

Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad 2009.

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 30 september 2009 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 oktober 2009 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 november 2009, in het Infocentrum en bij het frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage liggen het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2009' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bekendmakingen](http://www.weert.nl/bekendmakingen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plan betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het gebied dat globaal wordt omsloten door de Zuid-Willemsvaart, Recollectenstraat, Biest, Emmasingel, Vogelsbleek, Begijnenhofstraat, Maria Wijngaard, Windesheimstraat, Wittevrouwenstraat, Graafschap Hornelaan, Roermondseweg, Geertenhof, Maaseikerweg, St. Jorisstraat, St. Hieronymusstraat, Lindanusstraat, St. Paulusstraat, Drehmansstraat, St. Maartenslaan, Stationsplein, Parallelweg, Wilhelminastraat, Wilhelminaplein, Driesveldlaan Wilhelminasingel, Penitentenstraat, Kerkhoflaan, St. Rumoldusstraat, Penitentenstraat, Energiestraat, met inbegrip van een gedeelte van genoemde wegen. Het plangebied Beekstraatkwartier, dat omsloten wordt door de Hegstraat, Beekstraat en Hogesteenweg maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

Tegen het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen/reacties kenbaar gemaakt door de hierna volgende personen en instanties/organisaties. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

#### **1. Reactie van Waterschap Peel- en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo**

Het Watertoetsloket geeft een positief wateradvies af. Van deze reactie wordt kennisgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte reactie geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **2. Zienswijze van**

Ter plaatse van het pand Emmasingel 81 is in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994 detailhandel toegestaan. Uit een inventarisatie is gebleken dat er thans geen detailhandel aanwezig is, maar een dienstverlenend bedrijf (kapper). Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2009 is er enkel dienstverlening toegestaan. Om de bestaande rechten te waarborgen zal het bestemmingsplan zodanig worden aangepast, dat tevens detailhandel is toegestaan op het desbetreffende perceel.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, zodat ter plaatse van het pand Emmasingel 81 detailhandel is toegestaan.

### **3. Zienswijze van**

#### Bouw woning aan Emmasingel

De gemeente heeft Inspreker reeds in 2003 toegezegd medewerking te verlenen aan het opstarten van een planologische procedure om de bouw van een woning aan de Emmasingel toe te staan. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat voor het opstarten van een dergelijke procedure een ruimtelijke onderbouwing benodigd is en dat uit onderzoek is gebleken dat er geen milieu-belemmeringen aanwezig zijn (o.a. bodemonderzoek). Er is ook aangegeven dat er eerst een verhaalsovereenkomst gesloten dient te worden voordat een planologische procedure wordt opgestart. Tot slot is aan inspreker medegedeeld dat hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder dienen te worden vastgesteld in verband met de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning als gevolg van verkeerslawaaai en mogelijk industrielawaai. Tot op heden is door inspreker geen ruimtelijke onderbouwing ingediend, niet is aangetoond dat er geen milieu-belemmeringen zijn en er is geen akoestisch rapport overgelegd op grond waarvan hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Ook is geen verhaalsovereenkomst afgesloten. Inspreker geeft in de zienswijze aan onmiddellijk met de gemeente deze verhaalsovereenkomst te willen sluiten. Echter vanwege het ontbreken van genoemde onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing is het aangaan van enkel een verhaalsovereenkomst niet voldoende om de bestemming te kunnen veranderen. De gemeente heeft nog altijd de bereidheid om aan de gewenste ontwikkeling medewerking te verlenen, wanneer de benodigde documenten door inspreker worden overgelegd. De benodigde procedures verschillen echter van hetgeen eerder is medegedeeld vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008.

#### Natte horeca

In tegenstelling tot hetgeen inspreker inbrengt is er geen correspondentie van de gemeente bijgevoegd bij de zienswijze, waaruit blijkt dat inspreker beloofd is dat het perceel Oelemarkt 12 gebruikt zou mogen worden voor natte horeca. Er is enkel een krantenbericht bijgevoegd waarin dit gesuggereerd wordt. Het gebruik als horeca 1 op de Oelemarkt is alleen toegestaan daar waar dit reeds aanwezig was respectievelijk reeds was toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994. In de notitie beleidskeuzes voor het bestemmingsplan binnenstad, opgesteld ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan en vastgesteld op 13 januari 2009, is vastgelegd dat op de Oelemarkt alleen de bestaande horeca 1 vestigingen als zodanig worden bestemd en dat planologisch uitbreiding van horeca 1 niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. Aangezien er veel bestaande horeca 1 gelegenheden op de Oelemarkt aanwezig zijn waarvan er een aantal leeg staat is het niet wenselijk dat uitbreiding hiervan plaatsvindt. Bovendien is de vestiging van een horeca 1 gelegenheid op het desbetreffende perceel niet concreet. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn voldoende andere functies mogelijk, waaronder horeca 2 (restaurant/eetgelegheid).

