Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 **Stads- en dorpsgezichten** **6**

Bijlage 2 **Molenbiotoop** **18**

Bijlage 3 **Monumentenlijst** **21**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Stads- en dorpsgezichten

Bijlage 1a bij regels: Inventarisatie Stads- en dorpsgezichten Gebied VII – Hushoven

Omvang gebied	Hushoverweg, Daemenstraat, Sint Donatuskapelstraat, Maasenweg (zoals op kaart aangegeven)
Plaats	Weert
Datum opname	maart 2006

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerter historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Hushoven betreft een zeer oud gebied, met archeologische vondsten vanaf de prehistorie. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de 9e eeuw en is vrij uniek. Het agrarische gebruik van dit gebied is leidend en het groene karakter is waardevol. Op de kaart van Jacob van Deventer van circa 1565 is zowel de wegenstructuur als de vrij dichte bebouwing zichtbaar, langs de Oude Hushoverweg die doorliep in de Boshoverweg, langs de Maasenweg en de St. Donatuskapelstraat. Deze oude wegenstructuur is inclusief driesen (driehoekige dorpspleinen) zeer waardevol, zelfs al wordt deze doorsneden door de Ringbaan Noord. De weide die juist ten zuiden van de Ringbaan bij de entree van Weert ligt kenmerkt het agrarische verleden evident. Deze weide dient daarom te worden behouden en betrokken bij het te beschermen dorpsgezicht.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

Voorts zijn vooral waardevol de ensembles langs de Oude Hushoverweg (vanaf de Wilhelmus-Hubertusmolen tot en met het gemeentelijke monument op nummer 79), met de aftakkingen St. Donatuskapelstraat en Maasenweg. Deze gebieden vormen de meest gaaf gebleven herinnering aan het agrarische verleden van Laarderveld.
Binnen het gebied zijn nog enkele bijzondere gebouwde elementen te noemen zoals de Donatuskapel (1868) en de Wilhelmus-Hubertusmolen (1904). Daarnaast zijn er ook andere karakteristieke elementen zoals restanten van een poel, resten van een waterlossing, hagen en boomstructuren.
Uit een geheel andere tijdsperiode stammen de in 2003 aangewezen rijksmonumenten, namelijk 3 kazematten van de Peel-Raamstelling (1934-1939). Deze liggen in het zicht van de Ringbaan Noord in het Laarderveld, achter de bebouwing van de Maasenweg. Het betreft verdedigingswerken uit de 2e linie achter het kanaal. De status van rijksmonument geeft het nationale belang weer. Ondanks dat ze verder weinig relatie hebben met de wordingsgeschiedenis van Hushoven, zijn ze van evident belang.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;
   - De monumenten zijn opgenomen onder 7 en in het rapport van het Monumentenhuis.
   - Het meanderende wegenverloop en het agrarisch karakter zijn bijzonder en karakteristiek.
   - De kransakkerstructuur in dit gebied is uniek bewaard gebleven en dient te worden beschermd.
   - Het wegprofiel van met name de Hushoverweg is eenvoudig en dient zo te worden behouden.
   - De weide aan de zuidzijde van de Ringbaan Noord hoort onlosmakelijk bij de Hushoverweg en het agrarische karakter van Weert, ondanks doorsnijding door die Ringbaan. Deze weide met het groene karakter en poel bij de entree van Weert dient te worden beschermd met de aanliggende gevelwand.

4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen.
   - Het stratenpatroon is gaaf en beschermingswaardig.
   - Geen verstorende elementen, met uitzondering van de Ringbaan die de Hushoverweg doorsnijdt.

