De regels

5.3.1. Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de toepassingsbepalingen opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de

afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

5.3.2. Opbouw bestemmingbepaling

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

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bijbouwvlak en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- ontheffing van de bouwregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- ontheffing van de gebruiksregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van regels in het bestemmingsplan;
- aanlegvergunning, werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden;
- specifieke procedureregels, onderscheiden naar procedureregeling nadere eisen, ontheffingsbevoegdheid, aanlegvergunning en sloopvergunning en naar procedureregeling wijzigingsbevoegdheid.

5.4. De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

5.4.1. Bestemming Centrum

Het beleid binnen deze bestemming is gericht op de diverse functies in de vorm van dienstverlening, horeca, kantoor (uitsluitend op de begane grond) en wonen (uitsluitend op de verdieping) zijn vrij uitwisselbaar. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen voor het centrum. Hierdoor is het altijd mogelijk om af te stemmen op het aanwezige draagvlak.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming centrum is een bouwvlak en een aanduiding bijgebouwen opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is er geen uitbreiding van de bebouwing mogelijk.

5.4.2. Bestemming Kantoor

In het plangebied zijn gronden gereserveerd voor kantoordoeleinden. Het betreft de gronden, waar een stadhuis gebouwd wordt. Er is sprake van niet commerciële dienstverlening, waarvan de uitoefening deels geschiedt in een

direct contact met het publiek (frontoffice) en deels niet in een direct contact met het publiek (backoffice). Het parkeren bij het kantoor, zowel voor het eigen personeel als voor de bezoekers / laden en lossen, wordt binnen het plangebied opgevangen middels een ondergrondse parkeergarage. In verband met de ligging aan een belangrijke weg in het centrum -de Wilhelminasingel- van de gemeente dient de bebouwing extra representatief te zijn.

5.4.3. Bestemming Verkeer

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 en nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer.

5.4.4. Bestemming Wonen

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Grondgebonden en gestapelde woningen. Grondgebonden woningen worden normaliter voorzien van een redelijke uitbreiding wat betreft bouw mogelijkheden ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en of de begrenzing van de aanduiding bijgebouwen. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt. Uiteraard zijn uitbreidingsmogelijkheden van gestapelde woningen niet mogelijk.
2. Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is rechtstreeks toegelaten voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Met ontheffing kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via ontheffing.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aangegeven op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

-
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
 9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Het bouwvlak.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding van grondgebonden woningen 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. De genoemde maat is concreet vertaald in bouwvlakken op de plankaart. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de grondgebonden woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een bouwhoogte van respectievelijk 10 m.

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

Voor de gestapelde woningen gelden andere afmetingen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven met daarin een aanduiding met het maximum aantal te realiseren woningen. De bouwhoogte is tevens op de plankaart aangeduid.

Bijgebouwenvlak

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

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

Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Buiten het bouwvlak en 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.

5.5. De aanduidingen

5.5.1. Parkeergarage

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' op de plankaart, hetgeen in alle bestemmingen voorkomt omdat een groot deel van het plangebied wordt voorzien van een parkeergarage, zijn de regels mede gericht op het beschermen van de parkeergarage en het voorkomen van beschadiging door bouw- en/of aanlegwerkzaamheden.

5.5.2. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' op de plankaart, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar

is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, met dien verstande, dat geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de inventarisatie, welke is opgenomen in bijlage vI van de regels.

5.5.3. Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de plankaart, zijn op de begane grond slecht voorzieningen voor verkeer toegestaan. Het betreft een overkraging van het stadhuis aan de zijde van de Wilhelminasingel en een arcade langs de centrumvoorzieningen, welke als wandelroute functioneert.

5.6. Nadere eisen ter verbetering

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

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

5.7. Bijlagen bij de regels

Bij de regels is één bijlage opgenomen, te weten:
bijlage 1: Inventarisatie stads- en dorpsgezicht.

Deze bijlage geeft door middel van een inventarisatie en een fotoreportage het stedenbouwkundig beeld weer van het gemeentelijke stads- en dorpsgezicht.

6. HANDHAVING

6.1. Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

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

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

6.2. 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 samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

6.3. 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.

6.4. Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in en om 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.

6.5. Controles

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

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

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

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

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

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

6.6. Sanctionering

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

7. HAALBAARHEID

7.1. De financiële haalbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan en rechtstreeks bestemd met de nieuwe stedenbouwkundige situatie.

De gemeente Weert heeft in de begroting rekening gehouden met de investering die benodigd is voor de bouw van een nieuw stadhuis inclusief een ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage wordt eveneens in opdracht van de gemeente Weert gebouwd. Een aantal parkeerplaatsen wordt verkocht aan een projectontwikkelaar in verband met de woningbouwontwikkeling. De resterende parkeerplaatsen worden door de gemeente geëxploiteerd. Ten behoeve van de ontwikkeling van de commerciële ruimten en de woningen is door de gemeente een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met een projectontwikkelaar, waarin o.a. afspraken gemaakt zijn over de kosten.

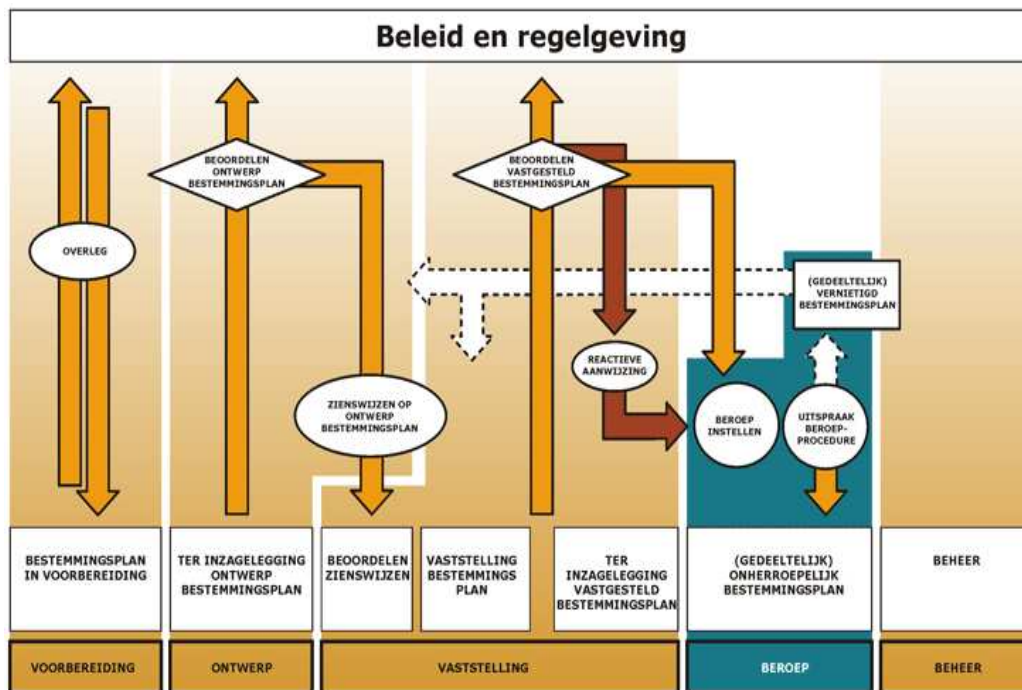
7.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Omwonenden en belangstellenden zijn op 20 mei 2008 geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan. Daarna is een overleggroep van omwonenden geformeerd, waarmee op 15 oktober 2008 en op 17 december 2008 overleg is gevoerd. Op 20 januari 2009 zijn tijdens een algemene informatieavond omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over de stand van zaken van het stedenbouwkundig plan en het voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij is tevens is ingegaan op de procedure.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Tevens is op basis van de inspraakverordening van de gemeente Weert inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.

8. PROCEDURE

8.1. De te volgen procedure



Figuur: procedure

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

- Algemene kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan overeenkomstig art. 1.3.1. Bro.
- Openbare kennisgeving ter inzage legging voorontwerp bestemmingsplan (6 weken), tevens vooroverleg met waterschap, provincie en rijk, overeenkomstig art. 3.1.1. Bro. Ook wordt met diverse andere instanties overleg gepleegd en ligt het plan voor eenieder ter inzage.
- Opstellen van een eindverslag inspraak over het vooroverleg.
- Openbare (o.a. Staatscourant) en elektronische kennisgeving ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan (6 weken), tevens toezending aan gedeputeerde staten, het waterschap en het rijk, overeenkomstig art. 3.8. lid 1 Wro. Tevens worden de stukken langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Door eenieder kunnen schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen worden ingediend.
- Binnen 12 weken vaststelling door de raad.
- Openbare (o.a. Staatscourant) en elektronische kennisgeving besluit tot vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, tevens toezending aan gedeputeerde staten, het waterschap en het rijk, overeenkomstig artikel 3.8. lid 3 Wro. Tevens besluit en bijbehorende stukken langs elektronische weg beschikbaar stellen. Door belanghebbenden kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling, overeenkomstig artikel 3.8. lid 5 Wro, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

8.2. Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 22 oktober 2008 in het Land van Weert kennis gegeven van het voorbereiden van het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan betrekking heeft op de ontwikkeling van een stadhuis, woningbouw en commerciële ruimten in een gebied dat globaal wordt omsloten door de Wilhelminasingel, de Driesveldlaan, het Wilhelminaplein en de Wilhelminastraat.

8.3. Verslag vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro ten behoeve van het vooroverleg op 31 december 2008 verzonden naar de Inspectie VROM regio Zuid, de Provincie Limburg en het Watertoetsloket Peel en Maasvallei.

Daarnaast is het voorontwerpplan op 31 december 2008 verzonden aan de Kamer van Koophandel te Venlo, Waterleidingmaatschappij Limburg, het Regiobureau Brandweer Limburg-Noord, de VAC Weert, de Adviescommissie Cultuurhistorie gemeente Weert, de Wijkraad Fatima, de Bewonersorganisatie Binnenstad, woningcorporatie Wonen Weert.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 5 januari 2009 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 15 februari 2009 ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen.

8.3.1. Verslag vooroverleg waterschap, provincie en rijk

Het Watertoetsloket Peel- en Maasvallei heeft bij schrijven d.d. 3 februari 2009, ingekomen 4 februari 2009 een positief wateradvies afgegeven wanneer met twee opmerkingen rekening wordt gehouden bij de verdere uitwerking. Dit betreft:

1. het realiseren van een bovengrondse noodoverlaat naar het riool, omdat in de omgeving geen oppervlaktewater aanwezig is, en
2. bij de uitwerking van het plan de gevolgen van de T=100 situatie (83 mm in 16,2 uur) in kaart te brengen. Deze situatie mag geen schade bij derden veroorzaken.

Reactie:

Met deze opmerkingen wordt bij de verdere uitwerking rekening gehouden.

Van de Provincie Limburg is bij schrijven d.d. 2 april 2009, ingekomen 3 april 2009, een advies ontvangen over het voorontwerpbestemmingsplan. Op twee punten zijn opmerkingen gemaakt:

1. het verdient de aanbeveling om vóór besluitvorming van B&W over het ontwerpbestemmingsplan ten minste ambtelijk overeenstemming te hebben met de Provincie over de aanpak van de bodemverontreiniging, en
2. het selectiebesluit in verband met de archeologie ontbreekt.

