
BESTEMMINGSPLAN “LAARVELD 2009” GEMEENTE WEERT

Opdrachtgever: Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Werknummer: S/09.029.00

Datum: 31 juli 2009

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	pag. 10
1.1	Aanleiding	pag. 10
1.2	Ligging van het plangebied	pag. 11
1.3	Leeswijzer	pag. 11
2.	BELEIDSKADERS	pag. 12
2.1	Rijksbeleid	pag. 12
2.1.1	Inleiding	pag. 12
2.1.2	Nota Ruimte	pag. 12
2.1.3	Nota Mobiliteit	pag. 13
2.1.4.	Nota Wonen	pag. 13
2.1.5	Nota Belvédère	pag. 14
2.1.6.	Verdrag van Malta	pag. 16
2.1.7	Vogel- en habitatrichtlijn	pag. 16
2.2	Provinciaal beleid	pag. 16
2.2.1	Inleiding	pag. 16
2.2.2	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	pag. 16
2.2.3.	Stadsregio Weert-Nederweert	pag. 18
2.2.4	Het plangebied zelf	pag. 18
2.2.5	Cultuurhistorie	pag. 19
2.2.6	Provinciale Woonvisie Limburg	pag. 20
2.2.7	Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg	pag. 21
2.3	Gemeentelijk beleid	pag. 22
2.3.1	Algemeen	pag. 22
2.3.2	Woondoeleinden	pag. 23
2.3.3.	Sociaal-maatschappelijke aspecten	pag. 28
2.3.4	Bedrijfsdoeleinden	pag. 29
2.3.5	Sport- en recreatiedoeleinden	pag. 29
2.3.6	Natuurdoeleinden	pag. 30
2.3.7	Verkeersdoeleinden	pag. 30
2.3.8	Waterdoeleinden	pag. 32
2.3.9	Maatschappelijke doeleinden	pag. 33
2.3.10	Agrarische doeleinden	pag. 34
2.3.11	Overig	pag. 34
2.4	Vigerend bestemmingsplan	pag. 40
3.	GEBIEDSKENMERKEN	pag. 44
3.1	Geografische ontwikkeling	pag. 44
3.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	pag. 44
3.3	Bodem	pag. 49
3.4	Geomorfologie	pag. 49

4.	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	pag. 52
5.	SECTORALE ASPECTEN	pag. 54
5.1	Waterparagraaf	pag. 54
5.1.1	Gebiedsbeschrijving	pag. 54
5.1.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	pag. 56
5.1.3	Toekomstige situatie	pag. 57
5.1.4.	Watertoets	pag. 60
5.2	Wet geluidhinder	pag. 60
5.3	Bodem	pag. 62
5.4	Wet luchtkwaliteit	pag. 65
5.5	Hinder als gevolg van bedrijvigheid	pag. 66
5.5.1	Geurhinder	pag. 66
5.5.2	Milieuhinder overige bedrijven en activiteiten	pag. 66
5.6	Externe veiligheid	pag. 68
5.7	Flora en fauna	pag. 74
5.8	Leidingstroken	pag. 76
6.	DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	pag. 80
6.1	Inleiding	pag. 80
6.2	Ruimtelijke uitwerking	pag. 80
6.2.1	Stedenbouwkundige hoofdopzet	pag. 80
6.2.2	Bebouwingsstructuur	pag. 82
6.2.3	Groen- en waterstructuur	pag. 86
6.2.4	Ontsluitingsstructuur	pag. 88
6.2.5	Beeldkwaliteit	pag. 88
7.	HET JURIDISCH PLAN	pag. 90
7.1	Inleiding	pag. 90
7.2	De planverbeelding	pag. 90
7.3	De regels	pag. 90
7.3.1	Algemeen	pag. 90
7.3.2	Opbouw bestemmingsbepaling	pag. 91
7.4	De bestemmingen	pag. 91
7.4.1	Bestemming verkeer, alsook water	pag. 92
7.4.2	Bestemming wonen	pag. 92
7.4.3	Bestemming wonen - uit te werken	pag. 94
7.4.4	Dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie	pag. 94
7.4.5	De aanduidingen	pag. 95
7.4.6	Wijzigingsbevoegdheid	pag. 95
8.	HAALBAARHEIDS- EN HANDHAVINGSASPECTEN	pag. 96
8.1	Financieel-economische haalbaarheid	pag. 96
8.2	Eigendom	pag. 96
8.3	Maatschappelijke haalbaarheid	pag. 96

8.3.1	Overleg	pag. 96
8.4	Handhaving	pag. 98
8.4.1	Inleiding	pag. 98
8.4.2	Uitvoering handhavingstoezicht	pag. 99
8.4.3	Overgangsrecht	pag. 99
8.4.4	Voorlichting	pag. 99
8.4.5	Controles	pag. 99
8.4.6	Sanctionering	pag.100

Afzonderlijke bijlagen behorende bij het bestemmingsplan:

1. Verkennend asbestonderzoek Laarderweg (ong.) te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 487WRT/08/R2, 2 oktober 2008.
2. "Vooronderzoek Plangebied Laarveld te Weert" d.d. 27 november 2008, nr. 613WRT/08/R1.
3. Bodemonderzoek plangebied Laarveld te Weert, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, nr. 357WRT/07/R1, 16 november 2007.
4. Verkennend bodemonderzoek volgens de NVN 5725 Laarveld te Weert, M&A Milieu Adviesbureau, nr. 27-WLa01-vo-v2, 30 oktober 2007.
5. Evaluatierapport "bodemsanering Rietstraat 8 Weert" d.d. 14 april 2008 nr. 28-BRi8-es-v1.
6. Bijlagen behorend bij evaluatierapport bodemsanering Rietstraat 8, Weert.
7. Verkennend bodemonderzoek St. Donatuskapelstraat 18 te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 666WRT/07/R1, 7 december 2007.
8. Verkennend bodemonderzoek Laarderweg (ong.) te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 487WRT/08/R1, 24 september 2008.
9. Busmelding Maassenweg 31, 1 juli 2007.
10. Verkennend bodemonderzoek Rietstraat 2 te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 018WRT/09/R1, 2 februari 2009.
11. Saneringsplan Maassenweg 31 te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 121WRT/08/R1, 20 januari 2009.
12. Volledige asbestinventarisatie opstallen perceel W89 en W407 Laarderweg (ong.) te Weert, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 488WRT/08/T1, 19 september 2008.
13. Verkennend asbestonderzoek Rietstraat 2 te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 100WRT/09/R1, 11 mei 2009.
14. Plan van aanpak ontgraving Hushoverweg 118b te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 690WRT/08/R1, 5 januari 2009.
15. Verkennend asbestonderzoek Hushoverweg 118b te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 122WRT/08/R2, 15 december 2008.
16. Nader bodemonderzoek Hushoverweg 118b te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 122WRT/08/R3, 15 december 2008.

-
17. Aanvullend bodemonderzoek Hushoverweg 118b te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 122WRT/08/R1, 12 augustus 2008.
 18. Verkennend bodemonderzoek Hushoverweg (ong.) te Weert Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 272WRT/07/R1, 6 juli 2007.
 19. Concept Geohydrologisch onderzoek Laarveld te Weert, Tauw bv, nr. R001-4540633BTM-kmi-V0113, 13 september 2007.
 20. Quick Scan Flora en Fauna Laarveld, gemeente Weert, update 2008, d.d. 28 november 2008, kenmerk 08-095.
 21. Onderzoek Externe Veiligheid bestemmingsplan Laarveld, Oranjewoud, nr. 2172-164769, december 2006.
 22. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Laarveld, Gemeente Weert, nr. 1/OMB/AC/2008LV-01.v3, 18 november 2008.
 23. Onderzoek Externe Veiligheid, deel B, Oranjewoud, nr. 164769, april 2008.
 24. Energievisie Laarveld Weert, Eindrapportage, W/E Adviseurs, nr. W/E-6917, 7 september 2007.
 25. Selectie en eindadvies archeologie Archeo , 16 september 2007.
 26. Advies brandweer Regio Noord- en Midden-Limburg., 26 mei 2008;
 27. Luchtkwaliteitsonderzoek Laarveld, Weert, M&A Milieu Adviesbureau, nr. 26-WLa-lvo-v2, 8 november 2006.
 28. Akoestisch onderzoek schietlawaai, bouwplan Heugterbroekdijk, Weert, d.d. 15 juli 2008, rapportnummer 28_WHe_ils_v5.
 29. Onderzoek Externe Veiligheid, deel A: risicoberekeningen, Oranjewoud, nr. 2172-164769, maart 2008.
 30. Geurhinderonderzoek Weert, Noord, M&A Milieu Adviesbureau, nr. 27-WLa-gh-v2, 10 oktober 2007.



Figuur 1 Ligging van het plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 28 juni 2001 is door de gemeenteraad van de gemeente Weert het bestemmingsplan Laarveld vastgesteld, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 januari 2002. In dit bestemmingsplan is zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid, zoals beschreven in onder andere het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het Structuurplan Gemeente Weert, vastgelegd. Belangrijk gevolg van dit beleid is dat de gemeente Weert de taak heeft om in de komende jaren voldoende nieuwe woningen te realiseren om te voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de regio.

Naast het realiseren van woningen op inbreidingslocaties en herstructureringslocaties, is het, om te kunnen voldoen aan de regionale taakstelling op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, noodzakelijk om ook op uitbreidingslocaties grenzend aan de bestaande stad woningen te realiseren.

De gemeente Weert heeft twee grote uitbreidingslocaties, te weten “Vrouwenhof” aan de oostzijde van de stad en “Laarveld” aan de noordzijde. Voor de locatie “Vrouwenhof” is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld in september 2006. Het bestemmingsplan Laarveld is reeds in 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en is inmiddels onherroepelijk. Het grootste deel van het plangebied was daarin bestemd voor de functie Wonen en derhalve aangemerkt als “Wu, wonen uit te werken”. Inmiddels is besloten om in Laarveld een woonzorgcomplex te realiseren waarvoor deels de bestemming maatschappelijke doeleinden benodigd is. Daarnaast is besloten om in Laarveld een basisschool te realiseren. Met ingang van 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden met als onderdeel de Grondexploitatiewet, waardoor de gemeente de beschikking krijgt over nieuwe instrumenten voor het verhalen van kosten. Voor meer informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar het “Exploitatieplan Laarveld 2009”. Het ontwerp exploitatieplan zal gelijktijdig met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage worden gelegd.”

Om de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien, zal in het woongebied “Laarveld” ruimte geboden worden voor het realiseren van ca. 850 à 1.000 woningen, voornamelijk grondgebonden woningen. Ook dient op de planlocatie een school en een woonzorgcomplex gerealiseerd te worden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om een start te maken met de realisatie van het bestemmingsplan voor het nieuwe woongebied “Laarveld” teneinde te kunnen starten met de realisatie van dit nieuwe woongebied. Vooralsnog zal uitsluitend de eerste fase van de locatie een directe bestemming krijgen. De overige delen krijgen een meer globale bestemming met uitwerkingsplicht.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied gelegen aan de noordzijde van Weert, ten noorden van de Ringbaan-Noord. Het plan wordt aan de zuidzijde begrensd door de Ringbaan-Noord. De buurt Hushoven, gelegen aan de oostzijde van de Eindhovenseweg, vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde vormt de Rietstraat de grens van het plangebied. Ten noorden van deze route ligt het buitengebied van Weert. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Laarderweg.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting worden de beleidskaders, welke ten grondslag liggen aan het onderhavige bestemmingsplan, beschreven. In hoofdstuk 3 worden de gebiedskenmerken en het ontstaan van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de huidige ruimtelijke- en functionele karakteristiek geschetst. In hoofdstuk 5 worden de voorgestane ruimtelijke planontwikkelingen toegelicht. Het juridisch plan en de juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komen ten slotte de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde en wordt ingegaan op het aspect handhaving.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Rijksbeleid

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 ruimtelijk 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 c.q. het Verdrag van Malta en de Vogel- en habitatrichtlijn van invloed op het te formuleren beleid in een bestemmingsplan.

2.1.2. Nota Ruimte

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

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

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

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

Van de vier genoemde pijlers is vooral de eerste van belang voor Laarveld. Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaand bebouwd gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het plangebied biedt de mogelijkheid voor het bouwen van ca. 900 woningen. Eveneens dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde economische activiteiten (zgn. buurt economie). Het bestemmingsplan "Laarveld 2009" komt hieraan tegemoet, doordat bij de woningen de uitoefening van aan huis gebonden beroepen mogelijk wordt.

2.1.3. Nota Mobiliteit

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

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

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

Vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeersslachtoffers. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging. In hoofdstuk 8 (Handhaving) wordt dit nader voor Laarveld uitgewerkt.

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:

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

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

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

Uiteindelijk ligt de nadruk op het vergroten van de inzetbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Ruimte voor het levensloopbestendig maken van iedere woning door het bieden van voldoende bouw mogelijkheden komt in dit plan terug.

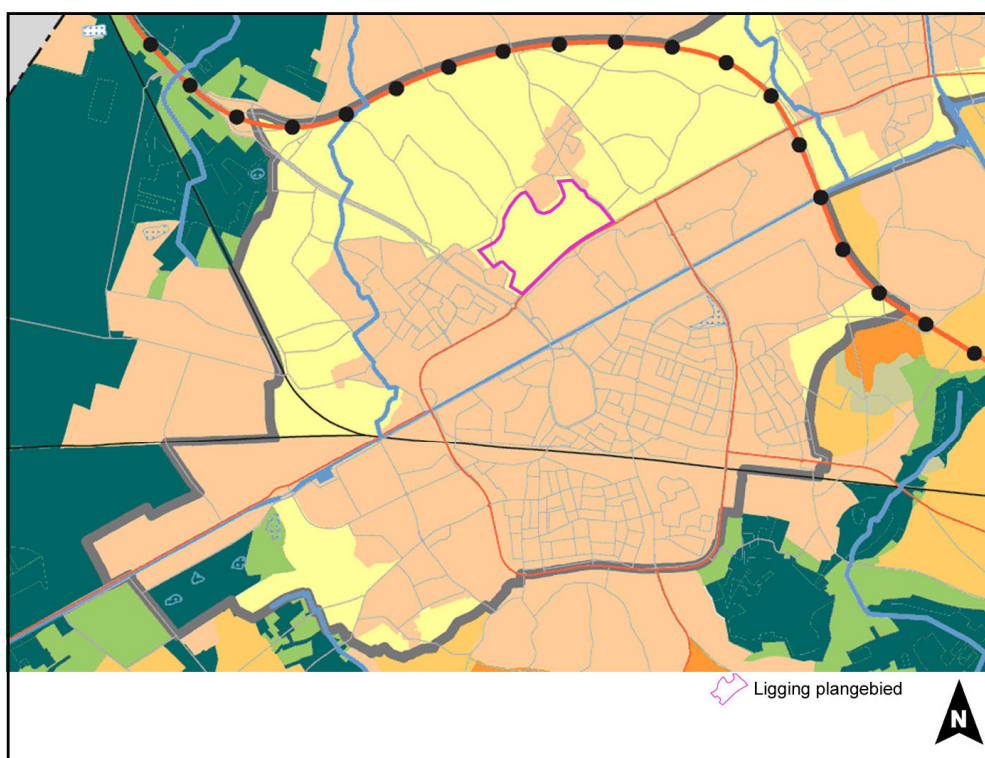
2.1.5. Nota Belvédère

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 aantrekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenzijdig landschap. Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden.

In het plangebied zijn drie rijksmonumenten en één gemeentelijk monument gelegen, waarvan de kwaliteit geëtaleerd en beschermd dient te worden. Recent zijn twee Stads- en Dorpsgezichten aangewezen. Het gebied langs de Hushoverweg, vanaf de Wilhelmus-Hubertusmolen tot en met het gemeentelijk monument op nummer 77b, inclusief de aftakkingen St. Donatuskapelstraat en Maasenweg. Het andere gebied betreft de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat - Schonkenweg - Rietstraat inclusief de driehoek Schonkenstraat - Rietstraat - Laarderweg (aangeduid als Laar Akker).

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

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



Figuur 2 Provinciaal omgevingsplan Limburg
(Bron: Provincie Limburg)

-
- In dit bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met:
 - archeologie;
 - het historisch landschapspatroon: paden, wegen, pleinen, velden, etc.
 - monumenten en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten.

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 in de gemeente Weert gehanteerd.

2.1.7. Vogel- en habitatrichtlijn.

In Nederland is de Vogel- en habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 voor wat betreft de aangewezen gebieden. Daarmee is deze wet zeker zo belangrijk als de soortbescherming uit de Flora- en faunawet. 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 Provinciaal Ontwikkelingsgebied Groene waarden. Het plangebied ligt evenmin in de omgeving van de EHS.

Middels de Vogel- en habitatrichtlijn ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame plant- en diersoorten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van tevoren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor nieuw ruimtebeslag worden gemaakt. Het plangebied Laarveld is niet aangewezen als vogel- of habitatgebied. Voor de ontwikkelingslocaties zijn flora- en faunaonderzoeken verricht.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvatting gegeven van het provinciaal en regionaal 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 waterhuishoudingsplan, een milieubeleidsplan als een verkeers- en vervoersplan en het bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische en sociaal-culturele beleid in de provincie Limburg.

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

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

Bestaande stedelijke bebouwing.

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

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

Stedelijke ontwikkelingszone.

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

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.

2.2.3. Stadsregio Weert-Nederweert

De stadsregio Weert-Nederweert vormt het centrum van een overwegend agrarische regio die zich deels over de provincie- en landsgrenzen uitstrekt. De stadsregio heeft een strategische ligging als Poort van Limburg en naar Noord-Brabant. Door de ligging vervult zij ook een functie ten opzichte van de regio Eindhoven. Weert richt zich in toenemende mate op de opvang op het gebied van woningbouw en bedrijvigheid vanuit Noord-Brabant en met name de regio Eindhoven. De stadsregio werkt op het gebied van bedrijvigheid met de omliggende gemeenten samen in het Land van Weert en Cranendonck. Deze samenwerking ontwikkelt zich steeds verder en is gericht op meerdere sectoren en invalshoeken. Naast oriëntatie op Noord-Brabant is ook de grensoverschrijdende samenwerking met België, ondermeer op toeristisch gebied, groeiende. De positie van het stedelijk gebied wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, winkelen en uitgaan. Om de positie als stadregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken en daarmee de trekkersrol in de regio op zich te nemen. De bedrijventerreinontwikkeling concentreert zich rond de entree van de stadsregio bij de kruising tussen de A2 en de N275 (de Stadspoort). Het plangebied Laarveld ligt in het gebied dat ligt tussen het verlengde van de N275 (de Stadspoort) richting het Weerter centrum en de Eindhovenseweg en neemt daarmee een zeer strategische positie in ten opzichte van de regio.

Provinciale hoofdstructuur.

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

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

2.2.4. Het plangebied zelf

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

Stedelijke ontwikkelingszones (P8)

Het onderhavig plangebied behoort tot de “Stedelijke ontwikkelingszones” (P8) met de nadere aanduiding “reconversiezone”. Deze zones kunnen grotendeels in aanmerking komen voor grootschalige woningbouw- en/of bedrijventerreinontwikkelingen. Deze gebieden dienen als opvang voor de potentieel noodzakelijke verstedelijking, voorzover die niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Ten aanzien van woningbouw is het beleid van de provincie gericht op het zorgdragen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Er is sprake van een omslag van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave. Speerpunten zijn daarbij ondermeer herstructurering, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en woonruimteverdeling en duurzaamheid.

Het streven is er op gericht meer variatie in woonmilieus aan te bieden. Voorrang wordt gegeven aan inbreiding en herstructurering boven uitbreiding. De provincie streeft er naar dat elke regio zorgdraagt voor een Regionaal Volkshuisvestingsplan, waarin het neergelegde woningbouwprogramma degelijk is onderbouwd en inzicht gegeven wordt in de kwalitatieve samenstelling van het regionale woningbouwprogramma. Voor de periode na 2005 is het streven er op gericht dat het aandeel, van de via individueel opdrachtgeverschap te realiseren woningen, circa eenderde van het totale woningbouwprogramma bedraagt.

(Inter-)nationaal verbindend wegnnet

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

2.2.5. Cultuurhistorie

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

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

Kaart 4g: Dichtheid cultuurhistorie

Het plangebied Laarveld is voor het grootste deel aangeduid met “hoge en middenwaarde”. Uitgangspunt is het handhaven van deze waarden en het inpassen van de aanwezige cultuurhistorische patronen in het landschap.

Kaart 4i: Historische bouwkunst

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

Binnen het bestemmingsgebied zijn de drie kazematten van de Peel-Raamstelling (1934-1939) aangewezen als rijksmonument. Voorts zijn door de gemeente recent twee zeer karakteristieke gebieden in en rond het plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het ene gebied betreft het gebied langs de Hushoverweg, vanaf de Wilhelmus-Hubertusmolen tot en met het gemeentelijk monument op nummer 77b, inclusief de aftakkingen St. Donatuskapelstraat en Maassenweg. Het andere gebied betreft de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat - Schonkenweg - Rietstraat inclusief de driehoek Schonkenstraat - Rietstraat - Laarderweg (aangeduid als Laar Akker). Verder zijn de boerderij met de schuur ter plaatse van Maassenweg 6 een gemeentelijk monument.

Kaart 4k: Cultuurlandschappen

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

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn in Laarveld duidelijk Hushoven en Laar herkenbaar als cultuurhistorische elementen.

Kaart 4j: Nederzettingvormen

Op deze kaart zijn Laar en Hushoven aangemerkt als oude kernen en gehuchten die matig/weinig veranderd zijn.

2.2.6. Provinciale Woonvisie Limburg

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

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

Om dit te bereiken moet de woningvoorraad in de periode 2004 -2010 in Limburg met 15.000 woningen groeien. In de periode 2010-2020 zal de voorraad in Limburg 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 te bedragen. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's. Voor de regio "Weerterkwartier", waar de gemeente Weert onderdeel van uitmaakt, is een indicatieve woningvraag gedefinieerd van 1.200 – 1.500 woningen in de periode 2004 – 2010 en 1.200 tot 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 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 woon/zorg/welzijnsplannen 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 groepen 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 zal de provincie met elke regio concrete afspraken maken.

2.2.7. Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

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

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

Op haar schaal- en abstractieniveau biedt het POL2006 het kader om op deze doelen en kwaliteit te sturen. Met name het driehoeksmodel, gericht op een evenwichtige beoordeling van de economische, ecologische en sociaal/culturele belangen en de POL-perspectieven, als referentie voor uiteenlopende visies op de ontwikkeling van gebieden, wordt gezien als richtinggevend voor ontwikkelingsplanologie. Hierin zal kwaliteitsborging via een integrale procesaanpak (van planvoorbereiding) verankerd moeten worden. Bij de beoordeling van bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied wordt met name gelet op de grotere ontwikkelingen van bovenlokaal belang.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Algemeen

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 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder economie, wonen, groen, water, infrastructuur 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 gezamenlijk kaderstellend beleid.

Het nieuwe woongebied Laarveld is opgenomen in de Structuurvisie. Hierbij is aangegeven dat Laarveld een nieuwe uitbreidingswijk van Weert betreft. De planvorming is in voorbereiding. Naar verwachting zullen er maximaal ongeveer 900 woningen gebouwd worden. Gezien de demografische ontwikkelingen zal de uitgifte van gronden gefaseerd plaatsvinden.