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

### **4. Zienswijze van Prorail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht**

Zoals in het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid van Arcadis, waarnaar in paragraaf 6.8.1. van het bestemmingsplan wordt verwezen, is aangegeven, is gebruik gemaakt van de op het moment van het onderzoek vrijgegeven telgegevens en marktprognoses. Dit betreft de vervoerscijfers van 2006 en de vervoersprognoses van 2020. Voor het gebruik van de prognosecijfers 2007 kan gebruik worden gemaakt van het in juli 2008 uitgevoerde onderzoek externe veiligheid van Oranjewoud dat opgesteld is in verband met de ontwikkeling van het gebied sportpark Leuken. In dit

onderzoek is gerekend met de meest recente prognosecijfers, te weten de prognosecijfers 2007. In dit onderzoek is eveneens geen  $10^{-6}$  contour berekend. Het groepsrisico blijft ook ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Indien in het bestemmingsplan de toetsing plaatsgevonden zou hebben op basis van de marktwerking vervoer gevaarlijke stoffen per spoor 2007 zou het gestelde in de paragraaf 6.8 niet anders zijn geweest.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

## **5. Zienswijze van**

De actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad heeft plaatsgevonden op basis van de notitie beleidskeuzes bestemmingsplan binnenstad, die vastgesteld is op 13 januari 2009. De locatie Emmasingel 34 is hierin aangewezen voor de bestemming 'Gemengd'. Er is geen detailhandel toegestaan, behoudens op die locaties waar deze functie al aanwezig is en volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure, op grond waarvan de bestemming voor de locatie Emmasingel 34 is gebaseerd, biedt geen mogelijkheid voor detailhandel. In de notitie beleidskeuzes bestemmingsplan binnenstad is uitdrukkelijk het onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Centrum', waar wel detailhandel is toegestaan. De locatie Emmasingel 34 maakt geen deel uit van het kernwinkelgebied en volgens de notitie beleidskeuzes is het niet wenselijk dat buiten het kernwinkelgebied uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> detailhandel plaatsvindt. Door inspreker wordt ingebracht dat de afmeting gering is, slechts 50 m<sup>2</sup>, en dat middels een bescheiden detailhandel een duidelijke verwijzing naar het winkelgebeuren in de binnenstad wordt gedaan. De doorgang van de Emmasingel naar de Langstraat via het Paradijsstraatje zou hierdoor een flinke impuls krijgen. Overwogen wordt dat de commerciële ruimte slechts aan de singelzijde van het desbetreffende pand gevestigd is, en dat richting het Paradijsstraatje op de begane grond geen commerciële ruimte voorzien is, zoals aanvankelijk de bedoeling was, maar dat er rolpoorten van garages aanwezig zijn. De door inspreker gesuggereerde impuls wat betreft doorgang van Emmasingel naar Langstraat is hierdoor ons inziens slechts zeer beperkt. De door inspreker genoemde schoonheidssalon past binnen de bestemming 'Gemengd'. Gezien bovenstaande dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

## **6. Zienswijze van**

Inspreker verzoekt de gemeente de open ruimte tussen Emmasingel 46 en 48 met woningbouw en een bescheiden commerciële ruimte in te mogen vullen en dit in het bestemmingsplan Binnenstad 2009 mogelijk te maken. Samen met de gemeente wenst inspreker dit plan verder vorm en inhoud te geven. Gezien de intentie van het bestemmingsplan, een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen met een conserverend karakter, is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming waardoor er ruimere mogelijkheden ontstaan. Medewerking aan een verzoek tot herontwikkeling van de genoemde gronden zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan. Bovendien dienen er hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Dit alles is niet het geval. Gezien bovenstaande dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