Reactie:

Met de eerste opmerking wordt rekening gehouden. Vanwege de strenge winterperiode heeft nader bodemonderzoek en nader asbestonderzoek later plaatsgevonden dan aanvankelijk was voorzien. Hierdoor was het niet mogelijk eerder in overleg te treden hierover met de provincie.

Het selectiebesluit wordt met het ontwerpbestemmingsplan meegezonden naar de Provincie.

Van de Inspectie VROM regio Zuid is bij schrijven d.d. 23 april 2009 een reactie ontvangen. De Inspectie VROM heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

Van de brief van is kennis genomen.

De reacties zijn hierna volgend integraal opgenomen.



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk:
ons kenmerk: kafjati/wt/2009.01398
uw brief van: 29 december 2008
datum: 3 februari 2009
verzonden:

- 3 FEB. 2009

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

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
- 4 FEB. 2009	
ZAAKNR.	019445
AFD./NR.	2160R/024424
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

onderwerp: vooroverleg bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan

Geachte heer Rameckers,

We hebben van u het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan ontvangen. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht voor de realisatie van een kantoorgebouw, commerciële ruimten, woningbouw, een parkeergarage en bijbehorende openbare ruimte.

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

In de waterparagraaf geeft u aan voor welke oplossing is gekozen ten aanzien van het duurzaam omgaan met regenwater. Wij hebben hierover 2 opmerkingen:

- Aangezien in de omgeving geen oppervlaktewater aanwezig is, wordt geadviseerd een bovengrondse noodoverlaat te realiseren naar het riool (bij voorkeur een regenwaterafvoer).
- Bij de uitwerking van het plan wordt geadviseerd de gevolgen van de T = 100 situatie (63 mm in 16,2 uur) in kaart te brengen. Deze situatie mag geen schade bij derden veroorzaken.

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

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 R.J. Venlo

T 077- 3891111
F 077- 3873605

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



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jan Tielen, via (077) 38 91 130 of stuur een e-mail naar jan.tielen@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,

ir. A. (Alfred) Paarlberg,
hoofd van de afdeling Kennis en 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-)watersadvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pre-)watersadvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pre-)watersadvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/48842, gemachtigd tot ondertekening van het watersadvies, voor wat betreft het provinciale watersadvies in het kader van de watertoets.



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

- 3 APR. 2009	
ZAAKNR.	019008
APD./NR.	10MB/026305
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

Afdeling RO
Ons kenmerk 2009 6671

Behandeld L.A.M. Baeten
Telefoon (043) 389 7341

Fax

Email lam.baeten@prvlimburg.nl

Maastricht 1 april 2009

Verzonden

VERZONDEN - 2 APR. 2009

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Wilhelminasingel/Driesveldlaan", hierna te noemen het plan.

Uw verzoek heb ik op 5 januari 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 juli 2009 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen reeds thans te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Bodem en milieu

In par. 4.4 van de toelichting en bij het bestemmingsplan wordt kort ingegaan op het aspect bodem. Hierin wordt aangegeven dat uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de bodem ernstig

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

Bezoekadres: Postbus 5700
Limburglaan 10 NL-6202 MA Maastricht
NL-6229 GA Maastricht postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99 Bankrekening
Fax + 31 (0)43 361 80 99 Rabobank
www.limburg.nl 13.25.75.728

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



verontreinigd is. Er is nader onderzoek nodig om de omvang van de verontreiniging vast te kunnen stellen. In de aanbiedingsbrief bij het bestemmingsplan geeft u aan dat het nader onderzoek en saneringsplan nog niet beschikbaar zijn.

Met het oog op het provinciale belang verdient het aanbeveling om vóór besluitvorming door B&W over het ontwerp-bestemmingsplan ten minste ambtelijke overeenstemming met de Provincie te hebben over de aanpak van de bodemverontreiniging ter plaatse van gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Hiermee wordt de aanpak in beide wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar afgestemd en worden eventuele zienswijzen van provinciezijde ten aanzien van dit aspect in het verdere verloop van de onderhavige procedure voorkomen.

2. Landschap, cultuurhistorie en aardkunde

Uit de beschrijving van het onderdeel archeologie in de onderbouwing blijkt dat vooronderzoek heeft plaatsgevonden (RAAP, 2008) en dat de gemeente zich bewust is van de te verwachten archeologische waarden in het plangebied. Het ontbreekt in de stukken echter aan het door de gemeente te nemen selectiebesluit.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
24 APR. 2009	
ZAAKNR.	019008
AFD./NP	107B/027463
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

Contactpersoon
mevr. ing. K. Eijbrenk
T 040-2652913
F 040-2653030
vz-namtelcelplannen
@minvrom.nl

Datum 23 april 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Wilhelminasingel-Driesveldlaan"
(H16536)

Kenmerk
20090019366/KR/DZ

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Wilhelminasingel-Driesveldlaan", ontvangen op 30 maart 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie regio Zuid de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur regio Zuid,

me. ir. I.G. Robberse

Pagina 1 van 1

8.3.2. Verslag overleg overige instanties

Waterleiding Maatschappij Limburg heeft bij schrijven d.d. 14 januari 2009, ingekomen 15 januari 2009, medegedeeld geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan, omdat de belangen in de drinkwaterwinning niet geraakt worden.

De Adviescommissie Cultuurhistorie heeft in de vergadering van 5 februari 2009 ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan.

Het Regiobureau Brandweer Limburg-Noord heeft via email d.d. 13 februari 2009 laten weten dat het plangebied van het bestemmingsplan buiten het invloedsgedebied van risicobronnen ligt en dat daarmee de aanleiding om het Regiobureau Brandweer om advies te vragen ontbreekt.

Voor het overige zijn van instanties geen reacties ontvangen.

8.3.3. Eindverslag inspraak

Omwonenden en belangstellenden zijn op 20 mei 2008 geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan. Daarna is een overleggroep van omwonenden geformeerd, waarmee op 15 oktober 2008 en op 17 december 2008 overleg is gevoerd. Op 20 januari 2009 zijn tijdens een algemene informatieavond omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over de stand van zaken van het stedenbouwkundig plan en het voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij is tevens is ingegaan op de procedure.

Tijdens de inspraakprocedure zijn 40 reacties binnengekomen. Het eindverslag inspraak is op 31 maart 2009 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en hierna volgend integraal opgenomen.

Eindverslag inspraak m.b.t. de ingekomen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan'.

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

Inleiding:

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan' heeft vanaf 5 januari 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door de onderstaande natuurlijke en rechtspersonen gebruik gemaakt. Bij de rangschikking is de volgorde van datum van ontvangst van de zienswijze aangehouden.

- A. VVE Wilhelminaveste, mevrouw E.W.J.M. Visser-van Oijen, Driesveldlaan 61, 6001 KD Weert
- B. VVE De Bongerd, de heer R.A. Christiaens, Wilhelminaplein 2, 6001 GK Weert
- C. De heer H. Verscheijden, Driesveldlaan 85, 6001 KD Weert
- D. De heer H. Verscheijden, Driesveldlaan 85, 6001 KD Weert
- E. De heer J.H.B. Kremers, Driesveldlaan 65, 6001 KD Weert
- F. De heer H.J. van de Berk, Driesveldlaan 89, 6001 KD Weert
- G. Mevrouw L. Jacobs-van Riet, Wilhelminaplein 4, 6001 GK Weert
- H. De heer J. van Gageldonk, Driesveldlaan 77, 6001 KD Weert
- I. De heer J.M.H.F. Teunissen, Wilhelminasingel 137, 6001 GS Weert
- J. De heer en mevrouw F.J.H. Collet, Driesveldlaan 75, 6001 KD Weert
- K. Mevrouw E.J. Wolfs en de heer J.J. Vink, Wilhelminastraat 41, 6001 HD Weert
- L. De heer C. van den Berg, Nieuwstraat 12, 6001 TX Weert
- M. Mevrouw M.G.C. van Brussel, Driesveldlaan 81, 6001 KD Weert
- N. De heer en mevrouw G. Teunissen, Driesveldlaan 71, 6001 KD Weert
- O. VVE Wilhelminaveste, mevrouw E. Visser-van Oijen, Driesveldlaan 61, 6001 KD Weert
- P. Mevrouw M.J.T. Verstappen-Willekens, Driesveldlaan 79, 6001 KD Weert
- Q. De heer D.G. Visser, Driesveldlaan 61, 6001 KD Weert
- R. Stichting Achmea Rechtsbijstand, de heer mr. J. Mulders, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer G.C. Soentjens, Wilhelminastraat 69, Weert
- S. De heer R. Oostindie en mevrouw C. Oostindie-Herpes, Wilhelminastraat 67F, 6001 HD Weert
- T. De heer R.W.G. Kleukers en mevrouw M.E. Kleukers-Zusterzeel, Wilhelminastraat 67D, 6001 HD Weert
- U. De heer P.W. Caris en mevrouw D.P. Caris-Levels, Wilhelminastraat 67E, 6001 HD Weert
- V. Mevrouw B. Haex, Wilhelminastraat 69E, 6001 HD Weert
- W. De heer R. Christiaens, Wilhelminaplein 2, 6001 GK Weert
- X. Mevrouw M. Nijs-Persoon, Driesveldlaan 57, 6001 KD Weert
- Y. Mevrouw E.M.J. van Schie-Gruythuisen, Driesveldlaan 73, 6001 KD Weert
- Z. Mevrouw M.A.E. Vermeulen-van Corstanje, Driesveldlaan 83, 6001 KD Weert
- AA. De heer W. Hermans, Driesveldlaan 69, 6001 KD Weert
- BB. De heer J.M.H.F. Teunissen, Wilhelminasingel 137, 6001 GS Weert
- CC. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. S. Chalh, Postbus 1089, 6040 KB Roermond, namens de heer en mevrouw Boonen, Driesveldlaan 63, 6001 KD Weert

- DD. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. S. Chalh, Postbus 1089, 6040 KB Roermond, namens de heer L.G.J. Kunnen, Driesveldlaan 67, 6001 KD Weert
- EE. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. S. Chalh, Postbus 1089, 6040 KB Roermond, namens de heer J.M.H.F. Teunissen, Wilhelminasingel 137, 6001 GS Weert
- FF. SRK Rechtsbijstand, mevrouw mr. F.J.J. van West de Veer, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens V.V.E. De Bongerd, de heer R.A. Christiaens, Wilhelminaplein 2, 6001 GK Weert
- GG. De heer Th. Stultiens, Nieuwstraat 16, 6001 TX Weert
- HH. Mevrouw G.J.J. Derks-Leijssen, Wilhelminastraat 69D, 6001 HD Weert
- II. Aben & Slag advocaten, mevrouw mr. E.J.M. Stals, Postbus 270, 6000 AG Weert, namens Croon Holding BV en Horeca Exploitatie Maatschappij Midden-Limburg, Driesveldlaan 99, 6001 KC Weert (Golden Tulip Hotel)
- JJ. De heer P. van Lierop, Wilhelminastraat 29, 6001 HD Weert
- KK. De heer W.J.A. Swinkels en mevrouw C.E.M. Swinkels-Jansen, Wilhelminastraat 37, 6001 HD Weert
- LL. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. S. Chalh, Postbus 1089, 6040 KB Roermond, namens de heer en mevrouw Schooneberg, Wilhelminastraat 39, 6001 HD Weert
- MM. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. S. Chalh, Postbus 1089, 6040 KB Roermond, namens de heer en mevrouw Smolenaers, Wilhelminastraat 58, 6001 HX Weert
- NN. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw mr. S. Chalh, Postbus 1089, 6040 KB Roermond, namens de heer J.M.H.F. Theunissen, Wilhelminasingel 137, 6001 GS Weert

Alvorens op de inspraakreacties wordt ingegaan, wordt eerst een nadere motivering voor het hoogteaccent gegeven, omdat dit in veel reacties aan de orde is gesteld.