De Structuurvisie biedt de basis voor de Meerjareninvesteringsplannen Bovenwijkse Voorzieningen Infrastructuur en Bovenplanse Ruimtelijke Ontwikkelingen, welke jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld en welke, tesamen met de Structuurvisie, het kader biedt voor kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

Vaststelling van het Structuurvisie fase 1-document heeft plaatsgevonden op 18 maart 2009. 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.

2.3.2 Woondoeleinden

Wonen in Weert Beleidsvisie 2003+

Op 28 april 2004 is de volkshuisvestingsvisie 'Wonen in Weert Beleidsvisie 2003+' vastgesteld. In deze volkshuisvestingsvisie wordt de visie van de gemeente op wonen in de periode 2003-2006 met een doorkijk naar 2010 weergegeven.

Onderlegger voor deze visie vormt het Regionaal Volkshuisvestingsplan voor het Weerterkwartier van 2002. In deze volkshuisvestingsvisie is aangegeven dat het beleid van de gemeente Weert gericht is op het bieden van "een goed woonklimaat voor iedereen".

Om dit te kunnen bewerkstelligen is op basis van trends en ontwikkelingen in de volkshuisvestingsvisie een aantal hoofdthema's benoemd:

- de positie van de aandachtsgroepen van beleid;
- het groeiend aantal oudere ouderen en de groeiende behoefte aan zorg;
- het welzijn van de bevolking;
- de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- de vraag naar nieuwe woningen.

Ten aanzien van de aandachtsgroepen van beleid wordt aangegeven dat extra aandacht nodig is voor de volgende groepen:

- aandachtsgroep lage inkomens;
- mensen die op zorg zijn aangewezen of raken;
- jonge starters.

Uitgangspunt van het beleid is dat voor deze aandachtsgroepen in beginsel voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar dienen te zijn. Om dit te bewerkstelligen wil de gemeente middels nieuwbouw de doorstroming stimuleren. Daarnaast wil de gemeente extra nieuwbouw in de huursector realiseren, waaronder extramurale zorgwoningen en verpleegplaatsen. Om zoveel mogelijk doelgroepen te kunnen bedienen, dienen nieuwe huurwoningen levensloopbestendig te worden gerealiseerd.

Voor het groeiend aantal oudere ouderen en de groeiende behoefte aan zorg is door de gemeente Weert, tezamen met de buurgemeenten Nederweert en Leudal (voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Hunsel), een integrale visie op wonen, welzijn en zorg geformuleerd. In deze visie is in beeld gebracht wat de vraag en het aanbod zijn aan voorzieningen ten behoeve van de huisvesting en zorg van ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten.

Volgens theoretische normcijfers zullen in 2010 in Weert ca. 4.000 voor senioren geschikte woningen noodzakelijk zijn. Dit betekent dat ca. 1.500 nieuwe woningen voor deze doelgroep in zowel in de huur- als de koopsector, geschikt gemaakt c.q. gerealiseerd zullen moeten worden. De woningvoorraad dient voorts middels (ver)nieuwbouw afgestemd te worden op de groeiende behoefte van ouderen en gehandicapten, om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en aan huis de benodigde zorg te kunnen ontvangen.

Door de verkoop van huurwoningen, verbetering, sloop en vervangende nieuwbouw wil de gemeente de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving verbeteren. Verkoop van huurwoningen kan immers in eenzijdige huurwijken leiden tot meer differentiatie, wat een positief effect heeft op de keuzemogelijkheden van mensen en de betrokkenheid bij de woonomgeving.

Verkoop van huurwoningen genereert voorts inkomsten, die kunnen worden ingezet voor kwaliteitsverbeteringen. Verkoop van huurwoningen en compensatie door nieuwbouw stelt corporaties tevens in de gelegenheid hun bezit te moderniseren. Voorwaarde is wel dat de kernvoorraad voor de aandachtsgroepen van beleid gewaarborgd blijft.

De gemeente heeft de taak om in de periode 2002-2005 ca. 1.050 nieuwe woningen te realiseren. Ook in de periode 2006-2009 zal het aantal te bouwen woningen nog aanzienlijk zijn. Aangezien het tempo van oplevering in de laatste jaren is achtergebleven, zal een inhaalslag plaats moeten vinden om de kwantitatieve capaciteit beter te benutten. Het merendeel van de nieuwe woningen zal daarbij in de stad Weert worden gerealiseerd, om de open ruimte in het buitengebied daadwerkelijk open te kunnen houden.

Uit het woningmarktonderzoek van 2003 is gebleken dat er in kwalitatieve zin een tekort is aan huurwoningen. Uitgangspunt van het beleid is dan ook dat tot 2005 19% van de nieuw te realiseren woningen in de huursector zal worden gerealiseerd. In de periode 2006-2009 dient dit percentage 31% te zijn. Een belangrijke opgave ligt daarbij in het realiseren van huurwoningen voor ouderen. Ook blijkt uit het woningmarktonderzoek dat er een kwalitatief tekort is aan koopwoningen. Dit tekort zit met name in de woningtypen twee-onder-één-kap, vrijstaand en meergezins. Tot 2005 dient 81% van de nieuwe woningvoorraad in de koopsector te worden gerealiseerd, waarvan 69% grondgebonden en 31% meergezins. In de periode 2006-2009 dient 69% in de koopsector te worden gerealiseerd, waarvan 57% grondgebonden en 43% meergezins.

Het rijksbeleid is er op gericht dat na 2005 circa eenderde deel van de woningproductie in particulier opdrachtgeverschap zal plaatsvinden. Omdat de gemeente Weert de nadruk legt op inbreiding, zal dit percentage in Weert niet haalbaar zijn. Tot 2005 wil de gemeente echter ca. 13% van de nieuwe woningen via particulier opdrachtgeverschap realiseren en na 2005 ca. 15%.

Uit het oogpunt van kwaliteit en duurzaamheid wil de gemeente bij de ontwikkeling van woningbouwplannen de "basiseisen" van het Handboek Woonkeur als uitgangspunt nemen. Er wordt voorts gestreefd naar een zo hoog mogelijk niveau van duurzaam, aanpasbaar en flexibel bouwen.

Weerterkwartier: Visie en Draaiboek Wonen Welzijn Zorg

In de in december 2004 vastgestelde Visie Wonen, Welzijn en Zorg wordt de visie van de gemeenten in het Weerterkwartier op wonen, welzijn, zorg en de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg weergegeven. In hoofdlijn gaat de visie op wonen uit van extramuralisering als gevolg van de wens van ouderen en gehandicapten om meer keuzevrijheid te krijgen, de zorg te vermaatschappelijken en integratie in de wijk te bewerkstelligen. Om in de behoefte van de doelgroep te voorzien zal een gevarieerd palet aan woonvormen, al of niet met zorg, op de markt moeten zijn of moeten worden gebracht.

De visie op welzijn gaat uit van de realisatie van een goede infrastructuur aan welzijnsvoorzieningen om de extramuralisering tot een succes te kunnen brengen. Bestaande structuren rond mantelzorg en vrijwilligerswerk dienen daartoe versterkt te worden.

Ten aanzien van zorg geldt dat het realiseren van voldoende zorgwoningen voor het proces van extramuralisering een voorwaarde is.

Ook is een effectief systeem van ongeplande zorg noodzakelijk en dient een optimale afstemming tussen 1e lijnszorg en 2e lijnszorg gewaarborgd te zijn.

Om samenhang tussen wonen, welzijn en zorg te bewerkstelligen dienen zogenaamde woonservicezone's te worden gerealiseerd, waar zorgwoningen, welzijnsactiviteiten en zorgactiviteiten kunnen worden geclusterd.

In het kader van de Visie Wonen, Welzijn en Zorg wil de gemeente voor alle nieuwbouw inzetten op het realiseren van levensloopbestendige danwel aanpasbaar gebouwde woningen. Dit betekent dat de woningen rolstoeltoegankelijk zijn en bij voorkeur de basisfuncties gelijkvloers zijn. De gemeente zal bevorderen dat meer bestaande koop- en huurwoningen geschikt worden gemaakt voor bewoning door de doelgroep zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Middels realisatie van een voldoende aanbod aan nultredenwoningen en zorgwoningen, wil de gemeente in de behoefte aan dergelijke woonvormen voorzien. Voor de gemeente als totaal is deze behoefte in de volgende tabel in beeld gebracht, waarbij tevens het aanbod in 2015 is aangegeven, er vanuitgaande dat de potentiële plannen uit het draaiboek geheel worden gerealiseerd.

Gemeente Weert	Vraag 2015	Aanbod 1) 2015	Potentiële plannen 2004-2009	Potentiële plannen 2010-2014	Restopgave 2010-2014
0-treden huurwoningen	2.144	1.472	655		-17
0-treden koopwoningen	2.729	> 470	1.140		< 1.119
zorgwoningen	675	190	269		-216
Klein geclusterd wonen (plaatsen)	505	159	39		-307
Groot geclusterd wonen (plaatsen)	312	576	-93		+171

1) Het aanbod betreft na 1994 gerealiseerde koopwoningen, tot 2015. Een integraal beeld van de voorraad nultredenkoopsector die voor 1994 zijn gebouwd is niet beschikbaar.

Op basis van de tabel mag geconcludeerd worden dat de vraag groter is dan het aanwezige en in potentiële plannen voorziene, aanbod.

Dit betreft vooral 0-treden koopwoningen. Het verdient dan ook aanbeveling om bij nieuwe kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld het project "Laarveld", zorgvuldig te beoordelen of deze geschikt zijn voor het realiseren van nultrredenwoningen.

Op stadsdeelniveau bekeken is de behoefte aan zorgwoningen in 2015 in Weert-Noord (de wijken Molenakker, Boshoven en Laar) geraamd op ca. 90 en de behoefte aan verpleegplaatsen is geraamd op ca. 40. Het plan Laarveld voorziet o.a. in een woonzorgcomplex met ca. 80 zorgappartementen en 36 verpleegplaatsen. Hiermee wordt behoorlijk tegemoet gekomen aan de geschatte behoefte in 2015. In 2010 wordt de nota "Wonen Welzijn Zorg" geactualiseerd en zullen o.a. nieuwe behoefte-ramingen worden gemaakt. Mogelijk dienen aanvullende locaties aangewezen te worden voor zorgwoningen. In de wijk Boshoven zijn overigens ook plannen voor woningen in dit segment in ontwikkeling.

Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

De provincie Limburg heeft Limburg opgedeeld in acht regio's. De gemeente Weert maakt samen met Nederweert en Leudal (voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Hunsel) deel uit van de regio Weerterkwartier.

In 2002 is voor de eerste maal een Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) opgesteld. Dit RVP-1 is in mei 2003 in de gemeenten vastgesteld en had een looptijd van 2002 tot en met 2005 met een doorkijk naar de periode 2006-2009. Richtcijfers werden voortaan per periode en per regio toegewezen. Hierdoor is enige beleidsvrijheid ontstaan inclusief de mogelijkheid om tussen gemeenten met richtcijfers te schuiven. In 2005 is een nieuwe regionale woonvisie Weerterkwartier opgesteld. Zoals in de Provinciale Woonvisie is aangegeven wordt er in de periode 2005 tot en met 2009 (RVP-2 periode) niet meer met provinciale richtcijfers gewerkt maar met door de provincie aangegeven bandbreedten. Deze bandbreedten zijn een handreiking. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, afgeweken worden.

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

De Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 (RVP-2) is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 4 juli 2006. Voor Laarveld zijn in de woningbouwprogrammering voor de periode 2006-2009 en in de doorkijk 2010 en verder, alle woningen opgenomen, die op grond van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. De regio houdt de woonvisie actueel door halfjaarlijks de woningbouwplanning en -programmering te actualiseren. In de meest recente actualisatie is wat betreft Laarveld voor het jaar 2009 rekening gehouden met de oplevering van een woonzorgcomplex met ca. 80 extramurale zorgappartementen in de sociale huursector en 36 verpleegplaatsen alsmede 150 grondgebonden woningen voornamelijk in de koopsector. Voor de jaren 2010 tot en met 2013 worden nog eens ruim 750 woningen in Laarveld voorzien in diverse categorieën.

Het deel van het bestemmingsplan met een directe bouwtitel voorziet in de realisatie van o.a. een woonzorgcomplex, starterswoningen, nulredenwoningen in koop- en huursector, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Een groot deel (40%) van de gronden zal in de vorm van bouw kavels (particulier opdrachtgeverschap) worden uitgegeven. Gezien de differentiatie wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte. Toewijzing van de starterswoningen en de bouw kavels vindt via de gemeente plaats.

De kwaliteit van het wonen wordt steeds belangrijker. Dit komt tot uiting in de Regionale Woonvisie doordat hierin is vastgelegd dat het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw en het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw of Utiliteitsbouw van toepassing verklaard wordt op o.a. Laarveld.

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.

Op gebouw- of woning(en)niveau wordt het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw/ Utiliteitsbouw van toepassing verklaard. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Middels het instrument GPR-gebouw (de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn) zal toetsing van de prestaties op de onderscheidene thema's plaatsvinden.

Tot medio 2006 werd met initiatiefnemers in overeengekomen samenwerkingsovereenkomsten (of grondverkoopovereenkomsten bij gronduitgifte) onder andere afgesproken dat voldaan diende te worden aan het gestelde in het Convenant duurzaam bouwen Gewest Midden-Limburg 1998.

In dit convenant worden de vaste maatregelen beschreven waaraan in de planvorming dient te worden voldaan. Het betreft louter eisen ten aanzien van materiaalgebruik. Dit convenant is achterhaald. Veel zaken zijn al in het Bouwbesluit geregeld.

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw of Utiliteitsbouw van toepassing verklaard. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden.

Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels GPR-gebouw. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in 6 thema's, te weten energie, materialen, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit (deze laatste is specifiek voor woningbouw). Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een score van 7,0 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de eindscore met deze systematiek een 5,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,0 bedraagt. Met de nieuwe versie GPR 4.0, welke met ingang van 2009 operationeel wordt, wordt het ambitieniveau bijgesteld naar 7,5 en zijn er nog 5 te onderscheiden thema's, te weten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en woonkwaliteit. Deze wijziging houdt verband met de aanpassing van het Bouwbesluit per 1 januari 2009.

Voor alle woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voldaan wordt aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur (gebruikskwaliteit, veiligheid, toekomstwaarde van woonomgeving, woongebouw en woning).

Ten behoeve van een meest optimale energie-infrastructuur voor Laarveld is door W/E adviseurs in september 2007 het onderzoek "Energievisie Laarveld, Weert" opgesteld. In dit onderzoek zijn alle potentieel mogelijke beschikbare energietechnieken beschouwd en gerelateerd aan de locatie en bouwopgave. Met de verschillende energievarianten kan tegemoet gekomen worden aan de geformuleerde ambitie van de gemeente voor het plan Laarveld, namelijk het realiseren van een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van 7,2 en een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,65. De gemeente zal uit de verschillende systemen een afgewogen keuze maken.

2.3.3 Sociaal-maatschappelijke aspecten

De gemeente Weert hecht belang aan een veilige woonomgeving. De gemeente stimuleert dan ook de toepassing van de basiseisen van het Handboek Woonkeur, het pluspakket Veiligheid van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en het keurmerk Sociaal Veilige omgeving. Bij het inrichten van nieuwe woonwijken houdt de gemeente zoveel mogelijk rekening met deze eisen of maakt hiertoe afspraken met private marktpartijen. De veiligheid binnen een woongebied wordt ondermeer beïnvloed door de situering van de woningen, het karakter van de verbindingroutes en de vormgeving en inrichting van het openbaar groen. Visueel contact tussen de woningen en de openbare buitenruimten, de mate van zicht en overzicht vanuit de bebouwing en openbare ruimten en omgekeerd zijn van invloed op het gevoel van sociale veiligheid. Ook de indeling en inrichting van de openbare ruimten zijn van belang.

In het onderhavige bestemmingsplan is getracht het aspect sociale veiligheid nadrukkelijk te betrekken bij de vormgeving en inrichting van het nieuwe woongebied. De nieuwe woningen worden namelijk zoveel mogelijk gesitueerd aan en georiënteerd op de openbare ruimte.

Het aandeel achterafgelegen woningen c.q. woningen aan doodlopende straatjes is beperkt. Waar deze verkaveling binnen het plangebied voorkomt is de lengte van de straatjes beperkt en de breedte juist ruim gehouden, zodat zicht op de woningen en vice versa gewaarborgd blijft. De vorm en functie van de openbare ruimte is voorts overzichtelijk en kleinschalig, hetgeen de herkenbaarheid vergroot. Uitgangspunt is tenslotte dat de groenstructuur zal worden vormgegeven in de vorm van bermen met gras en/of lage beplanting met incidenteel solitaire bomen of boomgroepen, zodat (uit)zicht gewaarborgd blijft.

Hoewel een inspanning is gedaan om in het verkavelingsplan, fase 1, en bestemmingsplan een sociaal veilige woonomgeving te realiseren, moet opgemerkt worden dat sociale veiligheid uiteindelijk mede bepaald wordt door de wijze waarop bewoners met hun woning en de woonomgeving zullen omgaan.

2.3.4 Bedrijfsdoeleinden

Binnen het onderhavig bestemmingsplangebied worden geen nieuwe bedrijven toegestaan. Vigerende beleidskaders voor bedrijfsactiviteiten zijn in het kader van het onderhavig bestemmingsplan niet relevant en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

2.3.5 Sport- en recreatiedoeleinden

Speelruimteplan Gemeente Weert

Uitgangspunt van het Speelruimteplan van 2004 is het waarborgen van het recht van alle kinderen in Weert op voldoende en voldoende gedifferentieerd aanbod aan speelruimte. De gemeente streeft er daarbij naar om ten minste te voldoen aan de minimale normen die gelden voor de hoeveelheid informele en formele speelruimte. Tot de informele speelruimten behoren de tuin en het erf, grasvelden en gazons, bosjes en ruigten, stoepen en hofjes, pleinen en parkeerplaatsen, sloten en poelen, vijvers en meertjes en winkelcentra. De formele speelruimten betreffen de specifiek daartoe ingerichte speelplaatsen. In de volgende tabel zijn de minimale normen weergegeven.

Speelruimte	leeftijdscategorie		
	0 t/m 5 jaar	6 t/m 11 jaar	12 t/m 18 jaar
Informeel	20 m ² per kind direct grenzend aan de woning	20 m ² per kind; 10 m ² voor spelen op straat en 10 m ² voor spelen in het groen, binnen de buurt	1 ontmoetingsplek per 15 personen (ca. 15 m ² met aanleiding), binnen de wijk
Formeel	100 tot 500 m ² in de straat/het blok	500 tot 2.000 m ² binnen de buurt	2.000 tot 6.400 m ² binnen de wijk

In de bestemmingsplannen dient aangegeven te worden hoe invulling gegeven wordt aan deze normen. Daarbij dient voldoende ruimte gewaarborgd te blijven om nu en in de toekomst adequaat in te kunnen spelen op de speelruimtebehoefte van kinderen in de verschillende leeftijdscategorieën.

2.3.6 Natuurdoeleinden

Bomenbeleidsplan gemeente Weert

Doel van het Bomenbeleidsplan gemeente Weert van 1997 is het zorgen voor het ontwikkelen en instandhouden van een duurzaam en functioneel bomenbestand, dat wordt beschouwd als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en hierin als zodanig een belangrijke bijdrage levert.

Het beleid wordt gerealiseerd door middel van het bomenbeheersplan, waarin aanbevelingen worden gedaan voor verbeteringen van het bomenbestand op grond van vitaliteit, groeiplaatsverbetering en ruimtelijke ondersteuning. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in regulier onderhoud en projecten.

Als gevolg van het beleidsplan is een nieuwe kapverordening vastgesteld.

Hierin staat niet het regelen van het kappen van houtopstanden, waaronder bomen, centraal maar het beschermen van waardevolle houtopstanden. Met deze nieuwe kapverordening en het plaatselijk Bomenregister, samengesteld door de gemeente in overleg met belangengroeperingen, is een snel en effectief beschermingsinstrument gewaarborgd. Ten aanzien van bestemmingsplannen wordt in het beleidsplan aangegeven waardevolle groenelementen te beschermen door deze de status "groeiplaats bomen" mee te geven. Met betrekking tot de reeds aanwezige (en beoordeelde) bomenstructuur worden in het bomenbeleidsplan aanbevelingen gedaan.

Bomenregister

Alle bijzondere landschapselementen en bomen binnen de gemeente Weert zijn opgenomen in het bomenregister. De landschapselementen en bomen die in dit bomenregister zijn opgenomen, dienen behouden te blijven en dienen in bestemmingsplannen een planologische bescherming te krijgen. Binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn enkele waardevolle houtopstanden gelegen, welke in het bomenregister als te behouden zijn aangemerkt. Deze staan veelal op bestaande bebouwde percelen.

2.3.7 Verkeersdoeleinden

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In mei 2006 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. In het GVVP is het Beleidsplan Verkeer en Vervoer uit 1996 geëvalueerd. Hieruit is gebleken dat er meer aandacht dient te zijn voor alle verkeersaspecten, niet alleen het autoverkeer. Een van de hoofddoelstellingen van het GVVP is dan ook het nemen van maatregelen om de bereikbaarheid te bevorderen. Ook het verhogen van de verkeersveiligheid door het oplossen van de nu bekende knelpunten is een van de hoofddoelstellingen uit het GVVP, alsmede het anticiperen op (autonome) ontwikkelingen.

De uitgangspunten van Duurzaam Veilig ten aanzien van de categorieën van wegen blijven gehandhaafd.

Dit betekent dat er binnen de bebouwde kom twee typen wegen te onderscheiden zijn, te weten erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen. In het buitengebied wordt daar de categorie stroomweg bijgevoegd. In de nabijheid van het onderhavige bestemmingsgebied zijn alleen de Ringbaan-Noord en de Eindhovenseweg aangewezen als gebiedsontsluitingswegen.

Parkeerbeleidsnota Weert 2006

In juni 2006 is door de gemeente Weert de parkeerbeleidsnota 2006 vastgesteld. Vanwege het toenemende autogebruik en verschillende ruimtelijke ontwikkelingen was het noodzakelijk dat het parkeerbeleid van de gemeente, gebaseerd op onderzoeken uit 1979 en 1998, werd geactualiseerd.

Naast het oplossen van knelpunten in de verschillende deelgebieden, worden in de nota hoofdlijnen, met betrekking tot het parkeerbeleid voor de komende jaren in de gemeente Weert, benoemd. Tevens wordt in de nota aangegeven dat de doelstellingen zoals verwoord in de Parkeerbilans 1998 nog steeds actueel zijn.

Parkeernormen

Mobiliteitsbeperkende maatregelen komen vooral tot uitdrukking in de vastgestelde parkeernormen voor de verschillende bestemmingen. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient gestreefd te worden naar een evenwichtige parkeerbilans, waarbij het toepassen van parkeernormen een waardevol middel kan zijn. Voor de uitvoering van het locatiebeleid is besloten gebruik te maken van de vigerende parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald volgens de geldende CROW-normen op het moment van uitvoering van de plannen. Voor woningbouw geldt:

- grondgebonden woningen: 2,0 parkeerplaats per woning;
- gestapelde woningen (verpleegplaats): 0,7 parkeerplaats per woning.

Uitgangspunt dient te zijn dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost wordt. Overeenkomstig de ASVV kan daarbij gerekend worden met de volgende waarden:

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

2.3.8 Waterdoeleinden

Gemeentelijk Rioleringsplan 2007-2010

Een wettelijk vastgelegd, belangrijk beleidsplan voor de gemeentelijke riolering is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). In dit gemeentelijke plan is de strategie voor de aanpassing van de riolering vastgelegd.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente zorg dient te dragen voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater dat binnen haar grondgebied vrijkomt. Als middel voor de inzameling en het transport van afvalwater wordt daarbij de riolering aangewend.