## **7. Zienswijze van**

De zienswijze heeft betrekking op het pand Emmasingel 48-48a. Dit betreft een voormalig bankgebouw dat altijd volledig in gebruik is geweest als bank. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan mag alleen de begane grond gebruikt worden voor 'Dienstverlening', niet de verdieping. Wij overwegen dat in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994 de bestemming 'Dienstverlening' voor dit pand, maar ook elders, niet beperkt is tot de begane grond maar dat dienstverlenende activiteiten ook op de verdieping(en) zijn toegestaan. Er zijn veel dienstverlenende bedrijven in de binnenstad die zowel de begane grond als de verdiepingen als zodanig in gebruik hebben. Tevens bestaan er geen bezwaren tegen eventuele uitbreiding van dienstverlenende activiteiten op de verdieping binnen de bestemming 'Gemengd'. Wij overwegen dat er geen belemmeringen zijn om dit, evenals bij de bestemming 'Dienstverlening' in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994, rechtstreeks toe te staan. Gelet op bovenstaande dient de zienswijze gegrond te worden verklaard.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, zodat dienstverlening op de verdieping is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.

## **8. Reactie van de Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht**

De beoordeling van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Van de reactie wordt kennis genomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Overwegende ambtshalve dat de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Binnenstad 2009 zullen worden aangebracht.

- Artikel 6 Groen wordt toegevoegd aan de regels nu gebleken is dat er geen regels zijn opgenomen voor de bestemming 'Groen'. Als gevolg hiervan worden de artikelen deels hernoemd (vanaf artikel 6).
- Het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Emmasingel 37 wordt op de verbeelding aangepast zodat het aansluit op het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Begijnenhofstraat 11A-13 overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen 'Binnenstad' en 'Graafschap Hornelaan'.
- Het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd' aan de Vogelsbleek 10 wordt op de verbeelding aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Graafschap Hornelaan'.
- Het plangebied van het bestemmingsplan 'Stationsstraat e.o.' wordt buiten het bestemmingsplan gelaten.
- Ter plaatse van het perceel hoek Maaspoort-Begijnenhofstraat wordt het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen op de plankaart opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.
- Ter plaatse van de Maaspoort 9-11-17-19-23-25 wordt de goot- en bouwhoogte aangepast conform de daadwerkelijke goot- en bouwhoogte te weten respectievelijk 8 m. en 13 m.
- Ter plaatse van het perceel sectie O nummer 1666 (Kromstraat) wordt de bestemming 'Gemengd' overeenkomstig het huidige gebruik gewijzigd in de bestemming 'Centrum'.

- Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn 'dienstverlening' en 'kantoor' ook op de verdieping toegestaan (artikelen 4.1 en 5.1).
- Bijgebouwen binnen de bestemming 'Centrum' mogen gebruikt worden ten dienste van de bestemming (artikel 4.2.3.a.).
- In aangebouwde bijgebouwen bij woningen is ontheffing mogelijk ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte. Hiertoe wordt in de begripsbepalingen het begrip 'afhankelijke woonruimte' toegevoegd en wordt in de artikelen 4.6, 5.6 en 11.6 een ontheffing hiertoe opgenomen.
- Ontheffing van de bouwregels binnen de vrijwaringszone - molenbiotoop is ook mogelijk nadat advies is gevraagd aan de Molenstichting Weerterland (artikel 16.3.3).
- Ontheffing van de bouwregels binnen de vrijwaringszone - vaarweg is mogelijk nadat Rijkswaterstaat om advies is gevraagd. Deze ontheffingsregel dient toegevoegd te worden (artikel 16.6).
- De regels voor de bestemming 'waarde - archeologie' (artikel 13) worden herzien overeenkomstig de nieuwe inzichten.
- Ter plaatse van het project Poort van Limburg, tussen de Industriekade en de Penitentenstraat, worden gewijzigde maximale goot- en bouwhoogtes op de plankaart aangegeven.

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld kan het, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, pas zes weken na de vaststelling worden bekendgemaakt. Gezien de brief van de Minister van VROM van 26 mei 2009 en de brief van de provincie van 15 juni 2009 bestaat er een mogelijkheid dit te versnellen door in het onderhavige besluit de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken om eerder tot publicatie te mogen overgaan. Deswege wordt hierbij aan genoemde instanties een zodanig verzoek gedaan. Na ontvangst van de instemming van zowel het Rijk als de provincie kan dan het bestemmingsplan direct bekend worden gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien geen kostenverhaal aan de orde is;

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' gewijzigd vast te stellen, een en ander op de wijze zoals aangegeven bij de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen;
2. het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart (GBKN) van oktober 2009 en de kadastrale ondergrond van oktober 2009;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert  
in zijn openbare vergadering van 9 maart 2010

de griffier,

de voorzitter,