De stedenbouwkundige visie voor het plangebied met het hoogteaccent is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze visie vinden wij een goed uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De visie op zich is in de zienswijzen niet principieel bestreden; de zienswijzen die ingaan op de visie handelen over de consequenties daarvan voor omwonenden.

Realisering van de geplande bebouwing betekent voor het gebied en de hele binnenstad een kwaliteitsverbetering, zowel stedenbouwkundig als functioneel. De hoogwaardige bebouwing met stadhuis, ruimten voor commerciële/dienstverlenende functies, woningen en een parkeergarage, zodanig vormgegeven dat aansluitingen met binnenstad, Stationsstraat en Fatima worden bereikt. Met de openbare ruimte wordt ingespeeld op het herkenbare patroon van de stad met steegjes en pleintjes met een verblijfsfunctie. De gebiedsontwikkeling betekent een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande toestand met een kantoorgebouw van mindere kwaliteit, parkeerplaats, braakliggende terreinen en een achterkantsituatie.

In het algemeen geldt dat het gemeentebestuur besluiten kan nemen die een omgeving veranderen. Dit geldt zeker in het stedelijk centrum. In zo'n gebied kan niet gegarandeerd worden dat de bestaande toestand onveranderd blijft. Bewoners van een centrumgebied moeten er rekening mee houden dat er veranderingen kunnen komen. Behoud van openheid en uitzicht is niet vanzelfsprekend.

Omwonenden ervaren blijkens hun zienswijzen de verandering als gevolg van het bouwplan negatief wegens het verlies van openheid en uitzicht. Het nadeel is voor hen echter niet zo groot dat daarvoor het plan moet worden veranderd; hier dient een afweging plaats te vinden van de belangen van betrokkenen en het algemeen belang.

Specifiek voor de zienswijzen van bewoners van het complex De Bongerd over het hoogteaccent merken wij het volgende op.

De nieuwbouw is georiënteerd op de noordzijde van het appartementencomplex. Bezonnning vanaf deze zijde vindt nimmer plaats. De kans bestaat dat de lichtinval vermeerderd in verband met reflectie.

Ten aanzien van de afstand van 11 meter tussen de nieuwe en bestaande bebouwing merken wij op dat in andere steden vergelijkbare projecten gerealiseerd zijn. De ervaring is dat de gevolgen alleszins acceptabel zijn.

Verreweg de meeste woningen in De Bongerd die gelegen zijn aan de zijde van het Wilhelminaplein, zijn georiënteerd op de zuidzijde (het binnenplein). De woonkamer en slaapkamers van deze woningen zijn aan de zuidzijde gelegen. Alleen de badkamer en keuken van de meeste woningen is aan de voorzijde, de zijde van het Wilhelminaplein, gelegen.

De bewoners van De Bongerd maken bezwaar tegen de hoogte van 10 bouwlagen. Die hoogte wordt echter niet ervaren in hun woning. Het effect voor het uitzicht is hetzelfde bij 5 of 6 bouwlagen.

Alleen het vrije uitzicht vanuit het penthouse zal (ingrijpend) beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd. Het algemene belang dat gedient wordt met de gebiedsontwikkeling, weegt zwaar in de afweging.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op onderdelen aangevuld en verduidelijkt.

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 de volgende zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan.

- 1. De geluidbelasting voor de nieuwe appartementen die gericht zijn op de Driesveldlaan wordt nog hoger, omdat de bebouwing verdicht is.*
- 2. Refererend aan de Nota Wonen wordt gesteld dat verhoging van de woonkwaliteit een fors aantal aanvullende maatregelen zal vergen.*
- 3. Refererend aan het Structuurvisie fase 1-document wordt gesteld dat de genoemde vaststellingsdatum van 18 maart 2008 niet klopt.*
- 4. Refererend aan het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan wordt gesteld dat een van de secundaire doelstellingen het beperken van de lokale milieuhinder door wegverkeer is. Inspreker geeft aan dat dit niet lukt en dat om die reden de grenswaarden worden verhoogd. Dit is niet acceptabel gezien de bestaande situering van gevoelige ruimten aan de Driesveldlaan. Beschermende maatregelen in het bestemmingsplan zijn nodig.*
- 5. Ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid stelt inspreker dat het parkeerprobleem van het centrum naar buiten de singelring wordt verschoven. Goedkeuring zonder oplossing voor de parkeerproblematiek is niet realistisch.*
- 6. In relatie tot de bouwhoogtes in de omgeving zal in het bestemmingsplan gedetailleerder het toekomstige bouwvolume moeten worden omschreven.*
- 7. De iets verhoogde binnenstraat weegt niet op tegen een goede toegankelijkheid.*
- 8. Ten aanzien van de waterberging in de singel wordt gesteld dat een project wordt gerealiseerd dat niet aan de eisen van waterinfiltratie voldoet, dat de plek voor de waterberging de bestemming verkeer behoudt, dat er geen eisen aan de afmetingen van de berging worden gesteld, dat stilstaand water mogelijk geurhinder kan veroorzaken en dat hiervoor eerst oplossingen moeten komen.*
- 9. De verwachte geluidbelasting van de woningen van de Wilhelminaveste aan de Driesveldlaan is niet acceptabel en er zullen alsnog maatregelen moeten worden genomen.*
- 10. Ten aanzien van de bodemverontreiniging moet het bestemmingsplan worden goedgekeurd waar later nog zaken voor geregeld moeten worden.*
- 11. Er zal nader onderzoek moeten komen ter verantwoording van de toekomstige luchtkwaliteit.*
- 12. Duidelijke verbeteringen van de parkeremaatregelen zijn noodzakelijk voor de acceptatie van het bestemmingsplan. De stelling dat de parkeerdruk niet stijgt houdt*

- geen stand. De parkeersituatie zal substantieel anders moeten worden ingevuld om draagvlak voor het bestemmingsplan te krijgen.
13. De verkeersproblematiek dient eerst duidelijk geanalyseerd te worden en vervolgens dienen adequate maatregelen genomen te worden alvorens over goedkeuring van het plan en/of bestemmingsplan kan worden gesproken.
 14. Laden en lossen vanaf de Driesveldlaan kan niet meer aan de orde zijn. Hoe is de verkeersstroom voor rechtsafslaand verkeer vanuit de parkeergarage? De oplossingen zijn te oppervlakkig en onvoldoende.
 15. Gevraagd wordt binnen welk bestemmingsplan de gronden binnen de grens van het plangebied zijn geregeld en of het voor ieder project de bedoeling is dat er een projectbestemmingsplan komt of dat eerst zowel het bestemmingsplan Fatima als het bestemmingsplan Binnenstad wordt aangepast. Onduidelijk is of het voorontwerp betrekking heeft op het bouwplan of het bestemmingsplan.
 16. In de regels is onder Wonen een maximum hoogte van 10 m opgenomen, dus is een hoogte van 35 m niet mogelijk.
 17. Op de voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken passende binnen deze bestemming (3.2.1.). Gevraagd wordt waar de eisen staan.
 18. In 3.2.2. staat dat er maximaal 55 woningen zijn toegestaan, in het plan staat 81. Gevraagd wordt of dit een telfout is.
 19. Gevraagd wordt of met de bebouwingshoogte voor bijgebouwen de bergingen voor stadhuis en appartementen bedoeld worden. In 4.2.2. staat dat dienstverlening 27 m hoog mag zijn terwijl die in de 'plint' zijn gesitueerd. 27 m is meer dan 6 lagen. In de regels staat dat Wonen 10 m hoog mag zijn, terwijl in de toelichting 9 m wordt genoemd.
 20. Ten aanzien van antenne-opstelpunten staat in 3.2.5. hetzelfde als in 4.2.4.
 21. In 3.4.1. wordt de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen teneinde het toegestane aantal woningen te vermeerderen met maximaal 15 woningen. Zelfs hiermee worden de 81 wooneenheden niet gehaald.
 22. Hoe valt een hoogte van 27 m te rijmen met kantoorruimten die in de 'plint' zijn gesitueerd. En 27 m is meer dan 6 lagen.
 23. Voor zowat alles kan ontheffing verleend worden (9.1, algemene ontheffing).
 24. Alle wettelijke waarden kunnen door de raad worden aangepast zodat alles mogelijk wordt.
 25. Samenvattend wordt gesteld dat dit voorontwerp essentiële gegevens mist, de verdere invulling gaat dermate gedetailleerd in op zaken die in het project niet gerealiseerd kunnen worden, dit voorontwerp is blijkbaar bedoeld ter vaststelling van een nieuw bestemmingsplan naast de reeds bestaande (Fatima en Binnenstad), dus zullen deze bestemmingsplannen aangepast moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan behoeft zeer veel aanpassingen. Zaken die specifiek het bouwplan betreffen moeten worden verwijderd. De eisen en regels zijn veel te vaag. Te gemakkelijk wordt voorbij gegaan aan de diverse typen hinder voor huidige en nieuwe bewoners. De op dit moment reeds bestaande parkeer-, verkeers- en geluidhinder en luchtkwaliteit wordt niet zwaar genoeg genomen. De voorgestelde oplossingen zijn voor een groot deel nog niet gemaakt of ze zijn verre van voldoende. De bestaande bouw wordt buiten beschouwing gelaten. De privacy van de bewoners is geheel weg na de bouw van het stadhuis. Over het hele jaar ligt de Wilhelminaveste vanaf 15.00 uur volledig in de schaduw.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

1. In de akoestische berekeningen is rekening gehouden met alle bestaande en nieuwe gebouwen. Zodoende is hierbij uitgegaan van verdichting zoals die ontstaat ten gevolge van de gebiedsontwikkeling, hetgeen gebruikelijk is bij een herontwikkeling op een inbreidingslocatie.
2. In de Nota Wonen wordt onder andere gesteld dat ontwikkelingen meer moeten aansluiten bij de dynamiek en kansen van wijken en dat alle mogelijkheden voor verhoging van de woonkwaliteit voor de bewoner moeten worden benut. Wij zijn van