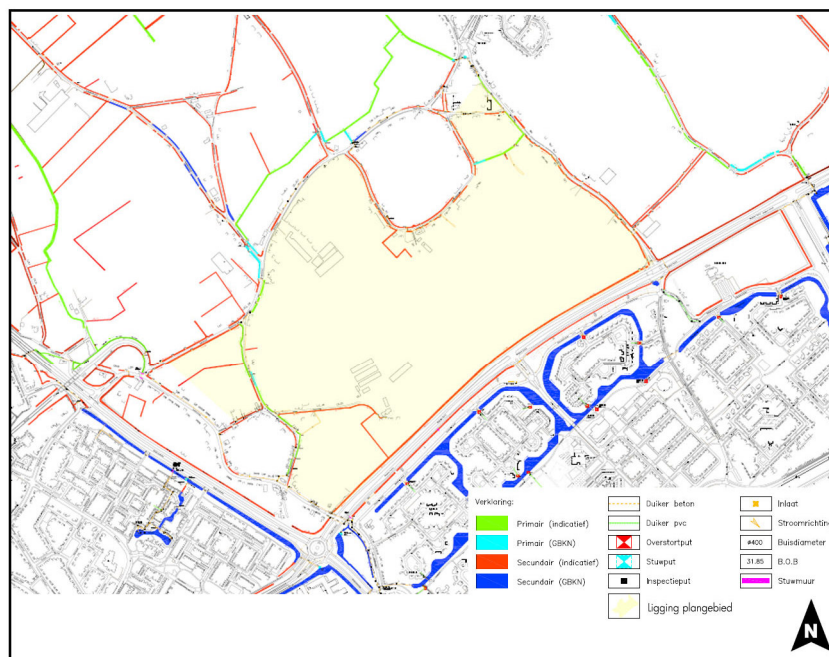
Gemeentelijk Waterplan

Het Gemeentelijk Waterplan is een belangrijk instrument om water een volwaardige plaats te geven in de ruimtelijke planvorming. Het waterplan is in maart 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit waterplan hebben de gemeente en het Waterschap als waterbeheerder een gedeelde visie neergelegd op het watersysteem en op zaken als wateroverlast, infiltratie van schoon regenwater, geschikte locaties voor woningbouw, bedrijventerreinen, verdrogingsbestrijding en kwetsbare natuur.

Daarnaast zijn in het waterplan concrete maatregelen opgenomen die in de komende zes jaar zullen worden getroffen om een deel van de toekomstvisie te verwezenlijken. Daarmee is het gemeentelijk waterplan een prima basis en startpunt voor de gesprekken over ruimtelijke plannen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient derhalve rekening te worden gehouden met integraal waterbeleid en rioleringsplannen.



Figuur 3 Waterplan gemeente Weert 2006
(Bron: Provincie Limburg)

2.3.9 Maatschappelijke doeleinden

In de beleidsvisie “Ruimte voor onderwijs en sport, beleidsvisie 2004 - 2010” en de actualisatie ervan in 2007 wordt een vooruitblik gegeven op sport- en schoolaccommodaties in Weert in de komende jaren. Om een betere blik op de toekomst te krijgen is hierbij ook een SWOT - analyse uitgevoerd.

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

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

Voor onderhavig plangebied wordt de aanbeveling gedaan om een brede school te realiseren, in samenwerking met de BS Franciscus (Laar) en het Montessori onderwijs. Tevens moeten de mogelijkheden worden bezien van de realisatie van een aanvullende binnensportaccommodatie in Weert-Noord in het kader van de ontwikkeling van het gebied Laarveld (in combinatie met de brede school).

Binnen het onderhavige plangebied wordt de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsbevoegdheid een school te realiseren. Wanneer deze (Montessori)school daadwerkelijk gerealiseerd wordt zal deze met de BS St. Franciscus samengevoegd worden. Hierbij zal dan een gymzaal van 550m² bvo opgericht worden.

In 2004 is de Visie Wonen, Welzijn en Zorg voor het Weerterkwartier vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat, om in de behoefte van de doelgroep te voorzien, een gevarieerd aanbod aan woonvormen, al of niet met zorg, aanwezig moet zijn of gerealiseerd dient te worden. In de Regionale Woonvisie Weerterkwartier is dit beleid verder uitgewerkt. Bezien is op welke locatie ruimte is voor het realiseren van extra woonvormen met als resultaat de locatie Laarveld. In de meest recente versie van de woonvisie is aangegeven dat in Laarveld voor het jaar 2009 rekening gehouden dient te worden met de oplevering van een woonzorgcomplex met 54 extramurale zorgappartementen in de sociale huursector en 36 verpleegplaatsen.

Winkelvoorzieningen worden niet in het plangebied opgenomen omdat deze in de nabije omgeving voldoende aanwezig zijn. Er zijn immers reeds winkelvoorzieningen aanwezig in Molenakker en Boshoven alsmede in het stadscentrum. In Laarveld zal een fietsennetwerk worden gerealiseerd waarover de fietser zich door middel van korte en directe routes kan verplaatsen naar de in de omgeving gelegen winkelvoorzieningen. Dit geldt tevens voor de sport- en onderwijsvoorzieningen in Laar, Molenakker en Boshoven. In het nieuwe woongebied zullen speelplekken voor de diverse doelgroepen gerealiseerd worden.

2.3.10 Agrarische doeleinden

Binnen het onderhavige bestemmingsplangebied worden geen agrarische doeleinden en/of agrarische bedrijven voorgestaan. Vigerende beleidskaders met betrekking tot agrarische doeleinden zijn in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet relevant en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

2.3.11 Overig

Milieubeleidsplan 2002-2005

Soms is een bedrijf gesitueerd in een gebied waar het uit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt niet goed meer past. Het gaat hier vooral om van oudsher aanwezige bedrijven, waarvan de directe omgeving een andere functie heeft gekregen. In deze gevallen stimuleert de gemeente Weert het bedrijf actief om te verhuizen naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein.

Deze bedrijven wordt een beter alternatief geboden door bedrijventerreinen te ontwikkelen die aan alle moderne eisen voldoen. De gemeente houdt hier bij de planontwikkeling reeds rekening mee. Bestaande bedrijventerreinen worden waar noodzakelijk gerevitaliseerd, zodat deze kunnen blijven voldoen aan de economische, ruimtelijke en milieueisen.

Om inzicht te verkrijgen in de bodemgesteldheid, dienen zoveel mogelijk bodemgegevens verzameld te worden. Deze gegevens worden samengevoegd in bodemkwaliteitskaarten, die door de gemeente en burgers gebruikt kunnen worden als informatiebron. Daarnaast zijn bodemkwaliteitskaarten een belangrijk instrument om te komen tot actief bodembeheer. Op basis van bodemkwaliteitskaarten kunnen beleidsbeslissingen worden genomen en geeft het de mogelijkheid om overleg tussen provincie en gemeente te vereenvoudigen.

Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan worden onder andere bodemkwaliteitskaarten geraadpleegd om vast te stellen of de toekomstige functie van een gebied past bij de huidige bodemkwaliteit.

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

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

Bij het gebruik van de ruimte gaat het naast de kwantiteit (de beschikbare oppervlakte) om de kwalitatieve aspecten (het gebruik van de ruimte).

Met andere woorden: het gaat om de geschiktheid van ruimte om bepaalde maatschappelijk gewenste functies te vervullen, nu en in de toekomst. Vanuit dit perspectief heeft duurzame ruimtelijke ontwikkeling allereerst te maken met het voortbestaan van steden als (een blijvende) aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en bewoners. De ecologische en landschappelijke kwaliteit (het omgevingskapitaal) krijgt steeds meer aandacht. In dit kader kan ook worden verwezen naar de introductie van het compensatiebeginsel (stedelijke ontwikkeling compenseren met ecologische natuurontwikkeling). Ruimte is een schaars goed dat optimaal moet worden benut.

Vanuit het duurzaamheidsperspectief staat zuinig ruimtegebruik centraal. Door de juiste inrichting kan ook ruimte worden geschapen.

Denk bijvoorbeeld aan de compacte stad-gedachte, ondergronds bouwen (de vierde dimensie) en het overkluizen van wegen. Veel gemeenten lopen bij de uitvoering van compacte stad-beleid en het mengen van functies tegen knelpunten op tussen ruimtelijke ordening en milieu. Er worden momenteel vele proefprojecten uitgevoerd (bijvoorbeeld Stad & Milieu), waarin creatief naar oplossingen wordt gezocht. Een veel voorkomende vorm van hinder is geluid. Geluidhinder wordt voornamelijk veroorzaakt door verkeer en bedrijvigheid. In de bestemmingsplannen dient hiermee, gelet op de wettelijke koppelingen, rekening te worden gehouden. Daarbij gaat het met name om het leggen en het toepassen van geluidseisen op aangewezen gebieden.

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

Een goede balans tussen ruimtelijke en milieukwaliteit is een basis voor een duurzame ontwikkeling.

Om de juiste balans te vinden, moeten deze twee onderdelen elkaar ondersteunen. Dit kan bereikt worden door middel van het vertalen van milieuaspecten in een bestemmingsplan. Weert is georiënteerd op landbouw en industrie.

De dienstverlening is groeiende, maar de industrie is nog steeds de grootste werkgever in de gemeente.

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

Duurzaamheid raakt alle zaken die het huidig en toekomstig genot van een hoogwaardige leefomgeving en het welzijn van de bewoners veilig stellen. Voor de gemeente Weert is duurzaam bouwen een speerpunt van beleid. De gemeente Weert heeft de ambitie om structureel aandacht te geven aan aspecten van duurzaamheid in de planvorming. Hierbij wordt aangesloten op de landelijke ontwikkelingen op dit terrein.

Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame ontwikkeling zijn uitgangspunten bij bijvoorbeeld stadsvernieuwingsplannen waar zorgvuldig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan compensatie van extra ruimtebeslag en milieudruk. Milieuaspecten spelen een volwaardige rol bij het opstellen van een bestemmingsplan. Naast wettelijke zones wordt meer en meer gekeken naar de inpassing van functies in de omgeving. Handhaving vindt plaats aan de hand van een uitvoeringsprogramma.

Er is sprake van een integratie van milieu en RO-plannen tot omgevingsplannen, waarin een gebiedsgewijze afstemming van vraag en aanbod van wonen, werken en recreëren etc. plaatsvindt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een 'stad en milieu'- benadering.

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

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

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

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

Het Milieubeleidsplan 2002-2005 is verlengd met 2 jaar tot 2007. In 2008 - 2009 wordt een nieuw Milieubeleidsplan opgesteld, nadat eerst een evaluatie van het beleid heeft plaatsgevonden.

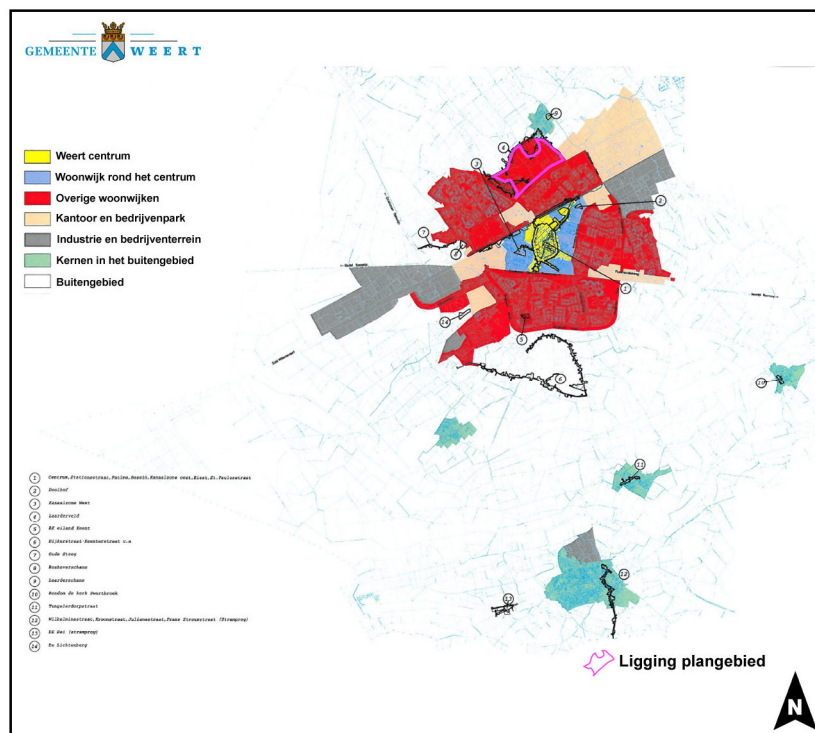
Welstandsnota Weert

Op 15 juli 2004 is de Welstandsnota Weert vastgesteld. In deze nota wordt voor de verschillende te onderscheiden gebieden binnen de gemeente, respectievelijk de kernen, aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn op het realiseren, vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken.

Voor het bestaand stedelijk gebied zijn, op basis van de ruimtelijke karakteristiek en van de bebouwing op zich en in haar stedenbouwkundige context, gebiedsgerichte analyses gemaakt. Op basis van deze analyses is het grondgebied van de gemeente verdeeld in zeven herkenbare gebiedstypen. Per gebied is daarbij aangegeven of een soepel, regulier of bijzonder welstandsniveau van toepassing is.

Het gebied Laarveld is in de Welstandsnota ingedeeld bij het gebied "Overige woonwijken". Voor dit gebied geldt een soepel welstandsniveau. Het welstandsbeleid is daarbij gericht op de basiskwaliteit van deze woonwijk, welke als min of meer in een ontwerp gerealiseerde woonwijk met een duidelijk stedenbouwkundig patroon gekarakteriseerd kan worden.

De Welstandsnota is niet toegesneden op grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Voor dergelijke projecten dienen de welstandscriteria vastgesteld te worden in een beeldkwaliteitsplan. Het opstellen van de welstandscriteria dient dan onderdeel te vormen van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.



Figuur 4 Welstandsnota

De verbeelding van Laarveld

In de rapportage “de verbeelding van Laarveld” van 1999 heeft de gemeente in beeld- en sfeerimpressies aangegeven, welke beeldkwaliteit zij voorstaat met het thema “landelijk wonen”.

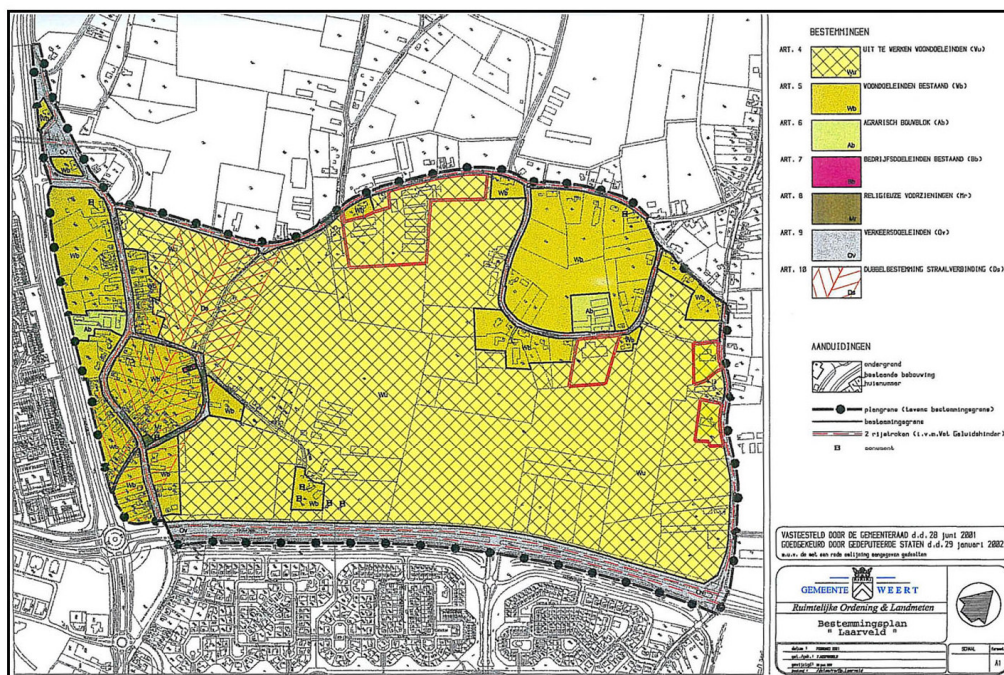
Landelijk wonen dient in Laarveld als volgt tot uitdrukking te komen:

- behoud aanwezige identiteit;
- directe functionele en visuele relatie met het landschap;
- geen afzonderlijk stedelijk en landelijk gebied maar een stadslandschap;
- overzichtelijke ruimtelijke eenheden omringd door groene ruimten;
- het groene casco structureert het plangebied;
- het landschap fungeert als plandrager.

Er dient harmonie te bestaan in de mate van dichtheid van het stedenbouwkundig plan en de verschijningsvorm, architectuur, schaal, massa, oriëntatie, profielen, inrichting en materiaalgebruik van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Laarveld dient een modern en eigentijds woongebied te zijn met een traditioneel aanzien.



Figuur 5 De verbeelding van Laarveld
(Bron: Provincie Limburg)



Figuur 6 Bestemmingsplan Laarveld

Er dient ingespeeld te worden op bewezen kwaliteiten, sprake te zijn van een harmonieuze samenhang en integratie en er dient een simpel maar gevarieerd stratenplan te worden gerealiseerd.

Het nieuwe woongebied Laarveld moet een sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid vormen. In het nieuwe woongebied dienen verschillende soorten sferen en architectonische plekken aanwezig te zijn. Romantische regionale architectuur en traditionele middelen dienen daarbij subtiel te worden gebruikt.

Bij het ontwerp van de woningen dienen moderne, frisse en vrolijke plattegronden te worden toegepast, afgestemd op hedendaagse leefstijlen. Woningen behoren een eigen identiteit te hebben, waarbij ruimte voor eigen inbreng aanwezig zou moeten zijn. Architectonische variatie is gewenst, maar in een traditionele baksteenarchitectuur met robuuste pannendaken en extra ruimte onder de toe te passen royale kappen.

Beleidsnota "Prostitutie in de gemeente Weert" (2000)

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

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

Gezien het vorenstaande is de conclusie prostitutiebedrijven niet toe te staan binnen het plangebied van het Bestemmingsplan "Laarveld 2009".

Monumenten

In het plangebied zijn de volgende monumenten gelegen:

- Maasenweg 6, boerderij met de schuur, een gemeentelijk monument,
- drie kazematten van de Peel-Raamstelling (1934-1939), rijksmonumenten.

Deze monumenten zijn op de planverbeelding aangeduid en via de regels beschermd.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Laarveld

Het bestemmingsplan "Laarveld" is op 28 juni 2001 door de gemeenteraad vastgesteld en op 29 januari 2002 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, waarbij op onderdelen goedkeuring is onthouden. Door middel van een artikel 30-procedure zijn deze onderdelen per 24 september 2003 gerepareerd.

Het bestemmingsplan "Laarveld" heeft tot doel de ontwikkeling van het nieuwe woongebied "Laarveld", dat in het Structuurplan Gemeente Weert als uitbreidingslocatie voor woningbouw is aangemerkt, mogelijk te maken.

Het nieuwe woongebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming “Uit te werken woondoeleinden” gekregen. Middels deze bestemming zijn de uitgangspunten en de randvoorwaarden voor het uit te werken stedenbouwkundig plan vastgelegd.

Zo is bepaald dat het centrale thema voor de ontwikkeling “landelijk wonen” is. Dit wordt gedefinieerd als een woningbouwontwikkeling met een relatief lage gemiddelde woningdichtheid, gebaseerd op een harmonieuze samenhang met de cultuurhistorische omgeving met streekgebonden kenmerken, die de eigenschap van de plek, de regionale identiteit en de lokale tradities tot uitdrukking brengen. Daarbij wordt tevens belang gehecht aan beplanting en erfafscheidingen, waarbij de nadruk ligt op veel groen dat aansluiting vindt bij de gebiedseigen natuur en de openbare groenvoorziening.

Binnen dit thema dient een differentiatie aan met name grondgebonden woningen te worden gerealiseerd. Gestreefd wordt naar een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu zonder monotone straatbeelden, maar met woonsferen en thema’s met een duidelijk eigen karakter. Er moet een goede mix gevonden worden tussen het groene, landelijke karakter en de incidentele stedelijkheid. Accenten zullen worden aangebracht op plaatsen waar dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. Uitgangspunt is dat de karakteristieke kenmerken van “Hushoven” en “Laar” en van de oude nederzettingsstructuren Gertrudisstraat/Schonkenstraat en St. Donatuskapelstraat/Hushoverweg herkenbaar blijven.

Hierbij dient een zodanige -ecologische- buffer tussen de nieuwe woonclusters en de bestaande cultuurhistorisch belangrijke elementen aangehouden te worden, dat de contour van deze oude dorpsstructuren beleefbaar blijft. De bestaande groenstructuur dient de basis te vormen voor de groenstructuur in het nieuwe woongebied. Er dient een verweving te ontstaan tussen het stedelijk groen in het zuiden en het landelijk gebied in het noorden.

Er wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een gemiddelde bruto-woningdichtheid van ca. 15 woningen per ha. In het totaal dienen in het gebied 750 à 1.050 woningen gerealiseerd te worden.

Daarbij is uitgangspunt dat 80% in de marktsector en 20% van de woningen in de sociale sector worden gerealiseerd. Voor wat betreft de woningbouwdifferentiatie wordt uitgegaan van een gevarieerd woningaanbod. Gedacht kan worden aan 85% grondgebonden en 15% gestapelde woningen en gelet op de lokale vraag wordt gestreefd naar 40% zelfbouwkavels in diverse varianten.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied dient plaats te vinden via de Laarderweg – Ringbaan-Noord en via de Rietstraat – Eindhovenseweg. Voor (brom)fietzers zou een oversteek van de Ringbaan-Noord nabij de Wiekendreef wenselijk zijn.

Aangegeven is dat de exacte verkeerstechnische oplossing bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient te worden onderzocht. In het nieuwe woongebied zelf dienen de woonstraten en erftoegangswegen als 30 km/uur-gebied te worden ingericht.

Gestreefd moet worden om de bestaande wegen qua profielopbouw te handhaven. De Rietstraat en de Hushoverweg zijn niet opgenomen in de ontsluitingsstructuur van het nieuwe woongebied. Dit, om deze bestaande wegen zoveel mogelijk te ontlasten. Voor het parkeren dient uitgegaan te worden van de parkeerkencijfers van het C.R.O.W., waarbij parkeren op eigen terrein zoveel mogelijk gestimuleerd moet worden, zodat het straatbeeld zoveel mogelijk vrij is van geparkeerde auto's. Voor het fietsverkeer dient een fijnmazig routenetwerk te worden aangelegd, dat separaat wordt ontworpen en ingericht. Voorzien dient te worden in de aanleg van fietsroutes in noord-zuidrichting, aansluitend op bestaande fietsroutes aan de zuidzijde van de Ringbaan-Noord.