-
- mening dat hieraan tegemoet gekomen wordt met de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel/Driesveldlaan. De kwaliteit van de omgeving is ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden.
3. De planning voor de vaststelling van het Structuurvisie fase-1 document is inderdaad niet 18 maart 2008 maar 18 maart 2009. Dit wordt in het ontwerpplan aangepast.
 4. De vaststelling van hogere grenswaarden heeft betrekking op de geluidbelasting op de gevel van nieuw te bouwen woningen. De geluidbelasting kan middels bronmaatregelen niet gereduceerd worden tot onder de 50 dB (voor railverkeerslawaai) of 48 dB (voor wegverkeerslawaai). Daarom dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Daarbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden en de maximale waarden die de Wet Geluidhinder daarvoor stelt. Indien daaraan wordt voldaan is de bestemming Wonen in het bestemmingsplan toelaatbaar. Door maatregelen in de gevel wordt gewaarborgd dat de geluidbelasting binnen in de woning, het zogenaamde binnenklimaat, aan de norm van het Bouwbesluit voldoet. Toetsing op dit aspect vindt plaats in het kader van de bouwvergunning. Overigens wordt nog aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Dientengevolge dient mogelijk het akoestisch onderzoek aangepast te worden. In het ontwerpplan wordt hierop teruggekomen.
 5. Wat betreft de parkeerproblematiek wordt in het ontwerpplan een parkeerbalans opgenomen. Dit heeft niet eerder plaats kunnen vinden omdat over een aantal aspecten die gevolgen hebben voor de parkeerbalans nog besluitvorming plaats moet vinden.
 6. Via de bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes zijn in het bestemmingsplan de bouwvolumes vastgelegd. Dit is conform de regels die gelden voor bestemmingsplannen.
 7. De binnenstraat wordt volledig toegankelijk. In het inrichtingsplan wordt een en ander uitgewerkt. Overigens wordt het gehele plan, inclusief de gebouwen, volledig toegankelijk.
 8. Een bestemmingsplan geeft aan wat de bestemming is van de gronden en wat binnen bepaalde randvoorwaarden op grond van die bestemming is toegelaten. Het schrijft niet voor dat en op welke wijze een en ander gerealiseerd moet worden. Voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het opvangen, berging en laten infiltreren van schoon hemelwater. Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft voor het bestemmingsplan een positief wateradvies afgegeven. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de capaciteit van de waterberging 300 m³ dient te zijn. De vormgeving van de waterberging bepaalt uiteindelijk de exacte afmetingen. In het kader van het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt. Dit heeft echter geen consequenties voor het bestemmingsplan. De verklaring hiervoor is dat binnen de bestemming Verkeer het gebruik als waterberging is toegestaan. Zoals in de toelichting is aangegeven wordt met behulp van bronmaatregelen en zo nodig middels effectgerichte maatregelen voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging vormt. Ook dit aspect krijgt bij de uitwerking van de bergingsvoorziening een plaats. Er zal dan ook geen sprake zijn van stankoverlast. De bergingsvoorziening zal overigens meestal droog staan.
 9. Op basis van de aanwezige onderzoeken is het niet nodig gebleken dat aanvullende maatregelen aan de bestaande appartementencomplexen getroffen dienen te worden ter beperking van de geluidsbelasting. Er wordt op dit punt echter nog een extra verdiepingsonderzoek gedaan. In het ontwerpplan wordt hier nader op ingegaan.
 10. Thans ligt een voorontwerpbestemmingsplan voor dat niet hoeft te worden goedgekeurd. In het ontwerpplan dient uitsluitend te worden over het aanvullend bodemonderzoek, dat nog niet beschikbaar was toen het voorontwerpplan ter visie is gelegd, alsmede over eventuele consequenties waaronder het opstellen van een saneringsplan.
De verdiepinghoogte van een kantoorgebouw is hoger dan dat van een woongebouw. Derhalve is een hoogte van 27 m benodigd voor een kantoorgebouw van 6

-
- verdiepingen hoog. De benodigde hoogte wordt nog nader onderzocht en in het ontwerpbestemmingsplan onderbouwd.
11. De verantwoording betreffende het Besluit Luchtkwaliteit zoals opgenomen in het voorontwerpplan, voldoet aan de wettelijke eisen. Een nader onderzoek hiervoor is niet nodig.
 12. Een parkeerbalans met besluit over de parkeercapaciteit van de parkeergarage wordt opgenomen in het ontwerpplan.
 13. Zoals eerder aangegeven wordt in het ontwerpplan een nadere onderbouwing opgenomen.
 14. Het laden en lossen vanaf de Driesveldlaan en de verkeersstromen zijn aandachtspunt bij het opstellen van het inrichtingsplan. Ook de vormgeving en het verloop van de rijbanen maakt hiervan deel uit. Binnen de bestemming Verkeer is voldoende flexibiliteit zodat diverse inrichtingsvarianten mogelijk zijn. Planologisch zijn er derhalve geen belemmeringen om bepaalde verkeerskundige maatregelen op inrichtingsniveau te treffen.
 15. Wanneer het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan in werking is getreden treedt dit in de plaats van die onderdelen van de bestemmingsplannen Fatima en Binnenstad, die gelegen zijn binnen de plangrens van het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan. Het voorontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijk/planologisch kader, waarbinnen het bouwplan dient te worden ontwikkeld.
 16. De hoogte van 35 m komt voor in de bestemming Centrum, niet in de bestemming Wonen.
 17. In artikel 3.1 staat omschreven welke functies binnen de bestemming 'Centrum' zijn toegestaan. De bouwregels staan in artikel 3.2 opgenomen.
 18. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn maximaal 55 woningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 26 woningen toegestaan. Tezamen zijn dat 81 woningen.
 19. De bebouwingshoogte voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Centrum' heeft geen betrekking op bergingen voor stadhuis en appartementen, maar op een uitbouw op de begane grond ter plaatse van de commerciële ruimten. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn alleen op de begane grond commerciële functies toegestaan. Paragraaf 4.2.2. heeft echter betrekking op de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is in het gehele gebouw de functie van kantoor toegestaan, niet slechts in de 'plint'. De maximale hoogte van de grondgebonden woningen is inderdaad 10 m. In het ontwerpplan wordt de toelichting op dit punt aangepast.
 20. Paragraaf 3.2.5. maakt deel uit van de bestemming 'Centrum', terwijl paragraaf 4.2.4. deel uitmaakt van de bestemming 'Kantoor'. In beide bestemmingen zijn antenne-opstelpunten toegestaan.
 21. Paragraaf 3.4.1. heeft betrekking op de bestemming 'Centrum'. Zie verder onder 18.
 22. Binnen de bestemming 'Kantoor' is niet alleen in de 'plint' de functie van kantoor toegestaan, maar in het gehele gebouw. Zie verder onder 19.
 23. De algemene ontheffingsregels zijn standaardregels die in elk bestemmingsplan worden opgenomen om geringe afwijkingen mogelijk te maken en om zaken te kunnen afwegen die niet overal rechtstreeks kunnen worden toegestaan.
 24. De raad is niet bevoegd wettelijke regels aan te passen.
 25. De onderbouwing voor het bestemmingsplan is verwoord in de toelichting en zal op onderdelen aangepast en aangevuld worden. Het bestemmingsplan vervangt delen van de geldende bestemmingsplannen Fatima en Binnenstad (zie verder onder 15). In het bestemmingsplan is de planologie vastgelegd. Dit zijn de kaders voor het bouwplan. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan alle wettelijke regels en normen, waaronder ten aanzien van parkeren, verkeer, akoestiek en luchtkwaliteit. Ten aanzien van de privacy wordt het volgende overwogen. De afstand van de gevel van het nieuwe kantoorgebouw tot de gevel van de Wilhelminaveste bedraagt ca. 19 m. Dit is een grote afstand. Inkijk in de woning is alleen mogelijk wanneer het buiten donkerder is dan binnen. Overdag is dit niet het geval. Dit betekent dat wanneer het buiten donker is en binnen de verlichting aan is en de gordijnen open zijn, het in principe mogelijk is om naar binnen te kijken, al is dit vanwege de grote afstand

moeilijk. In het kantoorgebouw wordt hoofdzakelijk gedurende kantooruren gewerkt. Het grootste deel van het jaar is het tijdens kantooruren licht buiten. Avondactiviteiten in het kantoorgebouw vinden voornamelijk plaats in het vergadercentrum en in de raadszaal. Deze ruimten zijn niet op de Wilhelminaveste georiënteerd. Ons inziens wordt de privacy in de woning derhalve nauwelijks aangetast. Wat betreft privacyverlies op de balkons van de Wilhelminaveste, die georiënteerd zijn op de Driesveldlaan, wordt het volgende overwogen. Het zicht op de balkons vanuit het kantoorgebouw wordt beperkt door de bomen op de Driesveldlaan. In de zomerdag, wanneer van balkons gebruik gemaakt wordt en wanneer de bomen vol blad zitten, is dit het geval. Het privacyverlies op de balkons zal zodoende beperkt zijn. Blijvende privacy op een balkon gelegen in het centrum van de stad kan bovendien niet gegarandeerd worden.

Schaduwstudies hebben uitgewezen dat de voorgevel van de Wilhelminaveste in de periode 1 oktober tot 1 april later in de middag (vanaf ca.16.00 uur) schaduw krijgt ten gevolge van het kantoorgebouw. In de periode 1 april tot 1 oktober is de schaduwwerking op de gevel later op de dag waarneembaar. Op 21 juni is dat vanaf ca. 19.00 uur. Dit houdt in dat de balkons voor een groot deel van de dag zon hebben. In het centrum van de stad kan niet gegarandeerd worden dat de bezonning van balkons het gehele jaar door de gehele dag verzekerd is. De schaduwwerking wordt als maatschappelijk aanvaardbaar aangemerkt.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze aanleiding tot aanpassing van dit plan. Ook wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad B) De inspreker acht de woontoren tegenover 9 appartementen in het complex De Bongerd onaanvaardbaar. Het uitzicht is thans vrij. De lichtinval wordt verminderd. De voortuintjes bij de nrs. 2 en 4 moeten verdwijnen, ook dit is niet wenselijk. Ook de waarde van de woningen zal worden beïnvloed.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren.

Het vrije uitzicht aan de noordzijde vanaf de 9 appartementen in het complex De Bongerd zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd. Bovendien wordt, gezien de oriëntatie van de appartementen in De Bongerd op het zuiden en de redelijk gesloten gevel aan de noordzijde, de beperking van het vrije uitzicht aan de noordzijde aanvaardbaar geacht.

Bestreden wordt de stelling dat de lichtinval verminderd wordt. De nieuwbouw is georiënteerd op de noordzijde van De Bongerd. Bezonning vanaf deze zijde vindt nimmer plaats. De kans bestaat dat de lichtinval juist vermeerderd als gevolg van reflectie van zonlicht tegen de nieuwe bebouwing.

De voortuintjes bij de nrs. 2 en 4 worden betrokken bij de visie op de herinrichting van de buitenruimte. Dat wil niet per definitie inhouden dat de voortuintjes verdwijnen. Bovendien blijft de VVE als eigenaar van de gronden de volledige zeggenschap hierover houden.

In verband met de gevreesde waardevermindering van de woning kunnen belanghebbenden na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad C) De inspreker heeft de volgende bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan.

1. *Het project is te massaal, een stadhuis en een beperkt aantal appartementen met een plein ervoor zou een goede oplossing zijn.*
2. *Het laden en lossen via de Smeetspassage moet vervangen worden door laden en lossen via de Stationsstraat. De Smeetspassage kan via een inzinkbare paal afgesloten worden. Veel werkzaamheden aan de bestaande gebouwen moeten met een hoogwerker worden uitgevoerd, dit heeft consequenties voor het verkeer. Door de voorgenomen beplanting met bomen in de Smeetspassage worden de doorgang en de parkeergelegenheid achter het kantoor op de begane grond in de Wilhelminaveste gehinderd.*
3. *Indienen van een planschade aanvraag zal de volgende stap zijn.*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

1. Een project in de binnenstad van Weert, waarbij een combinatie van appartementen, woningen, commerciële ruimten en een stadhuis in een stedelijke dichtheid wordt gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. In een stedelijke omgeving kan niet gegarandeerd worden dat een vrij uitzicht gehandhaafd blijft.
2. Planologisch bestaat er geen mogelijkheid de bestemming Verkeer zodanig te beperken, dat laden en lossen en stilstaan op de weg niet toegestaan is. Wel zullen wij fysieke maatregelen treffen om de overlast te beperken. Uiteraard zullen eventueel te planten bomen in de Smeetspassage zodanig worden gesitueerd, dat de toegang tot parkeerplaatsen gegarandeerd blijft.
3. Belanghebbende kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad D) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad E) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad F) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad G) De inspreker heeft bezwaren tegen de woontoren, welke op te dichte afstand wordt gesitueerd, waardoor de privacy wordt aangetast omdat men naar binnen kan kijken. Een woontoren van 4 lagen is acceptabel. Ook dient de voortuin gehandhaafd te blijven, in verband met de privacy en de verkoopwaarde van het appartement. Een schadevergoeding voor de waardevermindering in verband met het verdwijnen van de voortuin en de inbreuk van de privacy wordt gevraagd.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren.

Het voortuintje wordt betrokken in de visie op de herinrichting van de buitenruimte.

Hierbij wordt de VVE De Bongerd betrokken. Bovendien blijft de VVE als eigenaar van de gronden de volledige zeggenschap houden over de inrichting.

Belanghebbende kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad H) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad I) De inspreker acht de hoge muren rond zijn tuin niet acceptabel, De zon wordt hierdoor weggenomen. Inspreker doet een voorstel om het plan op onderdelen te wijzigen. De appartementen worden niet op de erfgrans geprojecteerd maar op een afstand van 3 m van de erfgrans. Deze ruimte wordt benut om een bovengrondse fietsenstalling te bereiken, die komt te staan op de plaats waar een uitbouw is gepland. De erfafscheiding wordt gevormd door een hekwerk, dat verderop overgaat in een metselwerk muur. De kop van de appartementen dient niet aan de singel te komen maar verder teruggelegd te worden. Dan blijft de klokgevel van zijn woning zichtbaar. Met deze maatregelen kan het hemelwater gewoon op de grond blijven vallen, kunnen de tuinen in stand blijven en blijft een grondwaterbuffer behouden, hetgeen belangrijk is voor o.a. de zeldzame notenboom in de tuin van inspreker.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

De singel vormt een onderdeel van de formele structuur van de binnenstad van Weert en is historisch bepaald. De gebouwen aan de singel staan in een rooilijn, die aan de singel gelegen is. Kenmerkend voor de singel is tevens dat gebouwen zich presenteren als accenten. De formele structuur vormt het assenkruis door de binnenstad. Terugliggende bebouwing is niet passend in deze structuur. Het accent wordt gevormd door de projectie van het stadhuis. De aanzet van de appartementen in de rooilijn van de singel is niet alleen passend in de structuur, het laat eveneens zien dat men wat kan verwachten. Het geeft de aanzet tot de nieuwe buurt die erachter ligt. De aantakking aan de formele structuur is belangrijk. Belangrijk is echter ook de introductie van een steeg, kenmerkend voor het informele karakter van de binnenstad.

Het realiseren van een kwaliteitsimpuls is een belangrijke opgave waar de ontwikkeling aan moet voldoen. De introductie van een bovengrondse fietsenstalling past hier niet in.

Planologisch bestaan er geen mogelijkheden om de bestemming 'Centrum' zodanig te beperken, dat de vorm van een erfafscheiding wordt vastgelegd.

Ten aanzien van het schoon hemelwater wordt overwogen, dat thans al het schoon hemelwater dat op de bestaande bebouwing en verharding valt, via de riolering wordt afgevoerd. In de nieuwe situatie wordt al het schoon hemelwater opgevangen, geborgen en geïnfiltrerd. De bergingsvoorziening wordt in de singel aangelegd. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de wettelijke eisen hieromtrent. Ook zal de bodem 'vernatten' als gevolg hiervan. Gezien de korte afstand zal via het grondwater ook de tuin van inspreker hiervan kunnen profiteren, zodat de watertoevoer voor de bomen gewaarborgd wordt.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad J) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad K) De inspreker is het volgende van mening.

- 1. De appartementencomplexen zijn te massaal en te hoog en liggen op relatief korte afstand van het achtererf van de woning van inspreker. De gevolgen zijn verlies van (ruimtelijk) uitzicht, verlies van privacy, verminderde lichtinval, meer schaduw, minder zon, verlies van woon- en leefgenot en waardevermindering van de woning.*
- 2. Het bijgebouw bij de commerciële ruimten is qua situering en hoogte bezwaarlijk. De gevolgen zijn verlies van (ruimtelijk) uitzicht, verminderde lichtinval, meer schaduw, minder zon., verlies van woon- en leefgenot en waardevermindering van de woning.*
- 3. De parkeergarage kan door de enorme diepte en het slaan van damwanden scheurvorming en mogelijk verzakking van de woning veroorzaken. Voor wateroverlast wordt gevreesd. De erfafscheiding op het zijerf moet aangepast worden. Waardevermindering van de woning wordt gevreesd.*
- 4. De woningbouw aan de Wilhelminastraat staat op relatief korte afstand van het zijerf van de woning van inspreker. Dit heeft gevolgen voor de zijerf afscheiding, de achteringang (poort) aan de Wilhelminastraat en de sociale veiligheid. Bezwaar bestaat tegen de (semi-)openbare ruimte of doorgang langs het zijerf van inspreker. Verlies van privacy wordt gevreesd alsmede wateroverlast.*
- 5. De inrichting van het plangebied nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond is onduidelijk. Het gehele gebied dient na de bouw adequaat afgesloten te worden. Gevolgen zijn er voor de erfafscheiding van de tuin van inspreker, de achteringang (poort) aan de Wilhelminastraat, de waarborging van de sociale veiligheid, het verlies van woon- en leefgenot en het verlies van privacy.*
- 6. De inrichting van het gebied tijdens de sloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden en de bouwoverlast; onduidelijk is hoe dit gaat gebeuren. Gevraagd wordt welke maatregelen er getroffen worden tijdens de bouw ten aanzien van geluid, inkijk, privacy, woon- en leefgenot. Hoe wordt de sociale veiligheid gewaarborgd. Hoe wordt de (tijdelijke) erfafscheiding geregeld. En hoe wordt de achteringang (poort) veilig gesteld.*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

- 1. Een project in de binnenstad van Weert, waarbij een combinatie van appartementen, woningen, commerciële ruimten en een stadhuis in een stedelijke dichtheid wordt gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. In een stedelijke omgeving kan niet gegarandeerd worden dat een vrij uitzicht gehandhaafd*

blijft. Alleen als gevolg van de ochtendzon kan mogelijk enige schaduwwerking in de achtertuin ontstaan. Het grootste deel van de dag werpen de appartementen geen schaduw in de achtertuin van inspreker. Bovendien is de achtertuin van inspreker dermate diep, dat een flink deel ervan niet beperkt wordt door schaduwwerking als gevolg van de appartementen.

Opgemerkt wordt dat op 27 augustus 2002 bouwvergunning is verleend voor de bouw van 12 appartementen in 3 verdiepingen op het Wilhelminaplein, welke gesitueerd zijn in langsricting op het perceel grenzend aan de woning van belanghebbende. De schaduwwerking die hiervan het gevolg is, is groter dan het thans voorliggende plan, omdat de afstand tot de woning veel kleiner is en deze schaduwwerking er gedurende een groter deel van de dag is. Ook dit plan heeft nadelige consequenties voor inktijk en privacy.

Inspreker kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

2. Ten aanzien van hetgeen ingebracht is over het bijgebouw is hetzelfde van toepassing, als onder punt 1. is opgemerkt.
3. Ten aanzien van de parkeergarage wordt het volgende opgemerkt. Er kan van uitgegaan worden dat het project met de uiterste deskundigheid en zorgvuldigheid wordt gerealiseerd. Vooraf kan echter niet gegarandeerd worden dat er als gevolg van de bouwwerkzaamheden geen beschadigingen aan de bestaande woningen ontstaan. Derhalve wordt, voordat met de bouw wordt gestart, een video-opname van alle bestaande woningen gemaakt. Het ingebrachte maakt deel uit van de technische voorbereiding. Ditzelfde geldt voor de opmerkingen ten aanzien van de erfafscheiding. Dit is geen planologisch aandachtspunt doch een aandachtspunt waarmee rekening gehouden dient te worden tijdens de voorbereiding en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Wat betreft de gevreesde waardevermindering wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1. is opgemerkt.
4. Planologisch ontstaat er geen verslechtering ten opzichte van de geldende planologie, wat betreft de grondgebonden woningen aan de Wilhelminastraat. Planologisch bestaat er geen mogelijkheid de bestemming Wonen zodanig te regelen, dat het bouwen van een afsluiting ter waarborging van de sociale veiligheid verplicht wordt. Wel zullen er fysieke maatregelen worden genomen om de sociale veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen.
Wat betreft het aspect water wordt opgemerkt, dat al het schoon hemelwater wordt opgevangen en geborgen. Concreet betekent dit dat al het schoon hemelwater, dat op het dak van de parkeergarage (in de binnentuin) valt, via een drainage-systeem (of vergelijkbaar systeem) wordt afgevoerd naar een centraal gelegen gootsysteem in de passage, van waar het water verder wordt geleid naar de berging in de middenberm van de singel. Via technische oplossingen wordt er aldus voor gezorgd dat er geen wateroverlast ontstaat in de belendende percelen. Het voorkomen van wateroverlast betreft een aspect waarvoor geen planologische beperkingen kunnen worden vastgelegd maar dat via een technische oplossing wordt gerealiseerd.
5. Planologisch bestaan er geen mogelijkheden de inrichting van de binnentuin te regelen. Planologisch bestaan er echter ook geen beperkingen om de binnentuin sociaal veilig in te richten. Wel zullen fysieke maatregelen genomen worden die de sociale veiligheid zoveel mogelijk waarborgen. Planologisch ontstaat er ons inziens geen verslechtering ten opzichte van de geldende planologie wat betreft de locatie van de binnentuin.
6. De aspecten die onder punt 6. zijn ingebracht hebben geen betrekking op de planologie, maar op de maatregelen die genomen worden om de overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken en die deel uitmaken van de technische voorbereiding. Toegezegd wordt dat de inrichting van de bouwplaats te zijner tijd wordt besproken met inspreker. Dan kunnen ook antwoorden gegeven worden op de door inspreker gestelde vragen.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad L) De inspreker heeft bezwaar tegen de situering van de appartementen tegenover zijn woning. Het gebouw komt te dicht op de straat, het uitzicht op de Stationsstraat verdwijnt. Een geschakelde terugliggende rooilijn zou beter zijn. Voor inkijk wordt gevreesd. De lichtinval wordt beperkt. Gevreesd wordt dat er overlast en schade ontstaat als gevolg van de bouw.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.
Een project in de binnenstad van Weert, waarbij onder andere appartementen in een stedelijke dichtheid worden gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. In een stedelijke omgeving kan niet gegarandeerd worden dat een vrij uitzicht gehandhaafd blijft. Alleen als gevolg van de ochtendzon kan mogelijk enige schaduwwerking in de woning van inspreker ontstaan. Het grootste deel van de dag werpen de appartementen geen schaduw in de woning van inspreker. Hetzelfde geldt voor de lichtinval. Die zal in de ochtenduren mogelijk enigszins beperkt worden. Gedurende een groot deel van de dag is dit echter, gezien de stand van de zon, niet het geval. Er kan van uitgegaan worden dat de bouw met de uiterste deskundigheid en zorgvuldigheid wordt voorbereid en uitgevoerd. Vooraf kan echter niet gegarandeerd worden dat er als gevolg van de bouwwerkzaamheden geen beschadigingen aan de bestaande woningen ontstaan. Derhalve wordt, voordat met de bouw wordt gestart, een video-opname van alle bestaande woningen gemaakt. Dit maakt deel uit van de technische voorbereiding. Dit is geen planologisch aandachtspunt doch een aandachtspunt waarmee rekening gehouden dient te worden tijdens de voorbereiding en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad M) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad N) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad O) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad P) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad Q) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad R) Inspreker geeft aan dat zijn cliënt en echtgenote sinds 2 jaar een penthouse bewonen, en dat destijds niets bekend was over de nu in procedure zijnde plannen, zeker niet de woontoren. Het uitzicht vanuit het penthouse betreft o.a. de kerktoren. De woontoren zal een erge impact hebben op het terras en de daktuin van belanghebbenden wat betreft inkijk en verlies van privacy. De lichtinval in de woning zal worden beperkt. Het uitzicht zal beperkt worden. Het leefklimaat wordt aangetast doordat de dichtheid van het aantal bewoners toeneemt. Dit heeft consequenties voor ongewenste ontwikkelingen waaronder komende en vertrekkende auto's, stemmen/geschreeuw van personen. De waarde van de appartementen zal afnemen. Bij realisatie van een complex zonder de woontoren, zal de overlast beduidend minder zijn.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