3. GEBIEDSKENMERKEN

3.1 Geografische ontwikkeling

Het onderhavige bestemmingsgebied is gelegen aan de noordzijde van Weert en grenst aan de bestaande woonclusters Laar en Hushoven. De locatie strekt zich uit tot de scheidslijn tussen de van oudsher vruchtbare hoge gronden en de laaggelegen nattere gebieden. Deze scheidslijn is ook nu nog herkenbaar aanwezig vanaf de St. Donatuskapel, langs de Rietstraat via de “meander” van de Gertrudisstraat naar de dries bij het driehoekig bebouwde terrein aan de Schonkenstraat. Het gebied kent vanuit cultuurhistorisch oogpunt een aantal zeer kenmerkende elementen. De oorspronkelijke occupatiepatronen in dit gebied, welke kunnen worden gekarakteriseerd als “linten”, “clusters” en “driesen” liggen in het landschap geworteld. Een dries is een clustering van erven rondom een gemeenschappelijke verzamelen- en drinkplaats van vee en nabij knooppunten van uiteenlopende hoofdwegen. De naam is kenmerkend voor Vlaanderen en Belgisch Brabant. In Oost-Nederland wordt een dergelijke plaats een “brink” genoemd. Tussen deze oorspronkelijke boerenerfbebouwing ligt het open landschap van kransakkers en weilanden met hier en daar opgaande erf- en wegbeplanting. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de negende eeuw en is vrij uniek.

Bekend is dat in potentie in het gebied resten van een groot aantal eeuwen te vinden zijn. Dit uit zich onder andere in de in het plangebied aanwezige (potentiële) monumenten maar ook in de architectonische verschijningsvorm van oude karakteristieke woningen en boerderijen. De huidige structuur van wegen, erven, groenelementen en akkers zoals deze in de huidige tijd waarneembaar is, kan herleid worden tot kaarten van Jacob van Deventer (ca. 1565) en de Graaf de Ferraris (ca. 1775). De boerenhoeves in Laarveld waren meestal aan de oostzijde van de akkerlanden gelegen vanwege de windrichting uit het zuidwesten. De nokrichting van de boerderijen is overwegend zuidwest/noordoost georiënteerd. Dit heeft te maken met onder andere de windrichting en -vang, regeninslag en de lichtinval. Ook nu is deze structuur nog in het gebied terug te vinden.

3.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

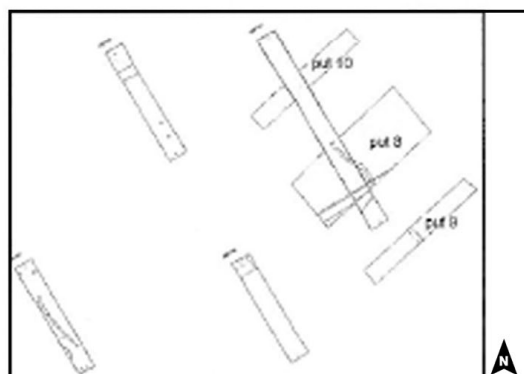
In Europees verband is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. De archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied zijn voornamelijk in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) in beeld gebracht.



Figuur 7a Vindplaats 1: Grafveld uit de Midden (?) en Late IJzertijd



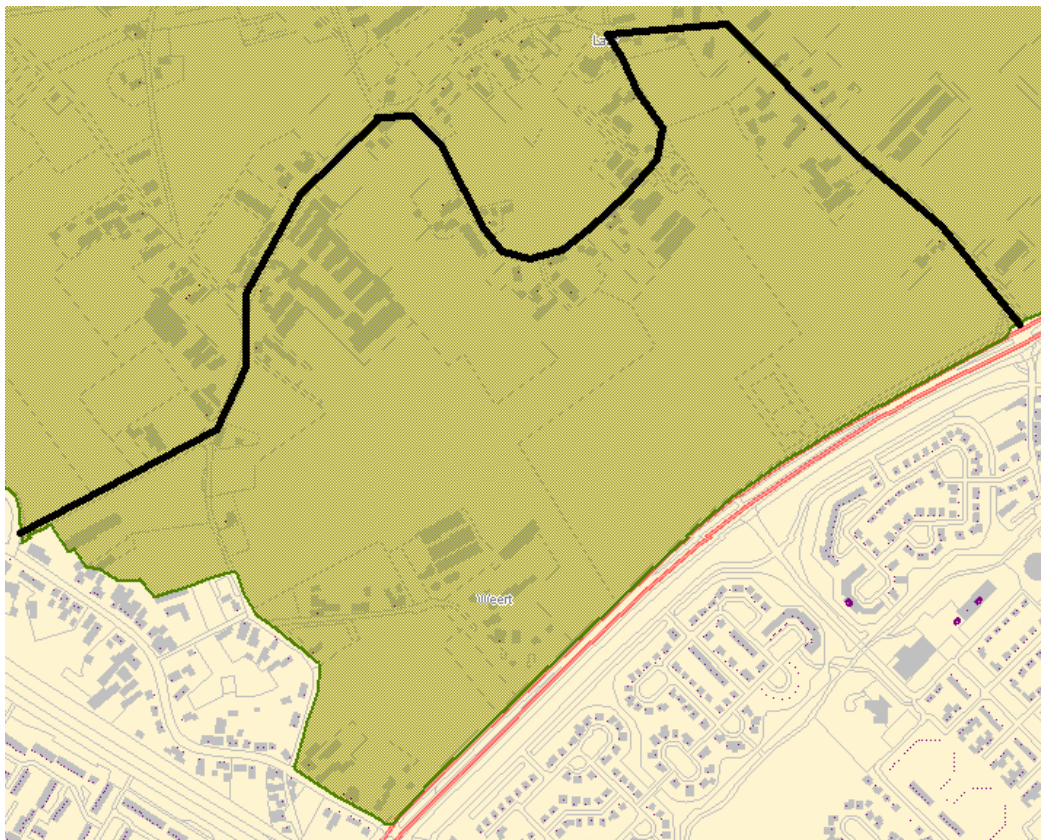
Figuur 7b Vindplaats 2: Nederzettingssporen uit de IJzertijd, Volle- en Late Middeleeuwen



Figuur 7c Vindplaats 12: Greppel uit de volle middeleeuwen en een karrenspoor

Archeologisch aandachtsgebied

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om onder andere archeologische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart Limburg. De inventarisatiegegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve- en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Het plan ligt binnen het archeologisch aandachtsgebied, zie onderstaande figuur.



Archeologie

Het plangebied Laarveld heeft volgens het POL een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart dienen te worden gebracht. Op basis van eerdere veldkarteringen van RAAP, is in de periode maart-april 2006 door ACVU-HBS een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het toekomstig woningbouwgebied Laarveld (ca. 60 hectare). In totaal zijn in een voor onderzoek beschikbaar gebied van 29 hectare, 146 sleuven aangelegd (formaat 25 x 4 meter) met een totale oppervlakte van 17.010 m². Het centrale deel van het plangebied was nog niet voor onderzoek beschikbaar.

Het onderzoek heeft twaalf archeologische vindplaatsen opgeleverd. Het gaat om een grafveld uit de Midden/Late IJzertijd (vindplaats 1), bewoningssporen uit het tijdvak Late Bronstijd-Vroege Middeleeuwen (vindplaats 3, 4, 7, 9 en 11) en erven uit de Volle Middeleeuwen (vindplaats 2, 5, 6, 8, 10 en 12).

De vindplaatsen zijn op grond van zowel de fysieke als inhoudelijke kwaliteit hoog te waarderen en in principe behoudenswaardig. Vindplaatsen 3 en 11 vormden hierop een uitzondering, vooral vanwege de relatief lage dichtheid aan sporen.

Op basis van het selectieadvies, dat naar aanleiding van het vooronderzoek werd opgesteld door adviesbureau ArchAeO, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert op 21 november 2006 besloten om de vindplaatsen 1, 2 en 12, gelegen in het westelijke deel van het plangebied Laarveld, op te laten graven conform de eisen gesteld in het PvE (Programma van Eisen).

De opgraving van de betreffende vindplaatsen heeft door Archol bv Leiden onder supervisie van ArchAeO plaatsgevonden van 19 maart – 11 april 2007. Over de 3 vindplaatsen zijn 21 werkputten aangelegd met een totale oppervlakte van 6165 m². Op vindplaats 1 is een grafveld uit de Midden en Late IJzertijd opgegraven. Vindplaats 2 bracht nederzettingssporen uit vermoedelijk, de Vroege IJzertijd, een gebouwplattegrond uit de Volle Middeleeuwen en enkele perceelsgreppels uit met name de Late Middeleeuwen aan het licht. Vindplaats 12 leverde, in tegenstelling tot de initiële verwachting, slechts een greppel, een karrenspoor en een fragment van een gepolijste bijl op. De opgravingen van de 3 vindplaatsen hebben conform de vereisten van het Programma van Eisen plaatsgevonden. De rapportage zal begin 2009 gereed zijn. De vindplaatsen 1, 2 en 12 kunnen hiermee vrijgegeven worden voor verdere ontwikkeling.



Weert-Laarveld. Overzicht van het plangebied met de proefsleuven 1-146 en de vindplaatsen 1-12. Schaal 1:6000.
A proefsleuf met nummer; B vindplaats met vindplaatsnummer; C grens plangebied; D bestaande bebouwing, kavels en wegen.

Ter plaatse van de vindplaatsen 4 t/m 10 kan niet eerder met de grond- en bouwwerkzaamheden worden gestart dan nadat deze vindplaatsen definitief zijn opgegraven en vrijgegeven.

Voor die percelen die nog niet onderzoeksgereed zijn (W 10, 15, 16, 107, 116 en 117), moet nog proefsleuvenonderzoek plaatsvinden, gevolgd door definitieve opgravingen (op basis van een selectiebesluit). Pas nadat de definitieve opgravingen voor de betreffende locaties hebben plaatsgevonden én de vindplaatsen zijn vrijgegeven voor verdere ontwikkeling, kunnen grond- en bouwwerkzaamheden worden gestart.

Cultuurhistorie en monumenten

Aan het plangebied is een cultuurhistorische hoge en middenwaarde toegekend. Voor gebieden met een hoge of middenwaarde is het provinciaal beleid gericht op het behoud en de inpassing van de aanwezige cultuurhistorische patronen in het landschap. Cultuurhistorisch gezien heeft het plangebied volgens het POL betekenis als bouwland op enkeerdgronden. De Hushoverweg en een deel van de Maasenweg zijn aangemerkt als een gebied met een weinig of matig veranderde verkaveling. Alle wegen in en rond het plangebied hebben de aanduiding gekregen dat deze ouder zijn dan het jaar 1806. Tussen de percelen Rietstraat 2 en 2B is een zone gelegen met de aanduiding “getrokken natuurlijke waterloop”. Het zuidelijk deel van de Maasenweg is aangemerkt als “oude akkergrensglooiing”.

Binnen het bestemmingsgebied zijn de drie kazematten van de Peel-Raamstelling (1934-1939) aangewezen als rijksmonument. Voorts zijn door de gemeente recent twee zeer karakteristieke gebieden in en rond het plangebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het ene gebied betreft het gebied langs de Hushoverweg, vanaf de Wilhelmus-Hubertusmolen tot en met het gemeentelijk monument op nummer 77b, inclusief de aftakkingen St. Donatuskapelstraat en Maasenweg. Het andere gebied betreft de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat - Schonkenweg - Rietstraat inclusief de driehoek Schonkenstraat - Rietstraat - Laarderweg (aangeduid als Laar Akker). Verder zijn de boerderij met de schuur ter plaatse van Maasenweg 6 een gemeentelijk monument.

Het behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden en karakteristieken heeft een belangrijk ontwerp-uitgangspunt gevormd voor de stedenbouwkundige hoofdopzet van het nieuwe woongebied. Historische belijningen in het landschap (wegen, paden, groen- en waterstructuren) zijn hiervoor als basis gebruikt. Ook is het voor Laar kenmerkende hoven- en buurtenmodel door middel van het introduceren van nieuwe hof- en pleinstructuren in ere hersteld. Deze kenmerkende parcellering is middels de geprojecteerde bestemmingen tevens in planologisch-juridische zin in het bestemmingsplan verankerd.

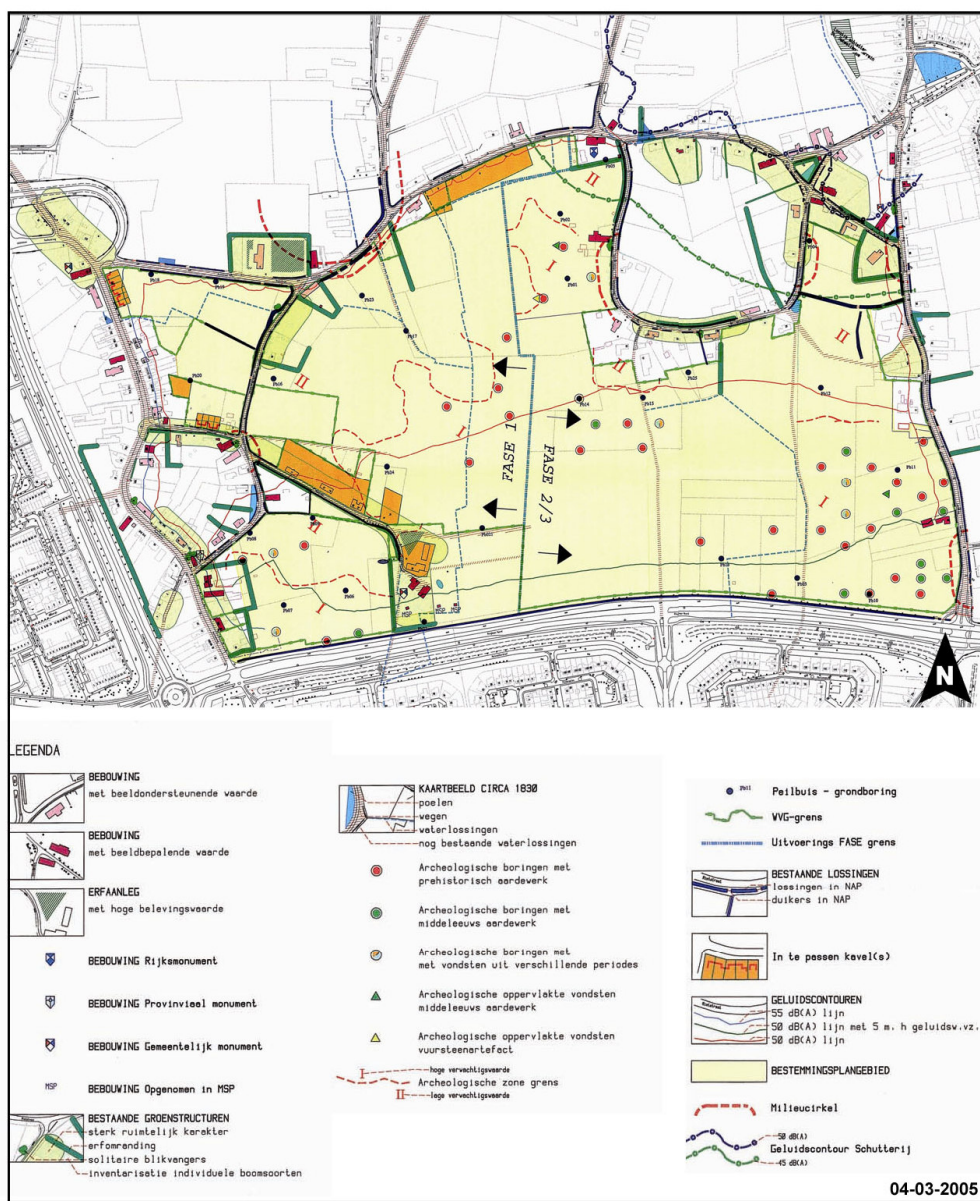
In het beeldkwaliteitplan, dat ten behoeve van de realisatie van het woongebied “Laarveld” zal worden vervaardigd, zullen voor de nieuwe bebouwing in het gebied randvoorwaarden worden meegegeven, welke tot doel hebben ook in de nieuwe bebouwingsstructuur de cultuurhistorische waarden van dit gebied te waarborgen.

3.3 Bodem

De bodemclassificatie in het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden die bestaan uit lemig fijn zand. Enkeerdgronden zijn ontstaan doordat de middel-hoge zandgronden vanwege de gunstige waterhuishouding het eerste door de landbouw in gebruik zijn genomen. Het maaiveld ligt in het plangebied rond 32 meter +NAP. De (historische) grondwaterstand ligt rond 30 m +NAP. Het betreft grondwatertrap VI en VII.

3.4 Geomorfologie

De ondergrond van de gemeente Weert bestaat uit eolische (door wind) en/of periglaciale (door ijs) afzettingen uit het midden- en laat Pleistoceen. Daarnaast uit eolische afzettingen uit het Holocene, op fluviatiele (door water) afzettingen uit het vroeg- en midden Pleistoceen. Het stedelijk gebied heeft een ondergrond bestaande uit dekzandruggen waarop zich zandgronden ontwikkelden. De deklaag ter plaatse van het plangebied is ongeveer 11 meter dik en bestaat uit middelfijn tot uiterst fijn zand. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ongeveer 115 meter, een kD waarde van 3400 m²/d en bestaat uit zand, waarvan de korrelgrootte varieert van fijn stof tot uiterst grof. Soms is het zand grindachtig.



Figuur 8 Basisprojectkaart

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

Ten behoeve van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de 1^e fase van de nieuwe woonwijk Laarveld is door de gemeente een programma van eisen opgesteld waarin ruimtelijke- en functionele ontwerpuitgangspunten zijn geformuleerd. In dit programma van eisen is aangegeven dat het bestemmingsplan “Laarveld” en de rapportage “De verbeelding van Laarveld” als basis voor het stedenbouwkundig plan dienen te worden gehanteerd. Als ontwerpthema’s worden “streekeigen karakter”, “landelijk wonen” en het “buurten- en hovenmodel” benoemd. Tevens is door de gemeenteraad op 17 september 2008 het beeldkwaliteitplan Laarveld/fase 1 vastgesteld.

Uit de inventarisatie van het huidige landschap blijkt dat er een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig is die in het ontwerp ingepast dient te worden. Deze elementen zijn op de basisprojectkaart (fig.8) aangegeven. Het betreft daarbij bebouwing, wegen, begroeiing en groenstructuren. Door bestaande waardevolle elementen in het ontwerp te integreren kan bijgedragen worden aan het behoud en de versterking van het streekeigen karakter. Wenselijk zijn zachte, geleidelijke overgangen naar het landschap. Bijzondere aandacht voor de overgang tussen de kransakkernederzettingen Hushoven en Laarakker en het nieuwe woongebied is noodzakelijk om de herkenbaarheid van de oude dorpsstructuren te waarborgen.

Voor de nieuwe beplanting geldt dat bij de situering en de keuze van de soort bomen en beplanting er aansluiting dient te worden gezocht bij het karakter van het landelijk gebied van Weert-Noord. Hierbij wordt gedacht aan strooibomen, grotere en kleinere boomgroepen en hagen in combinatie met open ruimten, bermen, struweel en ruigten. Binnen het plangebied dienen voorts voorzieningen te worden getroffen in de openbare ruimte voor de afkoppeling van schoon regenwater. Dit, middels infiltratie en/of retentie.

In het nieuwe woongebied dienen ca. 850 à 1.000, met name grondgebonden woningen, te worden gerealiseerd. Er dient ruimte geboden te worden aan een gevarieerd aanbod in sociale koop- en huurwoningen, complexmatige vrije sectorwoningen en particuliere vrije sectorwoningen. Gelet op de ontwerpthema’s leent het gebied zich uitermate goed voor vrije sectorkavels en zelfbouw. Naast een gevarieerd woningaanbod dient een woon-zorgcomplex te worden ingepast.

Het door de gemeente Weert op te stellen stedenbouwkundig plan zal inzicht bieden aan het exacte aantal percelen, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat 1 woning per perceel zal worden gerealiseerd.

Binnen het onderhavige plangebied wordt de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsbevoegdheid een school te realiseren. Wanneer deze Montessorischool daadwerkelijk gerealiseerd wordt zal deze met de BS St. Franciscus samengevoegd worden. Het totale vloeroppervlak is dan 11.100 m². De school kan in twee verdiepingen gebouwd worden, met de speelterreinen en parkeergelegenheid op eigen terrein komt de benodigde terreinoppervlakte op ca. 11.600 m².

Bij de realisatie van het nieuwe woongebied en het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een aantal milieuaspecten. Zo mogen binnen de milieucirkels van de bestaande bedrijven, welke in de directe nabijheid van de nieuwe woningbouwlocatie zijn gelegen, geen woningen worden gerealiseerd. Op de basisprojectkaart zijn deze milieucirkels aangegeven. Op termijn, nadat de milieucirkels zijn weggenomen, kunnen deze gronden wel bebouwd worden. Voorts is rekening gehouden met beperkingen voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidscontouren van de bestaande wegen, met name de Ringbaan-Noord. Ook deze geluidscontouren zijn op de basisprojectkaart aangegeven. Het realiseren van woningen zonder aanvullende geluidreducerende maatregelen is binnen deze contouren niet mogelijk. Binnen deze geluidscontour kunnen na ontheffing van het college van burgemeester en wethouders, tot maximaal 53 dB, geluidgevoelige objecten gebouwd worden.

Wil echter het gebied maximaal voor woningen benut kunnen worden, dan zal het realiseren van geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn omdat, zoals uit de ligging van de contour blijkt, zonder aanvullende voorzieningen, een deel van het plangebied niet bebouwd kan worden. Hiertoe zal, zoals aangegeven, de groenzone langs de Ringbaan-Noord ingezet worden. Als gevolg van de verkeersintensiteit op de Ringbaan-Noord zullen geluidwerende voorzieningen met een hoogte tot ca. 5 meter noodzakelijk zijn om in Laarveld een verantwoord woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

De hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied dient aangesloten te worden op de Laarderweg en de Rietstraat. De afzonderlijke ruimtelijke eenheden binnen de nieuwe woonwijk dienen zodanig ontsloten te worden voor autoverkeer dat ze elkaar onderling zo min mogelijk beïnvloeden. Bestaande wegen zijn zoveel mogelijk gehandhaafd en sluiproutes zullen zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. De straten en wegen binnen Laarveld vervullen uitsluitend een erf- en verblijfsfunctie en dienen derhalve als 30 km-wegen te worden ingericht. Ook op de bestaande wegen binnen het plangebied zal een 30 km-regime gaan gelden. Voor het fietsverkeer zal een fijnmazig routenetwerk worden gerealiseerd, waarbij de Ringbaan-Noord op drie plaatsen mag worden overgestoken. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, rekeninghoudend met de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen overwegend op eigen terrein te worden gerealiseerd.

In de huidige situatie zijn binnen het bestemmingsgebied geen openbaarvervoerroutes aanwezig. Vanuit Laar en Boshoven rijdt een bus richting het centrum van Weert. Er moet worden bezien of het plangebied in de toekomst voorzien zal worden van een aansluiting op een busroute. Wanneer een nieuw woongebied wordt aangelegd, wordt het wenselijk geacht om middels de aanleg van een aantal afzonderlijke fietspaden de doordringbaarheid van de buurt voor langzaam verkeer te optimaliseren en tevens de relatie tussen de noordelijke stadsrand van Weert en het aangrenzende buitengebied te versterken. Dit is dan ook uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan.

In de opzet van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het feit dat het woongebied gefaseerd gerealiseerd kan worden in verband met de grootte en de verwerving van het plangebied.

Hierdoor zal het enige jaren duren voor de nieuwe woonwijk gereed is. In het stedenbouwkundig plan is derhalve voldoende flexibiliteit aangebracht om in te kunnen spelen op gewijzigde woonwensen in de dynamische woningmarkt.

5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Waterparagraaf

5.1.1 Gebiedsbeschrijving

Locatie

De toekomstige wijk Laarveld wordt omsloten door Ringbaan-Noord, St. Donatuskapelstraat, Maasenweg, Hushoverweg, Rietstraat, Gertrudisstraat, Schonkenweg en Laarderweg. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 60 ha en is gelegen ten zuidwesten van het kerkdorp Laar.