Een project in de binnenstad van Weert, waarbij onder andere appartementen in een stedelijke dichtheid worden gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuisclocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren. Het vrije uitzicht aan de noordzijde vanaf het appartement van belanghebbende zal ingrijpend beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd. Het algemene belang, dat gediend wordt met de gebiedsontwikkeling, weegt zwaar in de afweging.

Bestreden wordt de stelling dat de lichtinval minder wordt. De nieuwbouw is georiënteerd op de noordzijde van het appartement van belanghebbende. Bezonnig van deze zijde vindt nimmer plaats.

De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Dit heeft o.a. consequenties voor de sociale veiligheid. De sociale veiligheid van de omgeving zal eerder verbeteren dan verslechteren. Op het Wilhelminaplein en in de straat voor het appartementencomplex langs richting de Wilhelminastraat zullen in de toekomst geen auto's meer rijden. Hierdoor wordt overlast van komende en vertrekkende auto's alsook van stemmen van personen eerder minder dan meer.

Belanghebbende kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad S) De inspreker heeft bezwaren tegen de woontoren. Ten onrechte wordt gesuggereerd dat het hier om een zijgevel van De Bongerd gaat, het betreft de voorkant van het appartement van inspreker. De afstand van 11 meter tot de woontoren is onaanvaardbaar, een afstand van 14 meter zou ook onaanvaardbaar zijn. De lichtinval wordt beperkt en het geluidniveau zal toenemen. Het vrije uitzicht vanuit de woning wordt beperkt en de privacy wordt aangetast. De Bongerd wordt totaal weggedrukt vanwege ongelijkheid in hoogte, wandelend door het steegje. Gevraagd wordt welke rechten

beschermd worden voor de bestaande bewoners. In het plan van 2005 hield de Bongerd zijn vrije en fraaie uitstraling. In 2008 is het accent eraan toegevoegd hetgeen in het geheel niet past in de bestaande woonomgeving. De lasten zijn vooral bij de huidige bewoners gelegd. Tevens wordt een waardedaling van het appartement verwacht.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

De suggestie over de zijgevel van De Bongerd dient figuurlijk te worden opgevat. Bekend is dat hier, aan de noordkant, tegenover de toekomstige bebouwing, appartementen liggen met hun voordeuren aan deze zijde. In die zin is deze gevel de voorgevel. De woonkamers van deze appartementen zijn echter op de zuidzijde georiënteerd. De noordgevel van De Bongerd is ook, anders dan een gewone voorgevel, tamelijk gesloten. Grote ramen ontbreken. De gevel van De Bongerd aan de zijde van de Wilhelminastraat heeft veel meer de uitstraling van een voorgevel. Dit wordt bevestigd door bijlage 1 bij de brief van inspreker.

Een project in de binnenstad van Weert, waarbij onder andere appartementen in een stedelijke dichtheid worden gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren. Lopend door een passage wordt de hoogte van een gebouw niet ervaren. De hoogte wordt juist op afstand ervaren. Het vrije uitzicht aan de noordzijde vanaf het appartement van belanghebbende zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd. Bestreden wordt de stelling dat de lichtinval verminderd wordt. De nieuwbouw is georiënteerd op de noordzijde van het appartement van belanghebbende. Bezinning vanaf deze zijde vindt nimmer plaats. De kans bestaat dat de lichtinval juist vermeerderd als gevolg van reflectie. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wijst niet uit dat de geluidbelasting bij De Bongerd toeneemt. Via de wettelijke mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep worden de rechten van belanghebbende gewaarborgd. Belanghebbende kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad T) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder S is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze S.

Ad U) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder S is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze S.

Ad V) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder S is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze S.

Ad W) De inspreker vreest dat alle licht en open uitzicht wordt weggenomen. Een straatje van 11 meter breed geeft een eng, opgesloten gevoel. Vriendelijke beplanting heeft de voorkeur voor wat betreft de inrichting. Een waardevermindering van het appartement wordt gevreesd. De voortuintjes bij de nrs. 2 en 4 dienen behouden te blijven.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.
Een project in de binnenstad van Weert, waarbij onder andere appartementen in een stedelijke dichtheid worden gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren. Lopend door een steeg wordt de hoogte van een gebouw niet ervaren. De hoogte wordt juist op afstand ervaren. Het vrije uitzicht aan de noordzijde vanaf het appartement van belanghebbende zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd. De woonkamer/leefruimten van het appartement van inspreker is/zijn echter georiënteerd op het zuiden.

Belanghebbende kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

De voortuintjes worden betrokken in de visie op de herinrichting van de buitenruimte. Hierbij wordt de VVE De Bongerd betrokken. Bovendien blijft de VVE als eigenaar van de gronden de volledige zeggenschap houden over de inrichting.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad X) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad Y) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad Z) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad AA) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder A is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A.

Ad BB) Inspreker geeft aan de bouw van het stadhuis acceptabel te vinden, echter de appartementen zijn niet acceptabel.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen.

Een project in de binnenstad van Weert, waarbij onder andere appartementen in een stedelijke dichtheid worden gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad CC) Inspreker geeft aan het om de volgende redenen niet eens te zijn met het voorontwerp bestemmingsplan.

- 1. De gevolgen voor het woon- en leefklimaat zijn onaanvaardbaar. Het vrije uitzicht verdwijnt. De woontoren wordt in het vizier van het appartement van belanghebbende gesitueerd. Daarnaast is het ontstaan van schaduwwerking ten gevolge van het stadhuis onaanvaardbaar. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte te heroverwegen en terug te brengen tot hetgeen aanvaardbaar is. Daarnaast worden parkeerproblemen verwacht voor de vergunninghouders, waarvan belanghebbende er een is. Verzocht wordt om in het ontwerpplan hierop in te gaan.*
- 2. Er dienen geluidswerende maatregelen te worden getroffen, bijvoorbeeld door vervanging van het wegdek aan de Driesveldlaan dan wel verlaging van de maximum snelheid. Louter vaststelling van hogere grenswaarden terwijl niet overwogen is om geluidswerende maatregelen te treffen wordt onvoldoende geacht.*
- 3. Noch uit de plantoelichting, noch uit de planvoorschriften kan worden afgeleid of en in hoeverre de vigerende bestemmingsplannen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan worden ingetrokken. Dit geeft rechtsonzekerheid. Daarnaast wordt in de bestemmingen 'Wonen' en 'Centrum' geen onderscheid gemaakt in de maximaal toegestane goothoogte en nokhoogte. Ook de bepalingen over het bouwvolume (maximaal toegestane oppervlakte) ontbreken. Gevraagd wordt in het ontwerpplan hierover meer duidelijkheid te geven.*
- 4. Volgens de rijksnota Wonen moeten bij ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied alle mogelijkheden worden benut die leiden tot verhoging van de woonkwaliteit voor de bewoner. Dit plan leidt tot een verslechtering, door extra wegverkeer en het wegnemen van het vrije uitzicht.*
- 5. De volgorde van besluitvorming van het voorontwerpplan en het Structuurvisie fase 1-document is niet chronologisch.*
- 6. Een van de doelstellingen uit het Verkeers- en vervoersplan 2006 is het beperken van de lokale milieuhinder door wegverkeer (geluid en luchtkwaliteit). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd. Zoals eerder aangegeven wordt dit niet aanvaardbaar geacht en dienen beschermende maatregelen te worden genomen. Daarnaast zal de parkeerdruk toenemen. Het gebied aan de Driesveldlaan is vergunninghoudersgebied en thans in gebruik als parkeerterrein. De parkeerdruk neemt toe door gebruikers van de commerciële*

ruimten, de realisatie van een bypass en het tekort aan parkeerplaatsen in de binnenstad. Gevraagd wordt in het ontwerpplan een parkeerbalans op te nemen en deze te motiveren. De verkeersproblematiek is niet duidelijk. Aan de hand van een analyse dient duidelijk gemaakt te worden welke adequate maatregelen genomen worden teneinde een goede ontsluiting van het plangebied te realiseren. De verkeersstromen zijn niet voldoende in kaart gebracht. Er is o.a. geen rekening gehouden met rechtsafslaand verkeer uit de parkeergarage.