Maaiveldhoogten

De maaiveldhoogten in Laarveld liggen tussen 31 m +NAP en 34 m +NAP. In het zuidoostelijk deel (hoek Ringbaan-Noord - Laarderweg) is de maaiveldhoogte boven 33 m +NAP gelegen en is daarmee het hoogste deel van het plangebied. De laagste delen hebben maaiveldhoogten beneden de 32 m +NAP en liggen in het noordoostelijk deel (hoek Schonkenweg/Gertrudisstraat - Rietstraat) en in het westelijk deel rond de St. Donatuskapelstraat. Het overgrote deel van het plangebied heeft maaiveldhoogten tussen 31 m +NAP en 33 m +NAP, grofweg aflopend in hoogte van oost naar west.

Bodemopbouw

Regionale bodemopbouw

De bodemclassificatie in het plangebied is hoge zwarte enkeerdgronden die bestaan uit lemig fijn zand. Enkeerdgronden zijn ontstaan doordat de middelhoge zandgronden vanwege de gunstige waterhuishouding het eerst door de landbouw in gebruik werden genomen. Om met succes landbouw te kunnen uitoefenen, moesten de mineraalarme dekzandgronden worden bemest (vanaf de IJzertijd). Door de bemesting werden de akkers in de loop van de tijd opgehoogd en verrijkt met meststoffen. De zwarte kleur duidt op een bemesting met voornamelijk heideplaggen waarop de schapenuitwerpselen werden opgevangen. De deklaag is ongeveer 11 meter dik en bestaat uit middelfijn tot uiterst fijn zand.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ongeveer 115 meter, een kD waarde van 3400 m²/d en bestaat uit zand, waarvan de korrelgrootte varieert van fijn tot uiterst grof, soms is het zand grindachtig. De (historische) grondwaterstand ligt rond 30 m +NAP, vrij dicht onder maaiveld dus, dit is grondwatertrap VI. Weert ligt in de centrale slenk van de Peelrandbreuk. Ten zuidwesten van Weert loopt een NWZO-breuk en zowel aan de noordkant als aan de zuidkant liggen W-O-breuken. Deze breuken hebben vooral invloed op grondwaterstroming.

Lokale ondiepe bodemopbouw

In het kader van uitgevoerd infiltratieonderzoek door Tauw zijn acht boringen tot circa 3 meter onder maaiveld verricht. Uit deze boringen volgt dat de bodemopbouw geheel uit lemig fijn zand bestaat. De top van 50 cm is humeus. Op 3 locaties zijn zandige lemlagen aangetroffen. Op de meeste locaties zijn roestverschijnselen (beneden de top 50 cm) en leembrokken gevonden.

Eén locatie heeft een top met matig grof zand en daaronder 1 meter sterk humeus leemig fijn zand. Deze lokale verschillen kunnen worden verklaard door verschillen in (historisch) landgebruik, maaiveldhoogten en lokale bodemprocessen.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is zowel in de bovenste 2 meter als dieper bepaald voor met name zware metalen. In de bovengrond is ongeveer de helft van het onderzochte oppervlak goed bevonden (beneden streefwaarden). De andere helft ligt tussen de tussenwaarde en streefwaarde. Slechts twee locaties zijn aan het oppervlak zo vervuild dat ze net boven of beneden de interventiewaarden liggen. Deze locaties bevinden zich rond een boerderij in het zuidwesten van het plan en langs de Maassenweg, de toegangsweg naar deze boerderij.

In de diepe ondergrond voldoet bijna het gehele plangebied aan de streefwaarden. Rond dezelfde boerderij als bij de ondiepe ondergrond worden op deze locatie ook in de diepe ondergrond waarden beneden de interventiewaarden gevonden. Daarnaast is er ook een terrein met bedrijvigheid aan de noordrand (Rietstraat) wat waarden beneden de interventiewaarden laat zien.

Doorlatendheid

De infiltratiesnelheid in de onverzadigde zone varieert tussen 0,4 en 2,4 m/dag, met een mediaan van 0,7 m/dag. De infiltratiesnelheid van de verzadigde zone varieert tussen 0,1 en 2,1 m/dag, ook met een mediaan van 0,7 m/dag. In Laarveld is de infiltratiesnelheid gering, de waarden liggen rond de 0,7 m/dag. Dit betekent dat infiltratie in Laarveld mogelijk is, mits op een juiste manier gecombineerd met bergingsvoorzieningen in het plangebied en het realiseren van één of meerdere overstorten. Dit is nodig om neerslagpieken goed op te kunnen vangen en het systeem beheersbaar te houden. In de ruimtelijke inrichting van het plangebied Laarveld moet, indien infiltratie van regenwater gewenst is, voldoende ruimte worden gereserveerd voor het bergen van water.

Grondwater

In de grondwateratlas van Nederland (1983) wordt een grondwaterstand van 30 meter +NAP gegeven voor het gebied Laarveld. Dit komt overeen met grondwatertrap VI. In en rond Laarveld zijn geen representatieve peilbuizen van TNO gesitueerd. Gedurende een jaar zijn de grondwaterstanden in de zes peilbuizen gemeten. Samengevat ligt de maximale grondwaterstand ter hoogte van de peilbuizen tussen 0,63 en 1,38 meter onder maaiveld. Volgens de bodemkaart van Nederland ligt het plangebied in grondwatertrap VI ($0,40 < \text{GHG} < 0,80$ meter onder maaiveld) en VII ($0,80 < \text{GHG} < 1,40$ meter onder maaiveld). Dit komt overeen met de gemeten grondwaterstanden. De grondwaterstanden die eenmalig zijn gemeten tijdens het uitvoeren van de infiltratieproeven bedragen tussen 1 en 2 meter onder maaiveld. Dit komt overeen met de gemiddelde grondwaterstanden die gedurende een jaar zijn gemeten.

De grondwaterkwaliteit is geanalyseerd voor het freatisch grondwater, waarvan de meetdiepte varieert van 1,4 tot 2,5 meter onder maaiveld. Waar de diepe ondergrond veelal aan de streefwaarde voldoet, is het beeld van het grondwater in het gebied wisselend.

Verspreid in het plangebied bevinden zich zes locaties waarvan het water beneden de interventiewaarde toetste en op drie waarden tussen de interventie- en tussenwaarde. Binnen de gemeente Weert komen deze verschillen tussen grondwaterkwaliteit en (diepe) bodemkwaliteit vaker voor. De breuken in het gebied rond Weert zorgen voor verstoring van grondwaterstromen. De grondwaterstroming ter hoogte van Laarveld is in noordelijke richting.

Oppervlaktewater

Kwantiteit oppervlaktewater

In het gebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. In de wijk aan de zuidkant van de Ringbaan-Noord is wel veel oppervlaktewater gerealiseerd. De toekomstige wijk Laarveld bestaat nu nog uit landelijk gebied met veeteelt en landbouw. Langs de huidige wegen in het plangebied zijn wel greppels aanwezig. Vaak aan beide zijden van de weg. De greppels zijn over het algemeen matig onderhouden (niet gemaaid). De diepte van de greppels lag tussen de 50 en 100 cm. De meesten zijn niet watervoerend. Alleen de Laarakkerbeek (primaire waterloop) voert water uit het gebied noordwaarts af.

Kwaliteit oppervlaktewater

Van het weinige oppervlaktewater is de kwaliteit niet bekend, maar in landelijk gebied is het water vaak (sterk) eutroof (rijk aan voedsel voor planten of dieren). De kwaliteit van de Laarakkerbeek vormt momenteel geen aandachtspunt voor waterschap Peel en Maasvallei.

Riolering

In de huidige situatie zijn er weinig bestaande woningen aanwezig binnen het plangebied Laarveld. Er zijn twee gemengde stelsels onder vrij verval. Eén aan de westkant (Hushoven) die zuidwaarts op de leiding in de Ringbaan-Noord uitkomt en daar oostwaarts wordt afgevoerd. Het andere stelsel voert het water van de huizen aan de Rietstraat oostwaarts af richting kerkdorp Laar. De boerderijen aan de oostkant zijn aangesloten op drukriolering.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Waterberging

De benodigde berging die gecreëerd moet worden, is gebaseerd op verhard oppervlak. Omdat die gegevens nog niet bekend zijn, zijn de volgende aannamen gedaan: Het bruto-oppervlak van Laarveld is 60 ha. Voor een nieuwbouwwijk wordt, volgens de Leidraad Riolering, uitgegaan van 50% van het bruto oppervlak als verhard oppervlak, dus 30 ha. Hiervan bestaat de helft (15 ha) uit dakoppervlak en de andere helft uit wegen.

De richtlijn van waterschap Peel en Maasvallei voor het wateroppervlak in een wijk, is 10% van het totale verhard oppervlak, in Laarveld is dat ongeveer 3 ha. De bergingsvoorziening (retentie) moet voldoen aan $T=10$, dat komt overeen met 44 mm berging per m². In de berekening is er vanuit gegaan dat al het verhard oppervlak wordt afgekoppeld, zowel daken als wegen.

Waterkwantiteit en –kwaliteit beken

Waterschap Peel en Maasvallei heeft verschillende beken in de gemeente Weert aangemerkt als aandachtsgebieden. De Laarakkerbeek behoort daar niet toe. Dat betekent dat het waterschap geen problemen voorziet in de waterkwantiteit en kwaliteit van deze watergangen.

Als alleen (ongezuiverd) hemelwater op de watersystemen wordt geloosd, verwacht het waterschap geen problemen met de waterkwaliteit. De huidige agrarische functie heeft naar verwachting een meer vervuilende werking (door sterke eutrofiëring als gevolg van bemesting) dan bebouwd gebied. Wat betreft waterkwantiteit verwacht het waterschap dat periodieke overstorten van hemelwater tijdens piekafvoeren, op het stelsel geen problemen zal opleveren, zolang de afvoer de landelijke afvoer niet overschrijdt. De landelijke afvoer is 1 l/s/ha. Als de lozingen deze norm zullen overschrijden, zal nader onderzoek noodzakelijk zijn. Lozen op de Rakerlossing (ten westen van het plangebied) is kwantitatief gezien niet of nauwelijks mogelijk.

Afkoppelen en hemelwaterafvoerstelsel

Uitgangspunten bij het afvoeren van hemelwater zijn dat het gescheiden van het vuilwater (afgekoppeld) gebeurt en dat zoveel mogelijk water in de wijk Laarveld wordt geborgen. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% van het verhard oppervlak af te koppelen. In principe is het doel het schone regenwater te infiltreren in de bodem. Pas als dat niet mogelijk is kan water worden geborgen en eventueel afgevoerd. Voor infiltratievoorzieningen geldt dat bovengrondse voorzieningen de voorkeur krijgen boven ondergrondse voorzieningen wegens onderhoudstechnische redenen en omwille van de beheersbaarheid. Een infiltratiesysteem dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd te worden. Indien binnen het plangebied het overtollige hemelwater afkomstig van schoon verhard oppervlak wordt vastgehouden en verwerkt (infiltreren binnen plangebied) worden de gemeentelijke doelstellingen gehanteerd. Uitgangspunten hierbij zijn:

- dat een bui met een herhalingsfrequentie van 1 maal per 5 jaar binnen de voorzieningen zonder water op straat verwerkt moet worden en;
- dat bij een tekort aan capaciteit binnen de infiltratievoorziening overtollig hemelwater via een calamiteitsvoorziening bij voorkeur op oppervlaktewater wordt geloosd. Indien lozing op oppervlaktewater niet mogelijk of wenselijk is, zal deze lozing op het gemeentelijk rioolstelsel moeten plaatsvinden.

De voorkeur wordt gegeven aan ondergronds bergen en infiltreren van water met behulp van waterpasserende verharding met bijbehorend bergingspakket.

5.1.3 Toekomstige situatie

Ontwatering.

De hoogte van de grondwaterstand kan van invloed zijn op de bebouwing. Daarom worden de volgende ontwateringsdiepten gehanteerd:

- Woningen zonder kruipruimte 0,3 m –mv
- Tuinen en openbaar groen 0,5 m –mv
- Secundaire wegen en woonstraten 0,7 m –mv
- Woningen met kruipruimte 1,0 m –mv

Op basis van de gemiddelde grondwaterstanden die tijdens monitoringsonderzoek zijn gemeten en de grondwatertrappen, wordt in het plangebied over het algemeen aan de ontwateringseisen voldaan. Bij het nader uitwerken van het plan zal met genoemde uitgangspunten rekening worden gehouden en dit zal hoogstwaarschijnlijk op enkele locaties leiden tot specifieke maatregelen (drainage en/of op-hoging).

Infiltratiemogelijkheden en berging

Het regenwater van daken en bestrating zal binnen het plangebied geborgen worden. Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de ondergrond redelijk geschikt is voor infiltratie van regenwater. Vanuit stedenbouwkundige visie gezien is nieuw zichtbaar (oppervlakte)water slechts beperkt wenselijk (m.n. langs de hoofdontsluiting). Daarom zal voornamelijk ondergronds water geborgen moeten worden door het toepassen van waterpasserende verharding met daaronder een bergingspakket.

Controleberekening

Het bergings/infiltratiesysteem dient voldoende bergingscapaciteit te hebben. De bergingscapaciteit is bepaald en gecontroleerd met behulp van de tabellen uit de module C2200 "Hydraulisch functioneren van regenwatervoorzieningen" uit de Leidraad Riolering. Conform de gemeentelijke eisen dient een bui met een herhalingsstijd van 1 maal per 5 jaar ($T=5$, gebaseerd op de neerslagreeks 'De Bilt', periode 1955-1979) in het plangebied geborgen en verwerkt te worden.

Bij de volgende uitgangspunten:

- 30 ha verhard oppervlak (15 ha dak/erf, 15 ha verharding openbare ruimte)
- Infiltratiecoëfficiënt is 0,4 m/dag
- Aan te leggen oppervlak waterpasserende verharding: 10 ha.
- Berging onder waterpasserende verharding (30% holle ruimte binnen 0,35 m bergingsverharding): $100.000 * 0,105 = 10.500 \text{ m}^3$

kan een bui die 1 maal per 10 à 12 jaar voorkomt verwerkt worden.

De ervaring leert dat op termijn de infiltratiecapaciteit zal afnemen. In hoeverre deze afname zal plaatsvinden is moeilijk in te schatten. Op dit moment wordt aangenomen dat op termijn bij genoemde uitgangspunten en met afname van de infiltratiecapaciteit aan $T=5$ zal worden voldaan.

Droogweerafvoer

De droogweerafvoer kan bepaald worden aan de hand van het aantal woningen, het aantal inwoners per woning (2,5) en de hoeveelheid droogweerafvoer (12 à 15 l/inw/u) per inwoner. Omdat het precieze aantal woningen nog onbekend is, kan de droogweerafvoer nog niet exact worden bepaald.

Voorlopig wordt het aantal woningen binnen het plangebied op 800 geschat, hetgeen een belasting van $800 * 2,5 * 0,012 = 24 \text{ m}^3/\text{h}$ betekent. Het vuilwater van de woningen kan onder vrij verval aangesloten worden op het aanwezige transportriool in de Ringbaan-Noord en voor een deel op het rioolstelsel van Laar.



Figuur 9a Geluidscontour Ringbaan Noord met geluidsscher



Figuur 9b Geluidscontour Ringbaan Noord zonder geluidsscher

5.1.4 Watertoets

Bij brief van 29 januari 2009 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei een preadvies op het voorontwerp bestemmingsplan Laarveld gegeven. Deze brief is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

De opmerkingen ten aanzien van de toelichting, regels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn allen verwerkt. De opmerkingen ten aanzien van de uitwerking van het plan en het aanvragen van de betreffende vergunningen zullen bij de uitwerking allen in acht genomen worden.

5.2 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan en bij de toepassing van een artikel 19-procedure, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidsbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarde van 48dB en aangetoond kan worden, dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidsbelasting te verlagen, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 53dB.

Binnen het bestemmingsplangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de vorm van woningen.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is gelegen buiten de geluidszone van de spoorlijn Eindhoven-Weert, welke aan de westzijde van het plangebied gelegen is. Deze spoorlijn vormt in akoestisch opzicht derhalve geen belemmering voor het realiseren van nieuwe woningen binnen het plangebied.

Wegverkeerslawaaai

In het plangebied is het uitgangspunt dat alle nieuwe wegen en straten binnen het plangebied ingericht worden als 30 km-zones. Voor deze nieuwe wegen en straten hoeft ingevolge de Wet geluidhinder derhalve geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De locatie is echter gelegen binnen de geluidszone van de Ringbaan-Noord, Eindhovenseweg, Rietstraat, Laarderweg, Hushoverweg, Floralaan, Maasenberg, St. Donatuskapelstraat en de Koenderstraat. Door de gemeente Weert is derhalve in november 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (nr. 1/OMB/AC/2008LV-01.v3). Voor de berekening is uitgegaan van verkeerscijfers die afkomstig zijn van het verkeersmodel 2020 (versie mei 2008) van de gemeente Weert. Uit de verkeerscijfers is gebleken dat de verkeersintensiteit voor de Maasenberg, de St. Donatuskapelstraat en de Koenderstraat zo laag zijn, dat de geluidsbelasting op 5 meter van de weg minder dan 48 dB bedraagt. Derhalve zijn deze wegen in het onderzoek verder niet meegenomen. In het onderzoek is verder een variant 1 onderzocht, waarbij de invloed van een scherm van 5 meter hoog langs de Ringbaan-Noord wordt berekend.



Figuur 10 Perceelnummers betreffende bodemonderzoeken

Uit het onderzoek blijkt dat als woningbouw plaatsvindt buiten de 48 dB contouren van de Ringbaan-Noord, Eindhovenseweg, Laarderweg, Hushoverweg en de Floralaan, zoals aangegeven in het onderzoek, hoeft er geen hogere waarde vastgesteld te worden.

Wanneer binnen de geluidscontour wel woningbouw wordt opgericht kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen tot een maximale geluidbelasting van 53dB.

Voor de bestaande woning aan de Maassenweg 37 is de maximale geluidsbelasting 52 dB. Dit is een tijdelijke situatie tot de geluidwerende voorziening langs de Ringbaan-Noord gereed is. Voor deze woning moet een procedure hogere grenswaarde gevolgd worden.

De Rietstraat en de nieuwe ontsluitingsweg hebben, vanwege de maximale snelheid van 30 km/uur, geen wettelijke geluidszone maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er wel aandacht besteed te worden aan deze wegen.

Vliegverkeerlawaaï

In de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn geen vliegvelden of aanvliegeroutes gelegen.

Schietlawaaï

Op circa 450 m van het onderhavige plangebied is het schietterrein van de Schutterij St.Sebastianus uit Laar gelegen. Door M&A Milieuadviesbureau is bij rapport 28-WHe-ils-v5 een akoestisch onderzoek schietlawaaï uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de Circulaire Schietlawaaï (1979). Getoetst is aan de door de raad vastgestelde streefwaarde van 50 dB(A) voor het plangebied. De 50 dB(A) contour voor de herhaald hoorbare knal (Lr) valt voor een gedeelte over het plangebied. De schutterij vormt derhalve een belemmering voor de realisatie van de woningen gelegen binnen de 50 dB(A) contour voor Lr.

In 2006 is een Handreiking Limburgs Traditioneel Schieten opgesteld. De Raad van State heeft echter vastgesteld dat deze Handreiking niet goed onderbouwd is ten aanzien van de geluidhinderbeleving. Hier wordt door de provincie Limburg nader onderzoek naar gedaan. Naar verwachting zal de handreiking in 2009 alsnog van kracht worden. Derhalve zijn in bovengenoemd onderzoek ook berekeningen uitgevoerd volgens de Handreiking. De 50 dB(A) contour voor de Lr valt dan geheel buiten het plangebied. De schutterij zou dan geen belemmering meer vormen voor de realisatie van woningen.

5.3 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Laarveld zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Gezien het feit dat een aantal onderzoeken langer dan drie jaar geleden zijn uitgevoerd, is herbeoordeling van de rapporten evenals een veldinspectie noodzakelijk. In 2007 heeft M&A milieuadviesbureau een vooronderzoek uitgevoerd, waarbij de volledigheid van de rapporten is beoordeeld en nagegaan is waar nog vervolgacties noodzakelijk zijn (zie rapportnummer 27-WLa01-vo-v2, d.d. 30 oktober 2007).

De relevante conclusies uit dit rapport zijn:

- a. Het onderzoek is behoudens de openbare weg gebiedsdekkend uitgevoerd.
- b. De bodemkwaliteit van een groot gedeelte van het plangebied voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de bestemming (BGW1).
- c. Actuele informatie over de bodemkwaliteit onder de wegen ontbreekt.
- d. Er zijn diverse verontreinigingen aangetroffen met concentraties boven de streefwaarde en bodemgebruikswaarde voor intensief grondgebruik (BGW1), hiervoor moet een beoordeling worden uitgevoerd of sanering noodzakelijk dan wel doelmatig is.

In vervolg op het hiervoor genoemd onderzoek van M&A milieuvadvisbureau, heeft Milieutechnisch adviesbureau Heel voor wat betreft de aspecten genoemd onder “c en d” het vervolgonderzoek uitgevoerd (zie rapportnummer 357WRT/07/R1 d.d. 16 november 2007).

Dit onderzoek heeft niet op ieder perceel binnen het plangebied betrekking.

Uit het onderzoek van Milieutechnisch adviesbureau Heel volgt dat:

1. de grond onder de Maasenweg, St. Donatuskapelstraat en de Rietstraat ernstig verontreinigd is;
2. op de percelen waar de bodemkwaliteit niet aan de streefwaarde dan wel de BGW1 voldoet, sanering niet doelmatig is (doelmatigheidstoets). De percelen waar een doelmatigheidstoets is uitgevoerd, evenals de doelmatigheidstoets zelf zijn weergegeven in bijlage10 van rapport 357WRT/07/R1.

De percelen met nummers 30, 35, 42, 1992, 2917, 2937, 1634 en 2637 zijn niet in de bodemonderzoeken 27-WLa01-vo-v2 en 357WRT/07/R1 betrokken.

Reden hiervoor is dat het particuliere percelen zijn die niet van bestemming wijzigen.

Van deze percelen is de kwaliteit niet bekend.

Indien op deze percelen (bouw)activiteiten plaatsvinden, zal afhankelijk van de activiteit nog een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Omdat de bodem van de percelen van het voormalige kippenbedrijf aan de Rietstraat ernstig verontreinigd was (perceelnummers 43, 44, 45 en 46), zijn deze percelen gesaneerd.

Na de grondsanering voldoet de kwaliteit van de grond aan de BGW1 (zie evaluatierapport van M&A Milieuvadvisbureau nummer 28-WRI8-ES-v1 d.d. 14-04-2008).

“Uitgevoerde onderzoeken:

1. Vooronderzoek plangebied Laarveld

Van een gedeelte van het totale plangebied van Laarveld is een vooronderzoek conform NVN 5725 uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel (rapportnummer 613WRT/08/R1, datum 27 november 2008). In dit vooronderzoek is onderzocht of de gegevens van de beschikbare bodemonderzoeksrapportages uit het plangebied nog representatief zijn voor de actuele bodemkwaliteit. Ook is onderzocht of (deel)locaties binnen het plangebied verdacht zijn ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging.

Uit de lijst met uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken blijkt dat de grond voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen. Ook de kwaliteit van het grondwater levert geen belemmeringen op voor de beoogde functie.

Verder wordt geconcludeerd dat het gebied onverdacht is ten aanzien van de aanwezigheid van asbest in de bodem, behalve ter plaatse van wegen en erven. Er zijn echter tijdens de veldinspectie geen waarnemingen gedaan die in deze richting zouden duiden.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit resteren nog drie deellocaties die mogelijk als verdacht zijn aan te merken:

- Laarderweg 35 (perceel 406); asbest tussen puin, opslag accu's en opslag afvalstoffen;
- Gertrudisstraat 4 (percelen 352, 398, 399); asbest en diesel vrijgekomen bij een brand en mogelijke zware metalen in de verhardingslaag;
- Gertrudisstraat 22 (perceel 107); zware metalen en PAK in verhardingslaag, minerale olie (tank met pomp) en eventueel asbest (asbest op daken).

Voor de locatie Rietstraat 8 heeft in 2007/2008 een bodemsanering plaatsgevonden, waarvan het evaluatierapport door de provincie Limburg is goedgekeurd in 2009. Er is geen nazorg van toepassing voor de locatie en de bodem voldoet aan de functieklasse wonen.

2. Vooronderzoek plangebied Laarveld

Van een gedeelte van het totale plangebied van Laarveld is een vooronderzoek conform NVN 5725 uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau (rapportnummer 27-WLa01-vo-v2, datum 30 oktober 2007). In dit vooronderzoek is onderzocht of de gegevens van de beschikbare bodemonderzoekrapportages uit het betreffende gedeelte van het plangebied nog representatief zijn voor de actuele bodemkwaliteit. Ook is onderzocht of (deel)locaties binnen het plangebied verdacht zijn ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging.

Uit het vooronderzoek werd geconcludeerd dat voor 9 deellocaties een vervolg noodzakelijk was. Dit vervolg is uitgewerkt in het verkennend en nader bodemonderzoek van Milieutechnisch Adviesbureau Heel (rapportnr. 357WRT/07/R1).

3. Verkennend en nader bodemonderzoek

Zoals in het voorgaande onderzoek was vermeld zijn in het verkennend/nader bodemonderzoek van Milieutechnisch Adviesbureau Heel (rapportnr. 357WRT/07/R1, datum 16-11-2007) een aantal deellocaties nader onderzocht, waarvoor in het bewuste vooronderzoek vervolgonderzoeken zijn geadviseerd. Enerzijds is hiervoor verkennend en nader veldwerk uitgevoerd en voor een aantal deellocaties zijn doelmatigheidstoetsen uitgevoerd (bij geringe overschrijding van de BGW1).

In het onderzoek is de teerhoudendheid van het asfalt van een aantal wegen bepaald. Hieruit blijkt dat een aantal wegvakken teerhoudend asfalt bevatten, waarmee bij de afvoer rekening gehouden zal worden.

Uit de resultaten van het veldwerk en analyses blijkt dat een aantal deellocaties (wegen, bermen en akkerland van de Maassenweg, St. Donatuskapelstraat en Rietstraat) sterk verontreinigd zijn met zware metalen en/of PAK. De verontreinigingen zijn aanwezig in de bovengrond (tot 0,5 m-mv) en de ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv).

In de rapportage zijn de I-contouren en T-contouren van de verontreinigingen opgenomen voor de bovengrond en de ondergrond. Uit de berekening van de omvang van de verontreinigingen blijkt dat ongeveer 9270 m³ grond sterk verontreinigd is en ongeveer 1655 m³ matig verontreinigd is. Dit betekent dat er voor Laarveld sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling met behulp van Sanscrit volgt dat er verder geen urgentie bestaat voor de aanpak van de bodemverontreiniging.

De geconstateerde verontreinigingen zullen voorafgaande aan het verlenen van bouwvergunningen worden gesaneerd. Hiervoor zal één of meerdere BUS-meldingen worden verricht en naar Gedeputeerde Staten van Limburg worden gestuurd ter goedkeuring. Uitgangspunt hierbij is dat alle matige en sterke verontreinigingen worden afgegraven en vervolgens afgevoerd worden naar een erkend verwerker van de grond. Als terugsaneerwaarden worden de maximale waarden voor de functieklassen wonen aangehouden.

Na afronding van de sanering wordt het eindresultaat vastgelegd in een evaluatierapport welke eveneens ter goedkeuring aan Provincie Limburg wordt overlegd.

Voor de deellocaties met een lichte overschrijding van de BGW1-waarden zijn doelmatigheidstoetsen uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor de betreffende deelgebieden saneren als niet doelmatig moet worden beschouwd.

Geconcludeerd wordt dat de grond in het onderhavig plangebied, behalve voor de te saneren deellocaties, voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen.”

5.4 Wet luchtkwaliteit

In 2006 is door M&A Milieuadviesbureau B.V. (08-11-2006 nr. 26-WLa-lvo-v2) een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van Laarveld.

Uit de resultaten van de berekeningen van de luchtkwaliteit ter plaatse wordt in het onderzoek geconcludeerd dat voor de wegen in en rond het plangebied de normering volgens het Besluit luchtkwaliteit (2005) niet wordt overschreden. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als de toekomstige situatie. Daar de totale verkeersstroom in 2010 niet tot overschrijdingen leidt is de situatie in 2010 met enkel de autonome toename van het verkeer niet verder berekend.

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

Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Het onderzoek is gebaseerd op het Besluit luchtkwaliteit, maar aangezien de grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit niet zijn aangescherpt kan gesteld worden dat luchtkwaliteit geen beperking vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan Laarveld 2009.

Het plangedeelte met wijzigingsbevoegdheid voor onderwijsdoeleinden is niet gelegen binnen 100 meter van de rand van een rijksweg danwel binnen 50 meter van een provinciale weg zoals gesteld in het besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing is de wijziging in beginsel aanvaardbaar.

5.5 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

5.5.1. Geurhinder

In de directe omgeving van het onderhavig bestemmingsplangebied is in de bestaande situatie een aantal agrarische bedrijven gelegen. In verband met de bestemmingswijziging naar de mogelijkheid tot het bouwen van woningen dienen de geurcontouren van deze bedrijven overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij in beeld te worden gebracht. Uitgangspunt bij de bepaling van de geurcontouren is de omgekeerde werking van de agrarische bedrijven vanaf de rand van het bouwblok. Door M&A Milieu Adviesbureau (d.d. 10-10-2007, nr. 27-Wla-gh-v2) is met de huidige vergunde situatie per bedrijf vanaf de rand van het bouwblok de maximaal mogelijke geurhinder berekend.

De geurhinder van de omliggende bedrijven is in dit onderzoek in kaart gebracht op basis van individuele geurcirkels. Bij het inventariseren van de bedrijven is daarbij rekening gehouden met eventuele bestaande rechten van de agrarische ondernemers. Bij de berekeningen is uitgegaan van de door de gemeenteraad van Weert op 16 april 2008 vastgestelde “Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Weert 2007” waarin voor het gebied Laarveld de geurnorm van 8 ou/m³ lucht is vastgesteld. De resultaten van de individuele geurhindercontouren van de veehouderijen in en nabij het plangebied tonen aan dat bij twee bedrijven nog geurcontouren over het plangebied liggen. Dit zijn Driessen aan de Gertrudisstraat 26 en Wijen aan de Laarderweg 70.

5.5.2 Milieuhinder overige bedrijven en activiteiten

Ten behoeve van de bouw van woningen dient mogelijke hinder als gevolg van de ligging van de locatie in de nabijheid van bedrijven en activiteiten inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten behoeve van de opzet van het Bestemmingsplan “Laarveld 2009” zijn de bestaande bedrijven en activiteiten in en in de nabijheid van het plangebied, die bekend zijn vanwege hun relatie met de Wet milieubeheer, reeds geïnventariseerd.



Figuur 11 Hinder cirkels

De in het bestemmingsplan genoemde milieucategorie voor de verschillende activiteiten wordt mede bepaald middels de publicatie “Nr. 9 Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G., waarin informatie wordt gegeven over de gemiddelde milieubelasting voor stof, geur, geluid en gevaar van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en activiteiten en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

In de volgende tabel zijn de bedrijven en activiteiten opgenomen die in en nabij het plangebied zijn gelegen:

Naam Bedrijf	Adres	Type bedrijf	Milieucategorie	Vergunning	Straal
Garage A. Bongers	St. Donatuskapelstraat	Autoherstellinrichting	2	AMvB	25
H. Smeets	Laarderweg 50	Groente en fruitoverslag	2	AMvB	30
Schutterij St. Sebastiaan	Rietstraat ong.	Oud Limburgs schieten	3	vergunning	zie onderzoeksrapport
Ruitersportcentrum	Rietstraat 19	Ruitersportcentrum kantine	2	AMvB	30

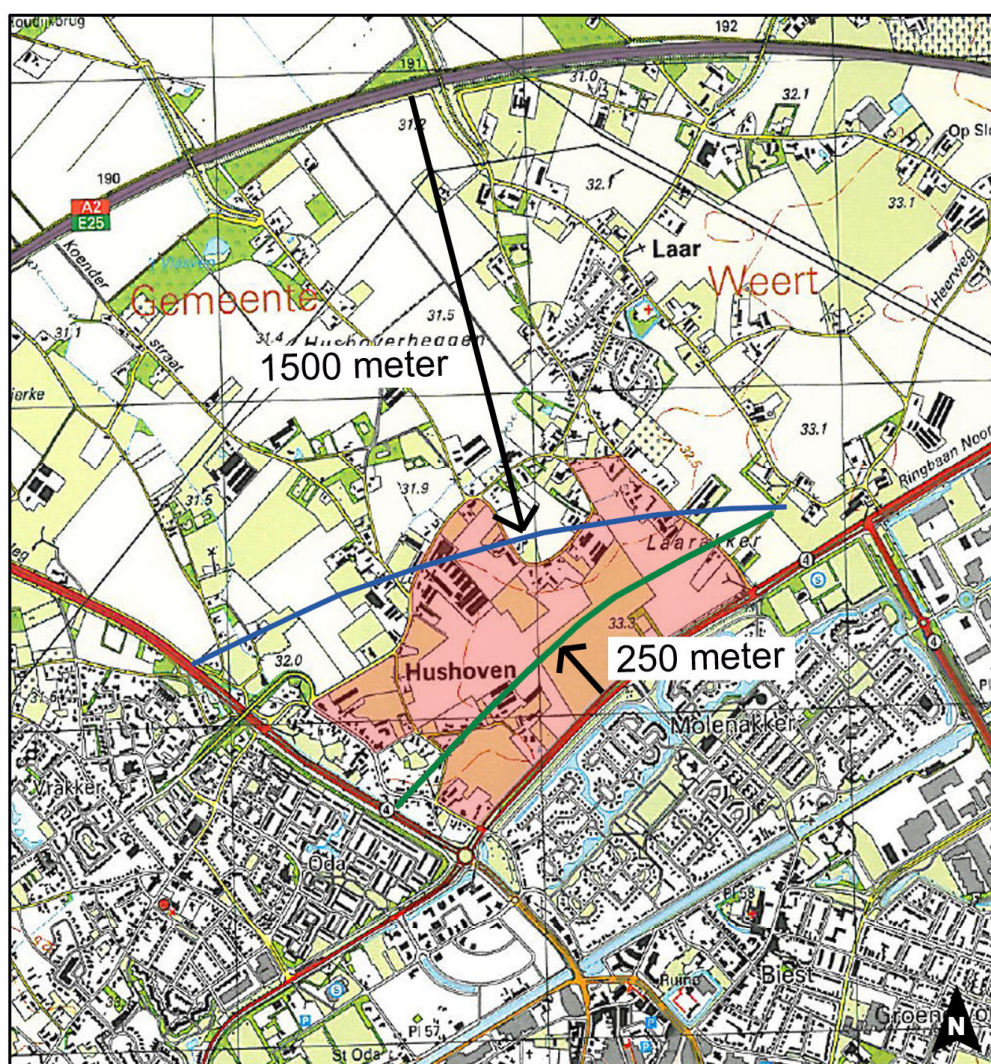
De hindercirkels van enkele bedrijven liggen over het plangebied. Dit betekent dat binnen deze milieucirkels geen bouw van woningen is toegestaan. In figuur 11 zijn de hindercirkels weergegeven.

Binnen het onderzoek Externe Veiligheid bestemmingsplan Laarveld van Ingenieursbureau Oranjewoud (nr. 2172-164769, oktober 2006) is een inventarisatie verricht naar inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. Uit het onderzoek blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden, geënt op de productie en/of verwerking van gevaarlijke stoffen.

5.6 Externe veiligheid

Inleiding

De gemeente is in het kader van het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (BEVI) dan wel de circulaire “Risico vervoer gevaarlijke stoffen” verplicht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van risicobronnen met gevaarlijke stoffen, studie te doen naar de gevolgen die kunnen optreden als zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet. Daarbij wordt nagegaan aan welke risico's toekomstige gebruikers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden blootgesteld. Bij Laarveld is daarvan sprake, vanwege het wegverkeer op de Ringbaan-Noord en de Rijksweg A2. Risico's worden bepaald door het product van kans en effect: $R = k * E$. Het beleid is erop gericht risico's zoveel mogelijk te beperken/beheersen. Bij externe veiligheid zijn de normen voor het Plaatsgebonden risico ($10^{-6}/\text{jr}$) en het Groepsrisico (Oriënterende Waarde) van belang. De normen bij externe veiligheid zijn relatief streng ten opzichte van risico's waar mensen dagelijks aan blootgesteld worden (factor 100 tot 1000 strenger).



Figuur 12 Externe veiligheid

Dit, omdat het bij externe veiligheid gaat om risico's waaraan je ongewild kunt worden blootgesteld.

Risico's worden met behulp van rekenmodellen zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Als kanttekening geldt dat het rekenmodel de werkelijkheid niet volledig beschrijft. Zo worden er in de berekening diverse aannames gemaakt en de invloed van veiligheidsverhogende maatregelen kan niet worden gekwantificeerd.

Bij het voorkomen van risico's is het van belang zowel de kans op het ontstaan van een calamiteit als de effecten ervan te beperken. Hierbij dient door het bevoegde gezag een overweging te worden gemaakt over een mogelijk optredende calamiteit, effecten hiervan, te nemen maatregelen en het restrisico (verantwoordingsplicht). De meeste calamiteiten (ongevalscenario's) voltrekken zich niet meteen in de maximale omvang. Er is tijd om weg te komen en de calamiteit te bestrijden. Om de effecten in geval van een calamiteit te beperken is het van belang de zelfredzaamheid van aanwezige personen als mede de beheersbaarheid van een calamiteit zoveel mogelijk te optimaliseren.

Risicoanalyse

Om de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling te kunnen afwegen is door Oranjewoud een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Ringbaan-Noord en de rijksweg A2. De onderzoeken zijn weergegeven in de rapporten "Onderzoek externe veiligheid, deel A (risicoberekening maart 2008) en deel B (uitwerking verantwoordingsplicht april 2008)". Het risico onderzoek geeft:

- inzicht in de risico's en effecten van de realisatie van Laarveld in een veel ruimere, bestaande omgeving (gebied van 1500 m aan weerszijden van de A2, en 250 m aan weerszijde van de Ringbaan-Noord);
- antwoord op de vraag of de verdeling van de geplande functies binnen Laarveld voldoende is geoptimaliseerd;
- richting aan de noodzakelijke veiligheidsverhogende maatregelen in en rondom het plan.

Bij het risico-onderzoek is de bestaande situatie (Risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen over de weg van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat 2003) als uitgangspunt genomen en de gevolgen van toekomstige ontwikkelingen, zowel toename van gevaarlijke stoffen over de Ringbaan-Noord als de ontwikkelingen voor geheel Laarveld.

Daarnaast heeft de "Regio Noord en Midden Limburg (regiobureau brandweer)" op 26 mei 2008 haar advies uitgebracht.

Resultaten

A. Risicoanalyse:

In de rapportage van de risicoanalyse wordt samengevat het volgende geconstateerd:

1. De Ringbaan-Noord is de enige van belang zijnde risicobron;
2. De Rijksweg A2 ligt op ongeveer 1.300 m vanaf het plangebied, daarnaast is het transport van toxische gassen op de A2 zeer gering zodat het groepsrisico door de A2 niet wordt beïnvloed;

-
3. Er wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico;
 4. Als gevolg van de toename van woonbebouwing in Laarveld neemt het groepsrisico toe,

B. Uitwerking verantwoordingsplicht:

In deze rapportage zijn de criteria die afgewogen moeten worden ten behoeve van de verantwoording nader uitgewerkt.

Binnen het plan Laarveld worden de volgende veiligheidsverhogende maatregelen genomen:

- a. Het woon-zorgcomplex wordt geprojecteerd buiten het invloedsgebied van brandbare gassen op de Ringbaan-Noord en toxische gassen op de rijks-weg A2;
- b. Binnen 30 m vanaf de rand van de rijbaan van de Ringbaan-Noord wordt geen bebouwing geprojecteerd, zodat binnen de groepsrisicocontour van brandbare vloeistoffen geen (beperkt)kwetsbare objecten kunnen komen;
- c. Binnen het overig gedeelte van het uitbreidingsplan dat binnen de groepsrisicocontour voor brandbare gassen is gelegen worden alleen woningen geprojecteerd zodat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen binnen het gebied optimaal is;
- d. De wegenstructuur binnen het plangebied wordt zodanig dat gemakkelijk van de Ringbaan-Noord weggevlucht kan worden;
- e. Langs de Ringbaan-Noord zullen in ieder geval twee extra brandkranen worden aangelegd zodat de bluswatervoorziening langs de Ringbaan-Noord wordt vergroot.

C. Advies Regio Noord en Midden-Limburg (brandweer):

De Regio Noord en Midden-Limburg geeft in haar advies naast de maatregelen, genoemd in de uitwerking verantwoordingsplicht, ook nog bouwkundige en planologische maatregelen aan.

De bouwkundige maatregelen zoals beperkt glasoppervlak, beglazing scherfwerend uitvoeren (normering hierover wordt niet gegeven) en de in- en uitgangen zodanig situeren dat altijd van de Ringbaan-Noord af gevlucht kan worden zijn maatregelen die niet in een bestemmingsplan te regelen zijn en die ook in de toekomst niet te handhaven zijn. Het is dan ook niet zinvol dit advies over te nemen. De wegenstructuur, zoals in het plan is opgenomen biedt de mogelijkheid om van de Ringbaan-Noord af te kunnen vluchten. De planologische maatregelen zoals de Regio adviseert zijn in het plan opgenomen.

Daarnaast geeft de Regio aan dat zodra Laarveld in zijn geheel is ingevuld voor de hulpverlening sprake is van maatramp 5 (tot 700 slachtoffers) terwijl zij zijn geoutilleerd tot maatramp 3 (tot 300 slachtoffers).

Zij geeft echter geen gradatie van slachtoffers aan (het betreft dus dodelijke slachtoffers, maar ook (zeer)licht gewonde slachtoffers). Bovendien wordt opgemerkt dat de kans op een dergelijke ramp zeer klein is (1 op 1.000.000 jaar).

Binnen een straal van 250 m (1% letaliteitsgrens) vanaf de calamiteit met een brandbaar gas is de kans groot dat er dodelijke slachtoffers zullen zijn (van toepassing voor de Ringbaan-Noord). Voor een calamiteit met een toxisch gas op de Rijksweg A2 bedraagt de 1% letaliteitsafstand 1.500 m. Buiten deze afstanden zullen nagenoeg geen dodelijke slachtoffers meer vallen, wel gewonden.

De intensiteit van de inzet van de hulpverlening is afhankelijk van de hulp die geboden moet worden (aard van de verwondingen van de slachtoffers).

Hierover geeft de regionale brandweer geen inzicht. De Regio geeft geen negatief advies op basis van het maatramptype. Hieruit kan geconcludeerd worden dat zij bij een calamiteit slagvaardig optreden, maar dat wel keuzes gemaakt moeten worden waarbij zij dan ter plaatse een indeling maken naar categorie slachtoffers waarop dan de hulpverlening wordt afgestemd.

Afweging

In de risicoafweging is het van belang hoe aangekeken wordt tegen het maatschappelijk effect van een mogelijke ramp. In die afweging is cruciaal of er sprake is van een verantwoord niveau van het voorkomen en bestrijden van (rest)risico's. Het besluit over te aanvaarden risico's dient te worden genomen voordat besluitvorming plaatsvindt over het bestemmingsplan. Dit, omdat de consequenties van de risicostudie dan kunnen worden doorvertaald in het bestemmingsplan.

Laarveld is binnen Weert een prioritair te transformeren gebied. De ambitie is het gebied fasegewijs, in een termijn van ongeveer 10 jaar, te transformeren van een bestaand landbouwgebied naar een hoogwaardig rustig woongebied, waarbij in de wijk zelf geen gevaarlijke activiteiten zullen plaatsvinden.

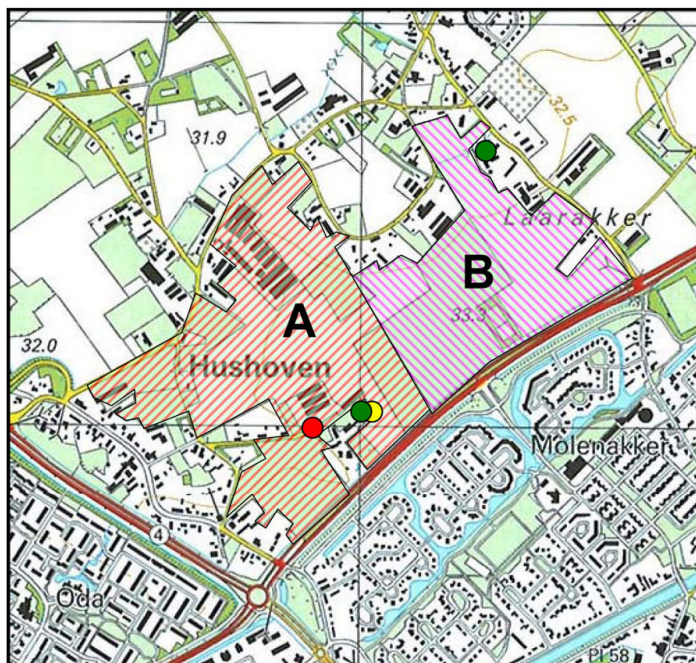
Om aan het landelijk beleid van compact bouwen te voldoen, kan niet voorkomen worden om in de omgeving van wegen als de Ringbaan-Noord (rondweg) en op grotere afstand van rijkswegen (1.300 m vanaf de A2) te bouwen.

De kans dat zich op de Ringbaan-Noord een ongeval met brandbare gassen en op de Rijksweg A2 een ongeval met toxische gassen voordoet, waarbij de omvang van de gevolgen zo groot is dat volgens de brandweer gesproken moet worden van maatramp 5, is echter zeer klein. Per kilometer wegvak is deze kans 1 op 1.000.000 jaar, maar het kan zich natuurlijk wel ieder moment voordoen.