- 7. Volgens de planvoorschriften mag de bebouwingshoogte van de hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' niet hoger zijn dat 10 m. Het hoogste punt van het geplande appartementencomplex bedraagt 35 m. Dit verschil is groot. In de directe omgeving bevinden zich immers geen gebouwen met meer dan 6 lagen. Het hoogteaccent dient in het ontwerpplan beter gemotiveerd te worden.*
- 8. Bij de inrichting van het plangebied dient met de toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid rekening gehouden te worden. Hierover dient meer duidelijkheid gegeven te worden in het ontwerpplan.*
- 9. Ten aanzien van de waterberging wordt aangegeven dat stilstaand water zal leiden tot stank. Nader gemotiveerd dient te worden dat dit niet zal leiden tot een diffuse bron van verontreiniging. De afmetingen van de berging zijn niet duidelijk. Ook is niet duidelijk of een bestaande berging met 300 m³ wordt uitgebreid of dat het om een nieuwe berging gaat.*
- 10. Ten aanzien van bodem wordt aangegeven dat er een nader bodemonderzoek plaatsvindt. Gevraagd wordt in het besluit tot vaststelling nader aan te geven of en in hoeverre er in dit saneringsplan rekening gehouden wordt met dit nader bodemonderzoek en welke gevolgen dit saneringsplan heeft voor de te realiseren bebouwing alsmede de inrichting van de openbare ruimte.*
- 11. In de planvoorschriften dient ten aanzien van de bestemming 'Centrum' en 'Kantoor' nader te worden gemotiveerd wat bedoel wordt met 'passend binnen deze bestemming'.*
- 12. Er zal een beroep gedaan worden op planschade.*

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen.

1. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht omdat de raad de locatie heeft aangewezen voor de bouw van een nieuw stadhuis. De totale gebiedsontwikkeling is een gevolg van dit besluit. Een project in de binnenstad van Weert, waarbij onder andere appartementen in een stedelijke dichtheid worden gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren. Bebouwing van 6 lagen hoog is reeds aanwezig op meerdere plaatsen langs de Driesveldlaan en de Wilhelminasingel. Hieraan wordt het stadhuis toegevoegd. Een markering ontstaat diensgevolge door een gebouw van 10 lagen. Het vrije uitzicht aan de westzijde vanaf het appartement van belanghebbende zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd. Daarnaast is de kwaliteit van de omgeving ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Dit zal aanzienlijk verbeterd worden. Wat betreft de parkeerproblematiek wordt in het ontwerpplan een parkeerbalans opgenomen. Dit heeft niet eerder plaats kunnen vinden omdat over een aantal aspecten die gevolgen hebben voor de parkeerbalans nog besluitvorming plaats moet vinden. In ieder geval wordt de capaciteit van de bestaande parkeerplaats aan het Wilhelminaplein, waar sprake is van vergunningparkeren en betaald parkeren, teruggebracht.

2. Aanvullend verkeersonderzoek is gedaan. Eventuele te nemen maatregelen zijn afhankelijk van besluiten die nog genomen moeten worden. In het ontwerpplan wordt hierop teruggekomen.
3. Wanneer het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan in werking is getreden komen het bestemmingsplan Fatima en Binnenstad, voor zover gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan te vervallen. Binnen de bestemming 'Centrum' en 'Wonen' wordt geen onderscheid gemaakt tussen maximale goot- en nokhoogte omdat hier slechts sprake is van een maximale bouwhoogte. Dit houdt in dat de gebouwen plat afgedekt mogen worden. Via de bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes zijn in het bestemmingsplan de bouwvolumes vastgelegd.
4. In de Nota Wonen wordt onder andere gesteld dat ontwikkelingen meer moeten aansluiten bij de dynamiek en kansen van wijken en alle mogelijkheden voor verhoging van de woonkwaliteit voor de bewoner moeten benut worden. Wij zijn van mening dat hieraan tegemoet gekomen wordt met de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel/Driesveldlaan. Zie verder onder punt 1 en 2.
5. Het Structuurvisie fase-1 document betreft een nota waarin alle lopende plannen zijn vastgelegd. Het betreft derhalve bestaand beleid. Hoewel nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, maakt de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan ook deel uit van bestaand beleid. Het is een gevolg van een besluit van de raad, genomen in 2006, om de locatie aan te wijzen voor een nieuw stadhuis.
6. Zie onder punt 1 en 2.
7. De hoogte zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen' is 10 m tenzij op de plankaart anders is aangegeven. Een hoogte van 15 m komt ook voor in deze bestemming. Daarnaast bevinden zich ook appartementen in de bestemming 'Centrum'. Bijbehorende hoogtes zijn op de plankaart aangegeven. Naast een hoogte van 35 m komen hoogtes tot 23 m voor in deze bestemming. Zie verder onder punt 1.
8. Het gehele plan, inclusief de gebouwen, wordt volledig toegankelijk. Wat betreft de buitenruimte wordt e.e.a. in het inrichtingsplan uitgewerkt.
9. Ten aanzien van de waterberging het volgende. Er dient te worden voldaan aan alle wettelijke eisen, zo ook aan de eisen ten aanzien van het opvangen, bergen en laten infiltreren van schoon hemelwater. Inmiddels is voor het bestemmingsplan een positief wateradvies afgegeven. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de capaciteit van de waterberging 300 m³ dient te zijn. De vormgeving van de waterberging bepaalt uiteindelijk de exacte afmetingen. In het kader van het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt. Dit heeft echter geen consequenties voor het bestemmingsplan, omdat planologisch voldoende randvoorwaarden aanwezig zijn om een waterberging binnen de bestemming Verkeer te realiseren. Er is thans geen waterberging aanwezig. Het betreft derhalve een nieuw aan te leggen berging. Zoals in de toelichting is aangegeven wordt met behulp van bronmaatregelen en zo nodig middels effectgerichte maatregelen voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging vormt. Ook dit aspect krijgt bij de uitwerking van de bergingsvoorziening een plaats.
10. Het nader bodemonderzoek vormt de basis voor het op te stellen saneringsplan. De stukken worden bij het ontwerpplan gevoegd.
11. In artikel 3.1 is voor de bestemming 'Centrum' en in artikel 4.1 is voor de bestemming 'Kantoor' de bestemmingsomschrijving opgenomen. De begrippen zijn in artikel 1 gedefinieerd. Hiermee is gemotiveerd wat bedoeld wordt met 'passend binnen deze bestemming'.
12. Belanghebbende kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad DD) De inspreker heeft dezelfde zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder CC is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze CC.

Ad EE) Inspreker heeft op 20 mei 2008, 15 oktober 2008 en 17 december 2008 en bij schrijven d.d. 19 december 2008 reeds opmerkingen gemaakt. Deze dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. De gevolgen van het voorontwerpbestemmingsplan voor het woon- en leefklimaat zijn onaanvaardbaar. Alternatieve aanpassingen worden voorgesteld. Gevreesd wordt voor vermindering van de waarde van zijn onroerende zaken.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen. Er zijn reeds twee zienswijzen van belanghebbende behandeld onder I) en BB) van dit eindverslag inspraak. Verwezen wordt naar hetgeen daarbij overwogen is. Belanghebbende kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad FF) Inspreker verwijst naar de zienswijze zoals verwoord onder B) en verzoekt op de hoogte van alle verdere correspondentie in deze zaak te worden gehouden.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen. Verwezen wordt naar hetgeen overwogen is onder B). Verder wordt indiener op de hoogte gehouden van alle verdere correspondentie in deze zaak.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad GG) Inspreker is van mening dat de uitgangspunten 'schaal van de omgeving', 'menselijke maat' en 'hoogteaccent' alleen toegepast zijn op het ontwerp gezien vanuit de Driesveldlaan en Wilhelminasingel. Men is vergeten dezelfde uitgangspunten te hanteren vanuit de Wilhelminastraat-Nieuwstraat, waar het plan aansluit op de wijk Fatima. Ten aanzien van het massale volume is de verhouding zoek. De woontoren van 10 verdiepingen en de appartementen in 4 verdiepingen betekenen een aantasting van de privacy en het woongenot.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen. Een gebiedsontwikkeling in de binnenstad van Weert, waarbij onder andere appartementen in een stedelijke dichtheid worden gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. Het project betekent een impuls voor de omgeving. De kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden; die is nu ruimtelijk en functioneel gezien schraal. De consequenties van het project voor de door inspreker genoemde aspecten wordt maatschappelijk aanvaardbaar geacht. Een nadere motivering wordt in het ontwerpplan opgenomen.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad HH) De inspreker heeft dezelfde, zij het een iets beperktere, zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder S is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze S.

Ad II) De inspreker geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de komst van het nieuwe gemeentehuis met daarbij appartementen en commerciële ruimten. Inspreker heeft wel moeite met de parkeerproblematiek, die er reeds is en die verder zal toenemen. In de toelichting is aangegeven dat er nog geen besluit is genomen over de definitieve parkeercapaciteit van de parkeergarage. Op 20 mei 2008 is echter medegedeeld dat er een parkeergarage met een capaciteit van 500 plaatsen moet worden gerealiseerd en dat hiervan 70 parkeerplaatsen resterend voor 'derden'. Deze plaatsen zijn voor winkelend publiek, voor willekeurige bezoekers van de appartementen en voor bezoekers en gebruikers van het hotel/restaurants/congresruimtes van belanghebbende. Er wordt nu al structureel gebruik gemaakt van de parkeerplaats aan het Wilhelminaplein. Het verdwijnen van deze faciliteit heeft verstrekking gevolgen voor de bedrijfsvoering van belanghebbende. Voor de zorgvuldige besluitvorming is het noodzakelijk dat er een officieel onderzoek gedaan wordt naar de parkeerdruk en parkeerbehoefte door de komst van het stadhuis. In dit onderzoek dient eveneens de parkeerbehoefte van de werknemers en bezoekers van het hotel, de restaurants en de zaalaccommodatie meegenomen te worden. Tijdens de bouw van het stadhuis kan geen gebruik gemaakt worden van het parkeerterrein op het Wilhelminaplein. Hiermee en ook met het parkeren na de realisatie dient rekening gehouden te worden. Ook in de bouwfase dient gezorgd te worden voor een goed alternatief en compensatie van de op te heffen parkeerplaatsen. Gevraagd wordt om een goede samenwerking en afspraken met de gemeente. Gewezen wordt op een mogelijke samenwerkingsovereenkomst (naar voorbeeld van Roermond) waarin afspraken gemaakt worden om tegen betaling een X-aantal parkeerplaatsen te garanderen. Ook de openingstijden zijn van belang.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen:

Wat betreft de parkeerproblematiek wordt in het ontwerpplan een parkeerbalans opgenomen. Dit heeft niet eerder plaats kunnen vinden omdat over een aantal aspecten die gevolgen hebben voor de parkeerbalans nog besluitvorming plaats moet vinden. In ieder geval wordt de capaciteit van de bestaande parkeerplaats aan het Wilhelminaplein, waar sprake is van vergunningparkeren en betaald parkeren, teruggebracht. In het ontwerpplan wordt een en ander nader onderbouwd. Gewezen wordt tevens op de mogelijkheden die de parkeerplaats van Q-park aan de Parallelweg biedt.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad JJ) De inspreker heeft dezelfde, doch een iets beperktere, zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan als onder K is opgenomen.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt verwezen naar de reactie op zienswijze K.