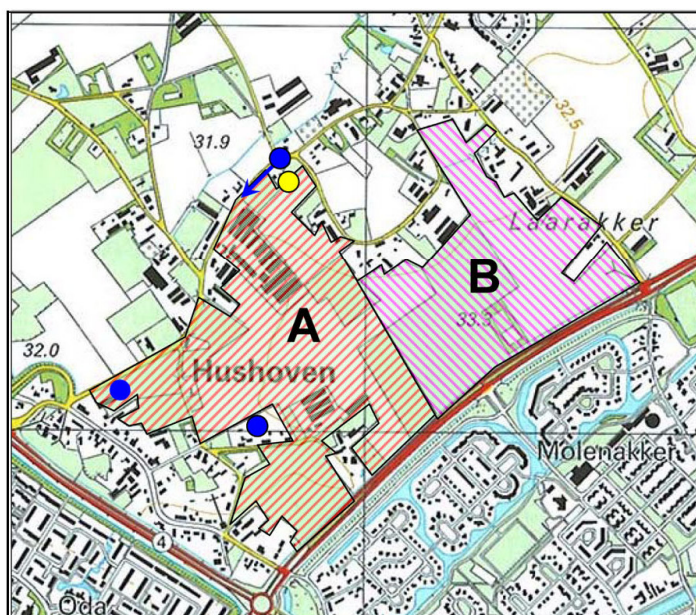
Binnen het plangebied is de ontwikkeling wel zodanig dat maatregelen worden genomen om de gevolgen van een dergelijk ongeval te beperken. Binnen het groepsrisicogebied (1% letaliteitsgrens) van fase 1a van het bestemmingsplan Laarveld, worden alleen woningen geprojecteerd. Hiervoor geldt dat de aanwezige personen zich zelfstandig goed kunnen redden. In het overig gedeelte van het bestemmingsplan Laarveld waar de bestemming globaal is, zullen echter binnen de groepsrisicocontour van zowel de Ringbaan-Noord, (250 m vanuit de kant van de weg) en de Rijksweg A2 (1.500 m vanuit de kant van de weg) geen risicovolle bestemmingen worden geprojecteerd waar verminderd zelfredzame personen verblijven.

Langs de Ringbaan-Noord zullen extra bluswatervoorzieningen worden aangebracht. Daarnaast mag ook het landelijk beleidsuitgangspunt van compact bouwen uitbreiden niet vergeten worden. Qua maatramp geeft de Regio geen negatief advies, zodat zij in staat is om bij een calamiteit adequaat op te kunnen treden.

Dit alles overwegende is de ontwikkeling van het woongebied Laarveld voor ons college van burgemeester en wethouders van Weert een verantwoorde keuze, zodat de ontwikkeling van Laarveld doorgang kan vinden.



Figuur 13a Verspreiding van de belangrijke broedvogels, te weten de Groene specht (groene stip) Steenuil (rode stip) en Torenvalk (gele stip)



Figuur 13b Verspreiding Gewone dwergvleermuis (blauwe stip), vliegrichting (blauwe pijl) en Laatvlieger (gele stip)

5.7 Flora en fauna

Het onderhavig plangebied maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingsgebied is aangemerkt.

De Flora- en faunawet verplicht bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen, waaronder ook de ingrepen in het kader van de realisatie van een nieuw woongebied, dat de bestaande natuurwaarden in kaart worden gebracht en indien nodig passende maatregelen worden getroffen voor het beschermen en instandhouden van bij deze wet beschermde soorten. Derhalve is door Groen-planning Maastricht b.v. in december 2007 voor dit bestemmingsgebied een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hiertoe is het gehele bestemmingsgebied opgedeeld in twee deelgebieden. In november 2008 is door bureau Meerveld een update van de reeds aanwezige ecologisch quickscans opgesteld.

Het plangebied ligt op circa 2 kilometer van het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. Het plangebied draagt in de huidige situatie op geen enkele wijze bij aan de instandhouding van de habitattypen en -soorten en vogelrichtlijnsoorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied Laarveld leiden niet tot het optreden van storingsfactoren in het Natura 2000 gebied zelf. Gezien de ligging van het plangebied op circa 2 kilometer afstand, het ontbreken van een ecologische relatie en de aard van de geplande ingrepen (woningbouw) is een negatief effect op de habitattypen en -soorten en de vogelrichtlijnsoorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen, uitgesloten.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat aangewezen is als Beschermd natuurmonument en als zodanig wordt beschermd door de Natuurbeschermingswet noch in de nabijheid van gebieden die door de Minister van LNV zijn aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

De als EHS aangewezen gronden liggen op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen van de EHS; wezenlijke kenmerken en waarden in de EHS worden niet aangetast. Het Afwegingskader 'Beleidsregel migratie en compensatie natuurwaarden' (Provincie Limburg, 2005) is niet van toepassing.

Uit de onderzoeken blijkt dat in het plangebied een aantal op grond van de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten voorkomt.

Groene specht

In het plangebied zijn twee broedparen van de Groene specht aangetroffen. Het ene paar heeft een nest in een treurwilg in een tuin in Laarakker net buiten deelgebied B en het andere paar heeft een nest in een van de hoogstamfruitbomen in deelgebied A nabij Hushoven. De bezette nestlocaties en het leefgebied van de soort zijn binnen de Flora- en faunawet het gehele jaar beschermd. Omdat langs de Ringbaan-Noord een ecologische onbebouwde zone met een breedte van gemiddeld 40 meter wordt gerealiseerd zal de soort zich kunnen handhaven in deelgebied A.

Het broedpaar in deelgebied B kan fourageren aan de overzijde van de Laarderweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het effect voor beide paren niet wezenlijk negatief zal zijn. Dit betekent dat er geen overtreding plaatsvindt van de Flora- en faunawet.

Steenuil

Er is in het plangebied één Steenuilenpaar aangetroffen. Een kleine schuur in het zuidelijk deel van het plangebied, vlakbij de wijk Hushoven aan de dries op de Maassenweg, is naar alle waarschijnlijkheid de broedlocatie. De meest kwetsbare periode van deze soort is het broedseizoen, welke loopt van half februari tot en met half juli. Ook voor deze soort geldt dat de bezette nestlocaties en het leefgebied van de soort binnen de Flora- en faunawet het hele jaar beschermd zijn.

Aangezien de schuur zal worden gesloopt, zal ook de broedlocatie verdwijnen. Het Steenuilenpaar kan uitwijken naar het gebied ten zuiden van de dries op de Maassenweg. Dit gebied sluit goed aan op de ecologische zone langs de Ringbaan-Noord. Hier is een Steenuilennestkast opgehangen zodat deze soort hiernaar kan uitwijken. Op deze manier is het effect voor de Steenuil niet wezenlijk negatief en vindt er geen overtreding plaats van de Flora- en faunawet.

Torenavalk

In een nestkast op de dries op de Maassenweg, grenzend aan een hoogstamboomgaard, is de Torenavalk met één paar waargenomen. Andere paren zijn binnen het plangebied nietesignaleerd. Broedlocaties en het bijbehorende leefgebied van deze soort zijn het hele jaar door beschermd.

De nestkast zal op een andere locatie in het plangebied behouden blijven. Bovendien zal deze locatie grenzen aan de ecologische zone waardoor er geen overtreding zal plaatsvinden van de Flora- en faunawet.

Rode lijstsoorten en overige broedvogels

Van de "Rode lijstsoorten", soorten die in Nederland bedreigd zijn en op de Rode lijst de status "kwetsbaar" of "gevoelig" hebben, zijn in deelgebied A, één paar Patrijs, twee kolonies Boerenzwaluwen, de Ringmus en de Huismus aangetroffen. In deelgebied B komt eveneens een paar Patrijs voor alsmede de Boerenzwaluw, de Huiszwaluw en de Huismus.

Tot de overige broedvogels welke zijn aangetroffen in het gebied behoren de Ekster, de Kraai, de Putter, de Zwarte roodstaart, de Turkse tortel, de Kauw, de Houtduif, de Holenduif, de Grote lijster, de Waterhoen en de Wilde eend.

Indien werkzaamheden buiten het broedseizoen, van half maart tot half juli, worden uitgevoerd, zal er voor deze soorten geen overtreding plaatsvinden van de Flora- en faunawet.

Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger

Door de Gewone dwergvleermuis worden de woningen langs de Maassenweg gebruikt als zomerverblijfplaats. Een hekwerk langs de Rietstraat wordt door deze soort gebruikt als oriëntatie in de dagelijkse tocht vanuit Laar richting Hushoven en een opslagplek wordt gebruikt als beschutting en om te foerageren. Er zijn geen meldingen over winterverblijven in het plangebied. Het leefgebied en de verblijfplaatsen van de soort zijn het hele jaar beschermd.

De Laatvlieger is slechts één keer waargenomen in het plangebied, waarbij het uitsluitend een foeragerend exemplaar betrof. De zomerverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis zullen behouden blijven. Door de bebouwing van de locatie, zullen er op termijn juist zomerverblijfplaatsen bijkomen. Ook de foerageergebieden van beide soorten zullen door de nieuwbouw niet worden verminderd. Dit betekent dat er geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt.

Overige tabel 1-, 2- en 3-soorten (zoogdieren)

In het plangebied zijn de Bruine rat, de Egel, de Haas, het Konijn, de Mol, de Veldmuis, de Vos en de Zwarte rat aangetroffen. Voor al deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Wel dienen maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de dieren onnodig gewond, gedood of verstoord worden en dienen maatregelen genomen te worden om de dieren de mogelijkheid te geven om te vluchten. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat de dieren niet richting een drukke weg worden gedreven en dat de start van de werkzaamheden buiten de winterslaap en buiten de kraamperiode plaatsvindt. Dit kan door te starten met de werkzaamheden tussen half augustus en begin december.

Vlinders, libellen en sprinkhanen

In het plangebied zijn verschillende soorten vlinders aangetroffen. Ook komen, gezien de biotoop, naar alle waarschijnlijkheid vlindersoorten voor, welke wel vermeld staan in de atlas Dagvlinders in Limburg, maar welke niet tijdens het veldonderzoek zijn waargenomen.

Volgens de werkatlas Libellen in Limburg komen er diverse libellensoorten voor in het plangebied. Deze zijn echter niet waargenomen. Wel zijn er verschillende sprinkhaansoorten aangetroffen.

Planten

De meeste plantensoorten welke beschermd zijn in de Flora- en faunawet, komen voor in de wegbermen. Vooral de bermen van de Ringbaan-Noord zijn bloemrijk. De Brede wespenorchis staat in de berm van de Gertrudisstraat. Uit de rest van het plangebied zijn alleen waarnemingen bekend van algemeen voorkomende plantensoorten. Gezien het intensieve agrarische gebruik en de recente vlakdekende inventarisatie zijn beschermde soorten in het plangebied niet te verwachten. De groeiplaats van de wespenorchis zal niet aangetast worden waardoor er geen overtreding van de Flora- en faunawet zal plaatsvinden.

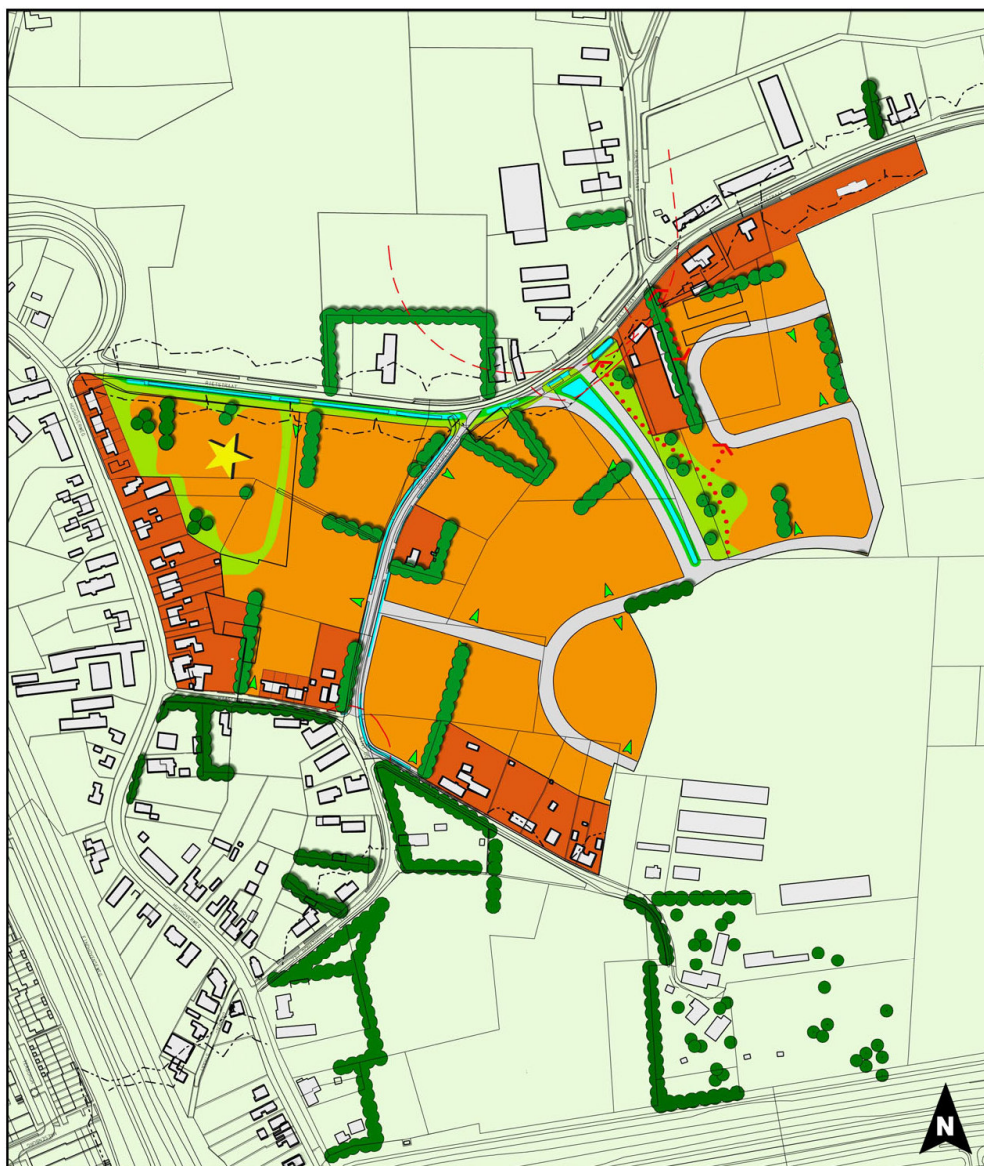
5.8 Leidingstroken

Transportleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van een nieuw woongebied.

Straalpad

In de westzijde van het plangebied is in noord-zuidrichting een straalpad gelegen. Het straalpad heeft een breedte van circa 2 x 100 meter. In verband hiermee mogen in deze zone geen objecten worden opgericht met een hoogte die hoger is dan 70 meter. Ter bescherming van de straalverbinding is deze als dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 14 Stedenbouwkundig plan, eerste fase

6. DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

6.1 Inleiding

Als basis voor de uitwerking dient het stedenbouwkundig plan (fig.14). Achtereenvolgens worden in de ruimtelijke uitwerking de stedenbouwkundige hoofdopzet, de bebouwingsstructuur met de verschillende typen woonmilieus, de groen- en waterstructuur en de ontsluitingsstructuur met de daarbij behorende profielen besproken.

6.2 Ruimtelijke uitwerking

6.2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

De centrale ontwerpthema's zijn "streekeigen karakter", "landelijk wonen" en het "buurten- en hovenmodel". Deze hebben in de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan een vertaling gekregen door de huidige bebouwing en linten als uitgangspunt te nemen voor verdere ontwikkeling. Naast de twee bestaande ruimtelijke eenheden, de "lintbebouwing" en de "randbebouwing Hushoven" is een tweetal nieuwe ruimtelijke eenheden of woonmilieus toegevoegd. Bij de keuze van de woonmilieus wordt aansluiting gezocht bij het streekeigen karakter van het gebied. Zo ontstaat een viertal ruimtelijke eenheden te weten: de "lintbebouwing", "randbebouwing Hushoven", de "dries" en het "tuindorp".

Bij de vormgeving van deze ruimtelijke eenheden is aansluiting gezocht bij de organische, ronde vormen van de voor Laarveld kenmerkende bebouwingsclusters "Hushoven" en "Laar Akker". Deze beide ruimtelijke eenheden zijn in het stedenbouwkundig plan geïntegreerd. Ook de bestaande historische linten Laarderweg, Rietstraat, Hushoverweg, St. Donatuskapelstraat en de Maasenweg en een groot deel van de daaraan gelegen bestaande, soms monumentale lintbebouwing, hebben binnen het stedenbouwkundig plan een nieuwe plaats gekregen. De overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing wordt ingericht met ruime kavels, met een lage bebouwingsdichtheid, zodat het groene en open karakter blijft bestaan.

Om het principe van natuurlijk en landelijk wonen zo dicht mogelijk naar de woningen te kunnen halen, is een groene, landschappelijke zone dominant in het plan aanwezig. Deze meandert centraal door het nieuwe woongebied en tussen de twee hoofdentrees van het nieuwe woongebied. Elke organisch gevormde ruimtelijke eenheid grenst of aan deze of aan een open zone. In deze open zones zijn de infrastructuur en het openbaar groen gelegen. Net als bij de vroegere tuinstad kan hierdoor een maximale grensrijkdom ontstaan. Rondom deze centrale groene zone en tussen de zone van de bestaande linten liggen de twee nieuwe woonmilieus, de "dries" en het "tuindorp".



Figuur 15 geluidswallenzone en boomgroepen over Ringbaan Noord

Ook langs de Ringbaan-Noord zal een groene zone worden gerealiseerd. Deze groene zone aan de zuidzijde van de nieuwe wijk zal naast een functie als landschaps- en ecologische zone ook een functie moeten vervullen voor de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Ook de nieuwe grens met het buitengebied, bestaande uit de Rietstraat, de Gertrudisstraat en de Schonkenweg, waarbinnen de bestaande landelijke bebouwing en groenstructuren zullen blijven bestaan, zal als landschappelijke zone ervaren worden.

Door de aanleg van de geluidwerende voorziening zal vanaf de Ringbaan-Noord het zicht op de nieuwe woonwijk Laarveld belemmerd worden. Om in ruimtelijk opzicht duidelijk te maken dat Laarveld verbonden is met c.q. hoort bij de stad Weert, zijn in het stedenbouwkundig plan groene verbindingzones geïntroduceerd tussen Molenakker en Laarveld (fig. 15). In deze zones wordt met een grafische structuur van bomen een letterlijke verbinding gemaakt tussen de groene zone, die in de huidige situatie de woonwijk Molenakker aan de noordzijde begrenst en de landschaps- en ecologische zone, welke aan de zuidzijde van de nieuwe wijk Laarveld zal worden gerealiseerd.

De ruimtelijke relatie met de stad Weert wordt in het stedenbouwkundig plan verder geaccentueerd door een tweetal zichtlijnen naar de kerktoren in het centrum van Weert. Deze zichtlijnen zijn als open, lineaire ruimten in het stedenbouwkundig plan verankerd en worden geaccentueerd doordat zij beginnen bij een nieuwe “dries”.

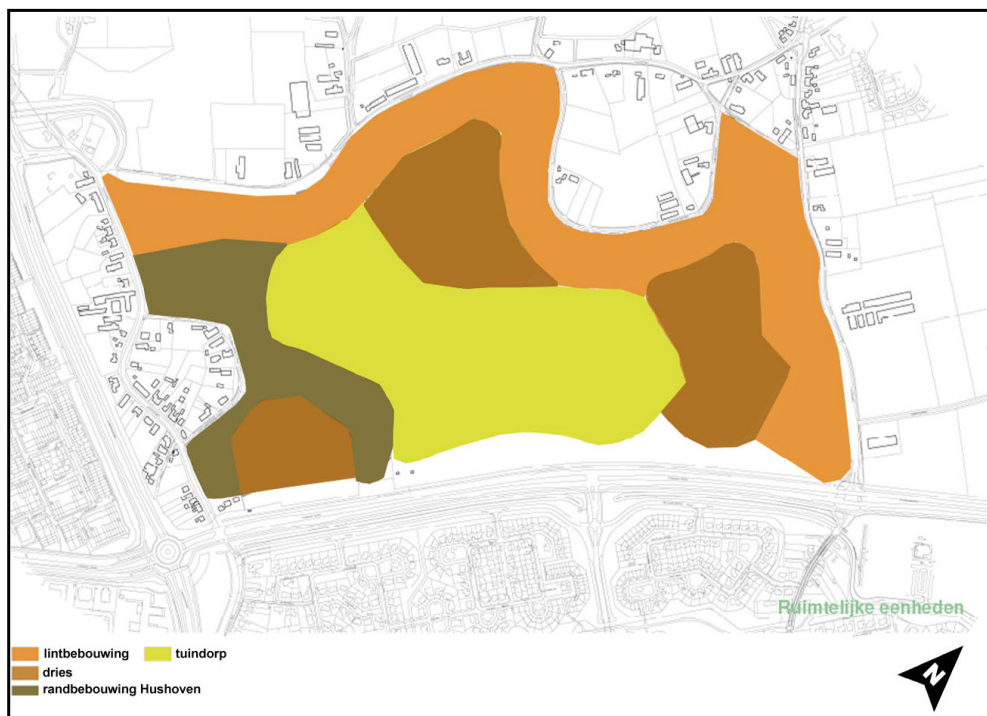
6.2.2 Bebouwingsstructuur

Binnen het stedenbouwkundig plan is een aantal ruimtelijke eenheden (fig. 16) te benoemen, te weten: de “lintbebouwing”, de “randbebouwing Hushoven”, de “dries” en het “tuindorp”. Hieronder wordt iedere ruimtelijke eenheid met zijn specifieke kenmerken afzonderlijk besproken. De benoeming van de specifieke kenmerken heeft als doel om het gewenste karakter te realiseren of het bestaande karakter te behouden en te versterken. Per ruimtelijke eenheid worden zaken als situering van de woning en de bijgebouwen, de rooilijn en parkeren besproken.

De “lintbebouwing”

De ruimtelijke eenheid “lintbebouwing” betreft de gehele zone grenzend aan de Rietstraat, Gertrudisstraat, Schonkenstraat en Laarderweg. Met uitzondering van de bestaande woningen aan de Maassenweg zal alle bestaande historische lintbebouwing deel gaan uitmaken van deze ruimtelijke eenheid.

Kenmerkend voor de linten is de individuele herkenbaarheid van de woningen. Iedere woning heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote samenhang in het straatbeeld bereikt. Om bij toevoeging van nieuwe woningen de samenhang te bewaren zijn de ruimtelijke kenmerken hierna beschreven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. Het gaat hierbij om het spel tussen samenhang en subtiele verscheidenheid.



Figuur 16 Ruimtelijke eenheden

Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van lintbebouwing is een verspringende rooilijn. De hoofdmassa van de woning bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap.

De percelen dienen een dusdanige maat te krijgen dat bij alle woningen een (ruime) zijtuin gerealiseerd kan worden. Immers, uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol. Teneinde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te versterkende, dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De “randbebouwing Hushoven”

Voor de ruimtelijke eenheid “randbebouwing Hushoven” geldt, dat zoveel mogelijk aangesloten dient te worden bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing direct ten oosten van de Hushoverweg. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een hogere dichtheid dan in de ruimtelijke eenheid “lintbebouwing” wordt voorgestaan. Ook voor dit deel van het plangebied dient de bestaande bebouwing opgenomen te worden in de ruimtelijke structuur van het plangebied.

Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristiek voor ruimtelijke structuur van lintbebouwing is een verspringende rooilijn, de kleinschaligheid en diversiteit. De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het lint waardoor de herkenbaarheid en kleinschaligheid wordt versterkt. Iedere woning heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote samenhang in het straatbeeld bereikt. De percelen dienen voldoende maat te hebben zodat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende is om het vrijstaande beeld te bewerkstelligen.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors dak. De hoofdmassa van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap. De patiowoning bestaat overwegend uit één bouwlaag en is, voor het gedeelte grenzend aan de openbare ruimte, afgedekt met een kap. Het andere deel van de woning, niet grenzend aan de openbare ruimte, is plat afgedekt.

De percelen hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen, met uitzondering van de patiowoningen, een (ruime) zijtuin gerealiseerd kan worden. Immers, uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol.

Teneinde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te versterken, dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Het "tuindorp"

In de ruimtelijke eenheid "tuindorp" dienen elementen uit de principes van de "tuinstad"-stroming toegepast te worden. Dat wil zeggen dat het wonen weer verbonden wordt met de natuur en het landschap. Op stedenbouwkundig niveau worden wisselende, vrij groene straatbeelden met een variëteit aan ruimtelijke vormen waaraan de bebouwing is gelegen, gerealiseerd.

De architectuur wordt als traditionele jaren 30 aangeduid waarbij bij de uitwerking van Laarveld een eigentijdse interpretatie aan deze stijl kan worden gegeven. De woningen zijn voorzien van een fors pannendak met een overstek. Om bijzondere plekken te benadrukken of geleiding in de gevelwand aan te brengen kunnen verbijzonderingen in de vorm van kopgevels en erkers worden toegepast. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in kleurtoneering en detaillering.

In deze eenheid kunnen naast vrijstaande- en halfvrijstaande bebouwing ook incidenteel geschakelde woningen voorkomen. Onder geschakelde woningen worden halfvrijstaande woningen bedoeld waarbij de blokjes middels de garages aan elkaar geschakeld worden. Ook kunnen incidenteel aaneengesloten woningen gerealiseerd worden waarbij maximaal vier woningen aaneengesloten worden. De hoofdmassa van de woningen dient te worden opgericht in maximaal 1 of 2 bouwlagen met een forse kap.

De rooilijn voor de vrijstaande woningen verspringt. Voor de geschakelde en aaneengesloten woningen heeft de rooilijn een vaste maat, grote verspringingen in de rooilijn komen daar niet voor. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. Daar waar geen geschakelde woningen of aaneengesloten woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Dit, teneinde de openheid tussen de vrijstaande bebouwing zoveel mogelijk te waarborgen en tevens de mogelijkheid te bieden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De "dries"

Een van de streekeigen elementen betreft de "dries". Uitgangspunt voor de ruimtelijke eenheid "dries" betreft dan ook het realiseren van een clustering van woningen rondom een open ruimte teneinde deze kenmerkende streekeigen elementen een plaats te geven binnen het onderhavig plangebied. Rond de pleinvormige ruimte (de "dries") wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van een hogere woningdichtheid.

Rond de "dries" kunnen geschakelde halfvrijstaande- en aaneengesloten woningen gerealiseerd worden. Aan de randen van deze ruimtelijke eenheden wordt een minder hoge dichtheid voorgestaan. Hier kunnen vrijstaande- en halfvrijstaande woningen gerealiseerd worden. De hoofdmassa van alle woningen binnen deze ruimtelijke eenheid dient te bestaan uit maximaal 1 of 2 bouwlagen plus een kap.

De rooilijn voor de vrijstaande woningen verspringt. Voor de geschakelde en aaneengesloten woningen heeft de rooilijn een vaste maat, grote verspringingen in de rooilijn komen daar niet voor. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. Daar waar geen geschakelde woningen of aaneengesloten woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Dit, teneinde de openheid tussen de vrijstaande bebouwing zoveel mogelijk te waarborgen en de mogelijkheid te bieden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Sterlocatie

In het stedenbouwkundig plan zijn drie sterlocaties opgenomen. De sterlocaties vormen, door hun bijzondere ligging binnen het stedenbouwkundig plan, een herkenningpunt.

Van belang bij de vormgeving van de sterlocaties is dat ook bij deze bebouwing een duidelijke relatie met het landschap gerealiseerd dient te worden waarbij de elementen en principes van de ruimtelijke eenheden, waarin de locatie gelegen is, in acht genomen worden. Dit betekent geen langgerekte gevels die de breedte van het perceel benutten, doch gevels die meer gebruik maken van de diepte van het perceel. Zo kan een optimale geleiding ontstaan van het gebouw.

Een grote concentratie van geparkeerde auto's past niet binnen het gewenste landschappelijk beeld en dient daarom op gepaste wijze in het ontwerp te worden geïntegreerd.

De sterlocatie wordt benut voor een groter bouwvolume zoals het realiseren van een woonzorgcomplex. Voor de locatie geldt dat de hoofdmassa van de bebouwing in maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd mag worden, afgedekt met een kap. Incidenteel kan een verbijzondering van de hoofdmassa bestaan uit 3 woonlagen met een kap, eventueel in combinatie met in de plint een half verdiepte parkeerga-rage.

Het gebouw of de gebouwen staan solitair in het landschap en maken onderdeel uit van dit landschap.

6.2.3 Groen- en waterstructuur

Als ontwerpthema voor de ontwikkeling van Laarveld is gekozen voor landelijk wonen. Het gevoel van landelijk wonen, de nabijheid en de relatie met het landschap, is vertaald in het stedenbouwkundig plan. De gekozen groenstructuur en de inrichting van de openbare ruimte zijn hierbij mede bepalend.

De groen- en waterstructuur is uit verschillende elementen opgebouwd. Dit zijn voor een deel bestaande en voor een deel nieuwe elementen.

Als basis dienen de bestaande groen- en waterelementen en het daarbij behorende karakter. Het karakter is eigen voor het gebied en door hierop voort te borduren wordt het streekeigen karakter versterkt.

Kenmerkend zijn de vrij willekeurig staande solitaire bomen, grotere en kleinere boomgroepen, de hagen en houtwallen op de perceelsgrenzen in combinatie met open groene ruimten, bermen, struweel en ruigten. Deze bestaande groene elementen vormen op dit moment de groenstructuur. De bestaande wegen worden begeleid met greppels en in het landschap liggen sloten die op dit moment gezamenlijk de waterstructuur vormen en het overvloedige regenwater afvoeren.

Naast openbaar groen draagt het privé-groen sterk bij aan het royale 'groene' landschappelijk beeld. De bestaande bebouwing langs de linten staat op ruime kavels en de dichtheid is laag. Hierdoor is de overgang met het landschap zacht en geleidelijk en vormt een grote kwaliteit voor het gebied. Grenzend aan deze linten zijn ruime kavels voor nieuwe vrijstaande woningen ingepast met hagen als erfafscheiding zodat deze zachte rand en geleidelijke overgang blijven bestaan.

In het stedenbouwkundig plan is bijzondere aandacht geschonken aan de overgang tussen de kransakkernederzettingen Hushoven en Laarveld en het nieuwe woongebied. De herkenbaarheid van de oude dorpsstructuren is in het stedenbouwkundig plan gewaarborgd.

De nieuwe groenstructuur wordt gevormd door een tweetal groene landschappelijke zones. Een daarvan meandert centraal door het plan waardoor het contact met het landschap tot diep in het plangebied voelbaar is. In deze zone zijn mogelijkheden om te spelen en een langzaamverkeerroute opgenomen. Kenmerkend voor de zone zijn de solitaire en in groepjes geplaatste bomen. Voor de nieuwe beplanting geldt dat bij de situering en de keuze van de soort bomen en beplanting er aansluiting dient te worden gezocht bij het karakter van het landelijk gebied van Weert-Noord.

De tweede landschappelijke zone ligt ten noorden van de Ringbaan-Noord. Deze zone wordt gevormd door de geluidwerende voorziening in de vorm van aardenwallen en schanskorven. De zone wordt beplant met solitaire bomen en boomgroepen. Om een visuele verbinding met de ten zuiden van Laarveld gelegen wijk Molenakker te realiseren zijn aan deze landschapszone verbindingsszones gekoppeld. Door middel van een grafische structuur en clustering van bomen wordt deze verbinding vormgegeven.

De nieuwe waterstructuur wordt enerzijds gevormd door het behoud van de greppels langs de bestaande wegen en anderzijds door een centraal gelegen watergang die de nieuwe ontsluitingsstructuur volgt. Door een wisselende breedte wordt het natuurlijke karakter van de watergang met de naastgelegen bermen benadrukt. Naast deze nieuwe watergang zal het regenwater geborgen worden door het toepassen van waterpasserende verharding met daaronder een bergingspakket.

Naast de grote groene landschappelijke zones zijn er in de verschillende ruimtelijke eenheden op prominente plaatsen nieuwe houtwallen ontworpen. Deze houtwallen benadrukken de entrees van de verschillende woonclusters.

Naast de houtwallen staan verspreid in de woonstraten en op de driesen en hofjes solitaire bomen.

Voor de woongebieden en woonpercelen geldt dat er ruime voor- en zijtuinen, begrensd door groene erfafscheidingen, zoals hagen, ontworpen zijn. Ruime kavels, beperkingen in bouwvolume, aandacht voor de situering van het bouwvolume ten opzichte van de openbare weg en andere bebouwing evenals de inrichting van de erven versterken het beeld van landelijk wonen in Laarveld.

6.2.4 Ontsluitingsstructuur

Laarveld zal voor autoverkeer ontsloten worden vanaf de Laarderweg en de Rietstraat. Beide wegen dienen vanaf de Eindhovenseweg en Ringbaan-Noord tot het punt waarop vanuit deze wegen de interne hoofdontsluitingsroute van Laarveld kan worden bereikt, tot een volwaardige gebiedsontsluitingsweg te worden opgewaardeerd. Om de bestaande woongebieden Laar en Hushoven alsook de linten en de bebouwing langs de linten zoveel mogelijk te ontzien, zullen vanaf deze punten de bestaande straatprofielen ongewijzigd smal blijven. In de Rietstraat zullen bovendien maatregelen worden genomen om sluipverkeer over deze weg tegen te gaan.

De kruisingen met deze bestaande straten dienen zo te worden vormgegeven dat de in verkeerstechnisch opzicht ondergeschikte functie van deze bestaande routes duidelijk blijkt. Vanaf de hoofdontsluitingsstructuur dragen lusvormige, secundaire ontsluitingsroutes zorg voor de ontsluiting van de woonclusters. Eventueel zouden ook binnen de woonclusters nog aanvullende woonstraten, erven en/of hofjes gerealiseerd kunnen worden.

Het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) kan eveneens gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsstructuur. Het woongebied zal immers als 30 km-zone worden ingericht. Daarnaast zal een aantal afzonderlijke routes voor het langzaam verkeer worden aangelegd. Uitgangspunt is dat deze routes in de groene, landschappelijke zones een plaats zullen krijgen. Om de oversteekbaarheid van de Ringbaan-Noord voor voetgangers en fietsers te vergroten, kan voor langzaam verkeer een nieuw oversteekpunt worden gerealiseerd ter plaatse van de Wieken-dreef daar waar een van de zichtlijnen richting het centrum van Weert de Ringbaan-Noord kruist.

Om het landschappelijke karakter van het woongebied te versterken is de hoeveelheid oppervlakte aan openbare verharding beperkt. Dit is mogelijk omdat het parkeren voor een groot gedeelte op de private erven is gelegen.

6.2.5 Beeldkwaliteit

Bij de uitwerking van concrete bouwplannen voor de woningen en het woonzorg-complex alsook bij de inrichting van de openbare ruimte dient aandacht geschonken te worden aan het aspect beeldkwaliteit. De stedenbouwkundige hoofdopzet dient ook in de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte tot uitdrukking te komen.

Het beeld van het nieuwe woongebied zal immers niet alleen worden bepaald door het verkavelingspatroon, wat in het onderhavige bestemmingsplan voor fase 1 wordt vastgelegd, maar valt of staat uiteindelijk met de concrete invulling van dit patroon. Derhalve is voor fase 1 van het onderhavige bestemmingsplan, zoals ook in de Welstandsnota is voorgeschreven, een beeldkwaliteitplan vervaardigd, vastgesteld door het college op 1 juli 2008. Binnen dit beeldkwaliteitplan zijn zowel de vormgeving en architectuur van de woningen alsook de inrichting van de private en openbare ruimten in woord en beeld nader uitgewerkt.

Dit beeldkwaliteitplan vormt samen met het onderhavige bestemmingsplan het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit van het nieuwe woongebied zijn vastgelegd. Tevens vormt het beeldkwaliteitplan het toetsingskader bij de welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen.

7. HET JURIDISCH PLAN

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgestane realisatie van de nieuwe woonwijk “Laarveld” in Weert. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingsmethodiek, welke in de gemeente Weert gebruikelijk is. Het onderhavige bestemmingsplan is als IMRO-gecodeerd bestemmingsplan ontworpen.

7.2 De planverbeelding

Op de planverbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken;
- verklaringen;
- het renvooi behorende bij het plangebied.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen, sectoraal beleid of waarden.

Het bouwvlak en het aanduidingsvlak bijgebouwen geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw en mogen bijgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

7.3 De regels

7.3.1 Algemeen

De regels hebben de volgende opbouw:

- I. Inleidende regels: in dit hoofdstuk zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.
- II. Bestemmingsregels: in dit hoofdstuk zijn de verschillende bestemmingen en de bijbehorende regels opgenomen.
- III. Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn de algemene regels van het bestemmingsplan opgenomen.
- IV. Overgangs- en slotregel: in dit hoofdstuk zijn het overangsrecht en de slotregel van het bestemmingsplan opgenomen.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begrippen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en de dubbelbestemming opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier in de regel een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijzigings-, procedureregeling. Tot slot volgen het overgangsrecht en titel.

7.3.2. 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;
- bouwregels, regels voor het bouwen, onderscheiden naar hoofdgebouwen, bijgebouwen en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemeen belang;
- ontheffing van de bouwregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van bouwregels in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, specifieke regels omtrent het gebruik van de gronden;
- ontheffing van de gebruiksregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van de gebruiksregels in het bestemmingsplan;
- aanlegvergunningen, werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

7.4 De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- mogelijkheden 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. Wanneer een bouwplan of ontwikkeling niet binnen dit vastgestelde beleid past is er dus een gemotiveerde weigeringsgrond.

7.4.1. Bestemming verkeer, alsook water

Het beleid.

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

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

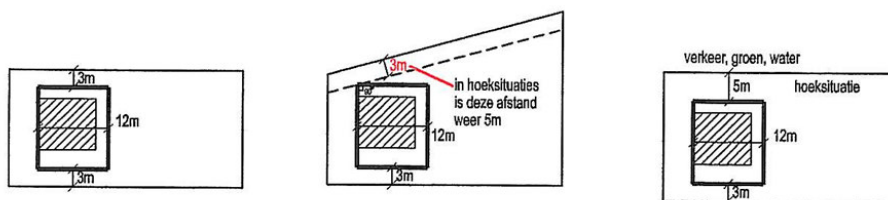
7.4.2. Bestemming wonen

Het beleid.

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

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Voor nieuwe woningen wordt een bouwmogelijkheid gecreëerd. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de aanduiding bijgebouw. 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.
2. Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huisgebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huisgebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
Aan huisgebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via ontheffing met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningssplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.
4. 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 vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

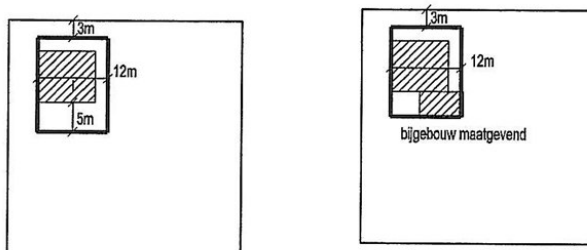
7. Het realiseren van een woonzorgcomplex. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak met bebouwingspercentage. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande gebouwen in de open ruimte nagestreefd.
8. Het realiseren van een architectenbureau. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak met bebouwingspercentage.
9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is met ontheffing mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.



Figuur: diepte bouwvlak en afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Figuur: idem bij schuin perceel

Figuur: idem bij hoeksituaties



Figuren: afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

De bouwregels.

Ten aanzien van de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is het bouwvlak zo gesitueerd dat de woningen uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden.

Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag volledig worden bebouwd met uitzondering van het bouwvlak waar de aanduiding *[gs]* van toepassing is, hiervoor is een bepaald bebouwingspercentage aangegeven. In het bouwvlak mag gebouwd worden met een goot- en nok/bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m met uitzondering ter plaatse van de aanduidingen *[vrij - 2]* en *[gs]* waar afwijkende hoogten voor gelden.

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

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding bijgebouw bedraagt 150 m², mits het totaal toegestane bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw moet met een kap worden uitgevoerd met uitzondering van bijgebouwen binnen het aanduidingsvlak plat dak. Voor platte afdekking voor bijgebouwen buiten het aanduidingsvlak is een ontheffing opgenomen.

Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Buiten het bouwvlak en de aanduiding bijgebouw mag de hoogte maximaal 1 m bedragen. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijgebouw mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om erfafscheidingen op te richten tot een hoogte van 2 m. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

7.4.3. Bestemming wonen – uit te werken

Het beleid.

De bestemming wonen – uit te werken is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op het bouwen van woningen nadat deze bestemming uitgewerkt is. Binnen deze bestemming worden regels gegeven voor het uitwerken.

7.4.4 Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Het beleid.

De bestemming is gelegen op beschermingszones van de aangewezen stads- en dorpsgezichten.

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

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

7.4.5. De aanduidingen

Om nadere regels te stellen binnen de verschillende bestemmingen zijn verschillende aanduidingen opgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Binnen deze aanduidingen is een aanduiding opgenomen voor de groepsrisicocontour van brandbare vloeistoffen. Hierbinnen wordt geen bebouwing geprojecteerd, zodat binnen deze groepsrisicocontour geen (beperkt)kwetsbare objecten kunnen komen. Tevens is een aanduiding opgenomen voor de straalverbinding. Hier zijn voornamelijk regels opgenomen voor de bouwhoogte van onderliggende bestemmingen.

Functieaanduidingen

Binnen deze aanduidingen is een aanduiding gegeven waarbinnen een geluidwerende voorziening kan worden opgenomen. Tevens zijn specifieke aanduidingen opgenomen ter bescherming van de nieuw aan te leggen speelvoorzieningen en de aanwezige houtwallen en natuurwaarden. Tot slot is hier een aanduiding opgenomen waarbij in aanvulling op de onderliggende bestemming maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Bouwaanduidingen

Bij deze aanduidingen wordt het type bebouwing aangegeven en wordt aangegeven waar de bijgebouwen gebouwd mogen worden.

7.4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de regels is een wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van scholen opgenomen. De oppervlakte van de te wijzigen grond is ca. 11.600 m² waarop 3 scholen voor het basisonderwijs, (buitenschoolse) kinderopvang en een gymzaal gerealiseerd mogen worden waarbij de school mag bestaan uit twee lagen met een kap.

In de regels is hierbij een onderzoeksverplichting opgenomen ten aanzien van de aspecten, bodem, water, flora- en fauna, luchtkwaliteit, geluidhinder, bedrijfshinder, externe veiligheid en archeologie.

8. HAALBAARHEIDS- EN HANDHAVINGSASPECTEN

8.1 Financieel-economische haalbaarheid

Het totale plangebied “Laarveld” beslaat ruim 60 ha. Het plangebied zal worden ontwikkeld met woningbouw. Van dit exploitatiegebied (ca. 60 ha) zal ongeveer 60% worden uitgegeven. De gemeente voert de grondexploitatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het nieuwe woongebied zal deels op basis van particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd (zelfbouwkavels). Daarnaast vinden projectmatige ontwikkelingen plaats waarvoor overeenkomsten worden gesloten met private partijen en waarin bindende afspraken worden gemaakt over de inbreng van ruwe gronden en de afname van bouwrijpe grond.

Voor de beoordeling van de financieel-economische haalbaarheid van het gebied is een exploitatieopzet gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat de te verwachten opbrengsten voldoende zijn om de kosten te kunnen bestrijden.

8.2 Eigendom

De gronden binnen het plangebied zijn op dit moment gedeeltelijk in eigendom van de gemeente Weert, private marktpartijen en gedeeltelijk nog in eigendom van derden. Op het plangebied is het Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd, met als doel de nog bij derden in eigendom zijnde gronden te kunnen verwerven, indien zij wensen te verkopen. Uitgangspunt daarbij is, dat gronden in minnelijk overleg verworven kunnen worden. In het uiterste geval is de gemeente Weert echter bereid om het middel onteigening in te zetten, om de realisatie van het plan te kunnen garanderen.

8.3 Maatschappelijke haalbaarheid

8.3.1 Overleg

In het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3. “Voorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg.

In paragraaf 3.1. “Algemeen” van het Besluit ruimtelijke ordening, is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders gehouden is, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Limburg en de betrokken waterschappen danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan is gepubliceerd in het weekblad “Land van Weert” op 23 oktober 2008.

Er is een reactie gegeven door Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Provincie Noord-Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Het ministerie verzoekt het onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit deel uit te laten maken van de toelichting op het bestemmingsplan of in ieder geval de belangrijkste berekeningen en conclusies over te nemen.

Het uitgevoerde onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit maakte, als afzonderlijke bijlage, reeds onderdeel uit van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan was tevens in het kort reeds de conclusie van het onderzoek overgenomen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van het ministerie dan ook niet aangepast.

Provincie Limburg

De Provincie Limburg merkt inzake archeologie op dat vindplaatsen 4 t/m 10 nog niet volledig zijn onderzocht. Zij geeft aan dat er of nader onderzoek dient plaats te vinden voor de vaststelling van het bestemmingsplan of er dient in de regels aanvullende regelgeving ten aanzien van bouwen opgenomen te worden.

Naar aanleiding van de opmerking van de Provincie is in de regels de navolgende regelgeving opgenomen:

“Er mogen geen bouw- of graafwerkzaamheden plaatsvinden voordat voor alle percelen een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en ter plaatse van de archeologische vindplaatsen 4 t/m 10, zoals weergegeven in de toelichting behorende bij dit plan, definitief zijn opgegraven en vrijgegeven”.

De Provincie Limburg merkt inzake bodem op dat er zich binnen het plangebied een aantal ernstige gevallen van bodemverontreiniging bevindt. Zij beveelt aan om voor de vaststelling van het bestemmingsplan ambtelijk overleg te hebben met de Provincie over de aanpak van de bodemverontreiniging ter plaatse

De gemeente Weert zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan in ambtelijk overleg treden met de Provincie met betrekking tot de bodemverontreiniging binnen het plangebied.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterschap adviseert bij het infiltratiesysteem een noodoverlaat te realiseren naar het oppervlaktewater en een waterpasserende constructie te kiezen met zuiverende werking.

Bij de uitvoering van het infiltratiesysteem zal met deze opmerking rekening worden gehouden.

Het waterschap verzoekt om bij het realiseren van een dynamische berging, dit in overleg met het waterschap te doen.

De gemeente Weert neemt dit verzoek ter harte.

Het waterschap verzoekt de Schonkenlossing als bestemming “water” op te nemen.

De planverbeelding is, in overeenstemming met het verzoek van het waterschap, aangepast.

Het waterschap geeft aan dat voor het verbreden van een waterloop een leggerwijziging noodzakelijk is.

Door de gemeente Weert zal nader contact worden opgenomen met de afdeling “vergunningen”.

Het waterschap verzoekt geen uitlogende bouwmaterialen toe te passen.

De gemeente Weert zal hier bij de nadere uitwerking op toezien.

Het waterschap merkt op dat, in tegenstelling tot de tekst, de grondwaterstand niet vrij dicht onder het maaiveld is gelegen.

De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

Het waterschap geeft aan dat er een tegenstelling in de toelichting is opgenomen ten aanzien van het wel of niet toepassen van een waterpasserende verharding.

De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast. Er zal voor de berging van regenwater waterpasserende verharding met daaronder een bergingspakket worden toegepast.

8.4 Handhaving

8.4.1. 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.

8.4.2. 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 periodiek handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8.4.3. 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.

8.4.4. Voorlichting

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

8.4.5. 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 periodiek handhavingsoverleg.

8.4.6. Sanctionering

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