Ad. KK) De inspreker heeft bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, vanwege de hoogte van de woonbebouwing in relatie tot de korte afstand van de

perceelsgrens en de hoogte van het bijgebouw direct achter het perceel. De bruikbaarheid en de leefbaarheid wordt geschaad wat betreft de privacy, beperking van zonlichttoetreding met name in de maanden oktober tot en met maart en de creatie van een benauwende beslotenheid. Aanpassingen zijn nodig om schade te beperken ten aanzien van de gebouwhoogte tot maximaal 13 m, het niet toestaan van de aanwezigheid van verblijfsruimten en buitenruimten zoals balkons, loggia's en dakterrassen vanaf een hoogte van 7 m en beperking van de gebouwhoogte van de bijgebouwen tot maximaal 3 m. Naar de mening van de inspreker is de massaliteit van met name het woongedeelte te groot. Een alternatief wordt voorgesteld. Dit alternatief is gebaseerd op het laten vervallen van de tien grondgebonden woningen en het terugbrengen van gestapelde bouw in het hele plangebied, terugliggend en beperkt in hoogte. Een overdekte binnentuin maakt deel uit van het alternatief. Tot slot wordt aangegeven dat inspreker in november 2007 onjuist zou zijn geïnformeerd, omdat toen door de gemeente is gesteld dat er geen sprake was van een officieel plan. Later bleek dat er reeds in 2005 sprake was van een plan. Inspreker zou de woning niet gekocht hebben wanneer hij op de hoogte was geweest van dit plan. De gemeente wordt dan ook aansprakelijk gesteld voor de schade en het ongemak als gevolg van het plan.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen.

Een project in de binnenstad van Weert, waarbij een combinatie van appartementen, woningen, commerciële ruimten en een stadhuis in een stedelijke dichtheid wordt gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. In een stedelijke omgeving kan niet gegarandeerd worden dat een vrij uitzicht gehandhaafd blijft. Alleen als gevolg van de ochtendzon kan mogelijk enige schaduwwerking in de achtertuin van belanghebbenden ontstaan. Het grootste deel van de dag werpen de appartementen geen schaduw in de achtertuin van belanghebbende. Bovendien is de achtertuin van belanghebbende dermate diep, dat een flink deel ervan niet beperkt wordt door schaduwwerking als gevolg van de appartementen. Beperking van de zonlichttoetreding in de maanden oktober tot en met maart is, gezien de lage stand van de zon, niet te voorkomen. Dit is in de gehele bebouwde omgeving het geval. Daarmee is de situatie in het plangebied niet anders dan elders in een bebouwde omgeving.

Opgemerkt wordt dat op 27 augustus 2002 bouwvergunning is verleend voor de bouw van 12 appartementen in 3 verdiepingen op het Wilhelminaplein, welke gesitueerd zijn in langsricting op het perceel vlakbij de woning van belanghebbende. De schaduwwerking die hiervan het gevolg is, is groter dan het thans voorliggende plan, omdat de afstand tot de woning veel kleiner is en deze schaduwwerking er gedurende een groter deel van de dag is. Ook dit plan heeft nadelige consequenties voor inktijk en privacy.

De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. Deze markering ontbreekt in het alternatief dat inspreker voorstelt. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren. Het vrije uitzicht aan de oostzijde vanaf de woning van belanghebbende zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd.

In november 2007 was er inderdaad nog geen officieel plan, wel had de raad de locatie aangewezen. Er was toen nog geen stedenbouwkundig plan zodat nog besloten was of er ook appartementen gebouwd zouden worden. Het plan van 2005 was slechts één van de voorstellen die door marktpartijen zijn aangedragen en waarover toen door de gemeenteraad geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Er was noch in 2005 noch in 2007 sprake van een vastgesteld plan en dus van bestaand beleid. Belanghebbende is hierover juist geïnformeerd. Belanghebbende had kunnen weten dat een mogelijk plan voor de locatie zou kunnen leiden tot een daadwerkelijk plan. Pas wanneer het

bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden is er sprake van een definitief plan.

Inspreker kan na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad LL) Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met het voorontwerp bestemmingsplan vanwege de onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van belanghebbenden. De tuin van belanghebbenden grenst aan de aanduiding bijgebouwen. Gevreesd wordt dat hier een fietsenstalling wordt gerealiseerd. Gevraagd wordt om een nadere toelichting in het ontwerpplan.

Door de ontwikkeling wordt het plangebied volgebouwd. Dit maakt een einde aan het vrije uitzicht van belanghebbenden. Zo wordt de woontoren van 35 m in het vizier van het vrije uitzicht van het appartement van belanghebbenden gesitueerd. De architect en stedenbouwkundige achten de woontoren aanvaardbaar, echter dit houdt niet in dat de nadelen zoveel mogelijk dienen te worden beperkt. De maximale hoogte van de woontoren dient dan ook tot een aanvaardbaar niveau te worden teruggebracht. Een duidelijkere motivatie van de hoogte van het accent wordt gevraagd. Tevens wordt aangegeven dat belanghebbenden vrezen voor waardevermindering van hun onroerende zaken.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen.

Allereerst wordt opgemerkt dat belanghebbenden niet in een appartement doch in een grondgebonden woning wonen.

De aanduiding bijgebouwen bevindt zich in de bestemming 'Centrum'. In artikel 3.1 is de bestemmingsomschrijving opgenomen. Hieruit blijkt dat de realisatie van een fietsenstalling niet onder de bestemmingsomschrijving valt. Het voornemen bestaat de fietsenstalling ondergronds in de parkeergarage onder te brengen.

Een project in de binnenstad van Weert, waarbij een combinatie van appartementen, woningen, commerciële ruimten en een stadhuis in een stedelijke dichtheid wordt gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. In een stedelijke omgeving kan niet gegarandeerd worden dat een vrij uitzicht gehandhaafd blijft.

Opgemerkt wordt dat op 27 augustus 2002 bouwvergunning is verleend voor de bouw van 12 appartementen in 3 verdiepingen op het Wilhelminaplein, welke gesitueerd zijn in langsricting op het perceel vlakbij de woning van belanghebbende. De schaduwwerking die hiervan het gevolg is, is groter dan het thans voorliggende plan, omdat de afstand tot de woning veel kleiner is en deze schaduwwerking er gedurende een groter deel van de dag is. Ook dit plan heeft nadelige consequenties voor inblik en privacy.

De consequenties van het project voor de door inspreker genoemde aspecten worden maatschappelijk aanvaardbaar geacht. De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren. Bebouwing van 6 lagen hoog is reeds aanwezig op meerdere plaatsen langs de Driesveldlaan en de Wilhelminasingel. Hieraan wordt het stadhuis toegevoegd. Een markering ontstaat dientengevolge door een gebouw van 10 lagen. Het vrije uitzicht aan de oostzijde vanaf de woning van belanghebbende zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd.

Belanghebbenden kunnen na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad MM) Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met het voorontwerp bestemmingsplan vanwege de onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van belanghebbenden. De woning van belanghebbenden ligt tegenover de zijde van het plangebied waar zich thans nog vier woningen bevinden met een groenvoorziening aan de voorzijde. Gevreesd wordt dat deze groenvoorziening verdwijnt na realisatie van het plan. De afstand van de woning van belanghebbenden tot de nieuw te bouwen appartementen bedraagt ongeveer 7 m. Dit is onaanvaardbaar in verband met de privacy. Door de ontwikkeling wordt het plangebied volgebouwd. Dit maakt een einde aan het vrije uitzicht van belanghebbenden. Zo wordt de woontoren van 35 m in het vizier van het vrije uitzicht van het appartement van belanghebbenden gesitueerd. De architect en stedenbouwkundige achten de woontoren aanvaardbaar, echter dit houdt niet in dat de nadelen zoveel mogelijk dienen te worden beperkt. De maximale hoogte van de woontoren dient dan ook tot een aanvaardbaar niveau te worden teruggebracht. Een duidelijkere motivatie van de hoogte van het accent wordt gevraagd. Tevens wordt aangegeven dat belanghebbenden vrezen voor waardevermindering van hun onroerende zaken.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen.

Allereerst wordt opgemerkt dat belanghebbenden niet in een appartement doch in een grondgebonden woning wonen.

Recht tegenover de woning van belanghebbenden wordt de bestemming 'Wonen' onbebouwd geprojecteerd. De woonbestemming ten behoeve van de gestapelde woningbouw ligt schuin aan de zuidoost zijde tegenover de woning van belanghebbenden. Schuin aan de noordoost zijde tegenover de woning van belanghebbenden wordt grondgebonden woningbouw geprojecteerd. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Het project betekent een impuls voor de omgeving; die zal aanzienlijk verbeterd worden. De consequenties van het plan voor belanghebbenden worden maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

De bouwhoogte van de bestemming Centrum sluit aan bij het streven om van de locatie een herkenbare plek te maken. Hoogteaccenten spelen een belangrijke rol in de binnenstad van Weert en hebben een onderlinge relatie. Hoogteaccenten markeren routes en pleinen, identiteit, structuur, functie en zicht. De stadhuislocatie is van groot belang voor de totale binnenstad en behoeft een markering. In de omgeving wordt 10 lagen als een hoger element ervaren. Bebouwing van 6 lagen hoog is reeds aanwezig op meerdere plaatsen langs de Driesveldlaan en de Wilhelminasingel. Hieraan wordt het stadhuis toegevoegd. Een markering ontstaat dientengevolge door een gebouw van 10 lagen. Het uitzicht aan de voorzijde vanaf de woning van belanghebbenden, voor zover er sprake is van een vrij uitzicht vanwege de aanwezigheid van de bestaande woningen, zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht, voor zover er al sprake is van een vrij uitzicht, kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd.

Belanghebbenden kunnen na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Ad NN) In dit inspraakverslag zijn reeds drie zienswijzen van belanghebbende behandeld, Gewezen wordt op hetgeen ingebracht is onder I), BB) en EE). Nieuwe zaken die ingebracht worden zijn de aantasting van de privacy en de schaduwwerking. Schaduwwerking leidt tot afname van de lichttoetreding. Dit is funest voor de beplanting in de tuin van belanghebbende.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende overwogen.
Blijvende privacy in een tuin, gelegen in de binnenstad, kan niet gegarandeerd worden. De dynamiek zorgt ervoor dat er voortdurend veranderingen plaatsvinden. Zo heeft de Marechausseekazerne plaats gemaakt voor het belastingkantoor en dient dit belastingkantoor plaats te maken voor het stadhuis als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling. De kwaliteit van de omgeving is thans ruimtelijk en functioneel gezien schraal. Een project in de binnenstad van Weert, waarbij een combinatie van appartementen, woningen, commerciële ruimten en een stadhuis in een stedelijke dichtheid wordt gerealiseerd, wordt aanvaardbaar geacht. Het project betekent een impuls voor de omgeving en de kwaliteit van de omgeving zal aanzienlijk verbeterd worden. Alleen als gevolg van de ochtendzon kan mogelijk enige schaduwwerking in de achtertuin van belanghebbende ontstaan. Het grootste deel van de dag werpen de gebouwen geen schaduw in de achtertuin van belanghebbende. Bovendien is de achtertuin van belanghebbende dermate groot, dat een flink deel ervan niet beperkt wordt door schaduwwerking als gevolg van de ontwikkeling.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van dit plan. Wel wordt het ontwerpplan op onderdelen aangevuld, verduidelijkt en aangepast als gevolg van nadere inzichten.

Aldus vastgesteld op 31 maart 2009.

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

mr. J.R.C. van Olfse mr. J.M.L. Niederer