5. Foto’s

Hushoverweg t.h.v. nr 32 met molen

Hushoverweg ten zuiden van de Ringbaan

Zichtlijn op de Wilhelmus-Hubertusmolen

Groene karakter weide ten zuiden van Ringbaan

Poel nabij rotonde Ringbaan

Hoek Hushoverweg – Molenakkerdreef

Hushoverweg 88 met leilinden

Hoek Hushoverweg 90

St. Donatuskapel

Doorzicht vanaf St. Donatuskapel naar het oosten

Hushoverweg t.h.v. 88 naar het noorden

Hushoverweg t.h.v. 77 en 77b

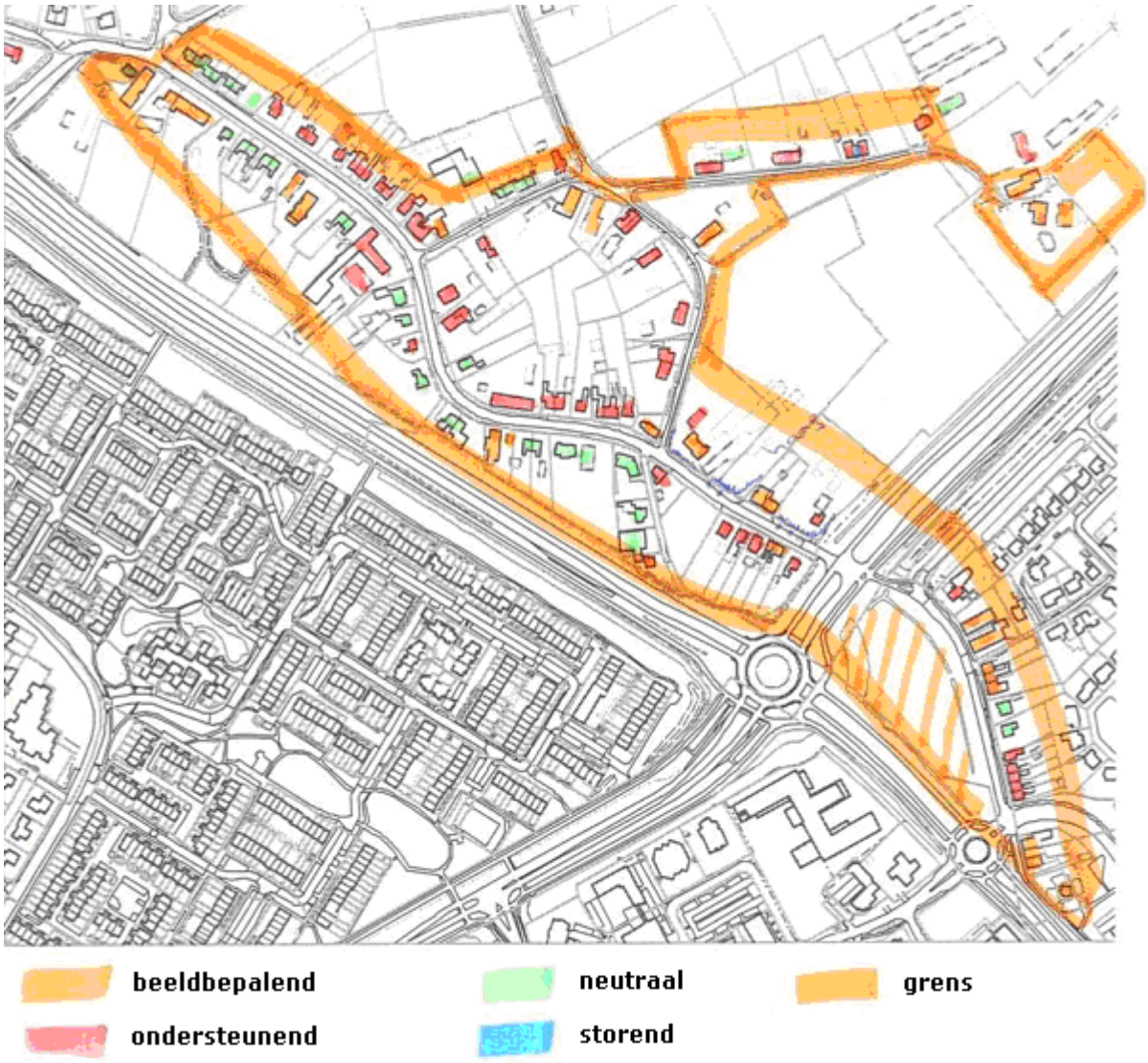
St. Donatuskapelstraat 15

Gemeentelijk monument Maasenweg 6

Open binnengebied aan Maasenweg met in het oog springende dakkapel op nummer 27

Nieuwbouw aan Hushoverweg 118c in afwijkende kleur

6. Begrenzing



7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	Kazematten K6, K7, K8 bij Maasenweg Hushoverweg 30 (Wilhelmus Hubertusmolen) St. Donatuskapelstraat 1 (St. Donatuskapel)
Provinciaal (formeel vervallen)	St. Donatuskapelstraat 1 (St. Donatuskapel)
Gemeentelijk	Hushoverweg 77b (boerderij) Maasenweg 6 (boerderij en schuur)

8. Externe rapporten

- De Buitenie Laarveld te Weert, cultuurhistorisch onderzoek met waardenstelling, Monumentenhuis Roermond, 2000

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde

hoge trefkans
middelhoge trefkans
lage trefkans
zeer lage trefkans
niet gekarteerd

10. Waardering

Waardering + tot +++++	**Criteria**
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+++++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelsstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worgen gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
+++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

Bijlage 1b Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert Gebied VI – Laarakker

Omvang gebied	Rietstraat, Schonkenweg, Gertrudisstraat, Schonkenstraat, Laarderweg (zoals op kaart aangegeven)
Plaats	Weert
Datum opname	maart 2006

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerter historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Laarakker betreft een zeer oud gebied, met archeologische vondsten vanaf de prehistorie. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de 9e eeuw en is vrij uniek. Het agrarische gebruik van dit gebied is leidend en het groene karakter is waardevol. De oude wegenstructuur is inclusief driesen (driehoekige dorpspleinen) zeer waardevol.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

Voorts zijn vooral waardevol de ensembles langs de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat – Schonkenweg – Rietstraat en de driehoek Schonkenstraat – Rietstraat – Laarderweg. Deze gebieden vormen de meest gaaf gebleven onderdelen van het agrarische verleden en heden van Laarakker.
Binnen het gebied zijn nog enkele bijzondere elementen te noemen zoals restanten van een poel, resten van een waterlossing, hagen en boomstructuren.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;

   - De monumenten zijn opgenomen onder 7 en in het rapport van het Monumentenhuis.
   - Het meanderende wegenverloop en het agrarisch karakter zijn bijzonder en karakteristiek.
   - De kransakkerstructuur in dit gebied is relatief gaaf bewaard gebleven en dient te worden beschermd.

4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen.

   - Het stratenpatroon is gaaf en beschermingswaardig.
   - Geen verstorende elementen, met uitzondering van enkele afwijkende elementen bij de bedrijfsbebouwing aan de Rietstraat 41 - 43

5. Foto's

Rietstraat t.h.v. 37 gezien naar het oosten

Gertrudisstraat 2

Gertrudisstraat 14 en 14A

Rietstraat 49 gezien vanaf Schonkenstraat

Rietstraat vanaf 49 naar het oosten gezien

Schonkenstraat t.h.v. nummer 2 naar zuiden

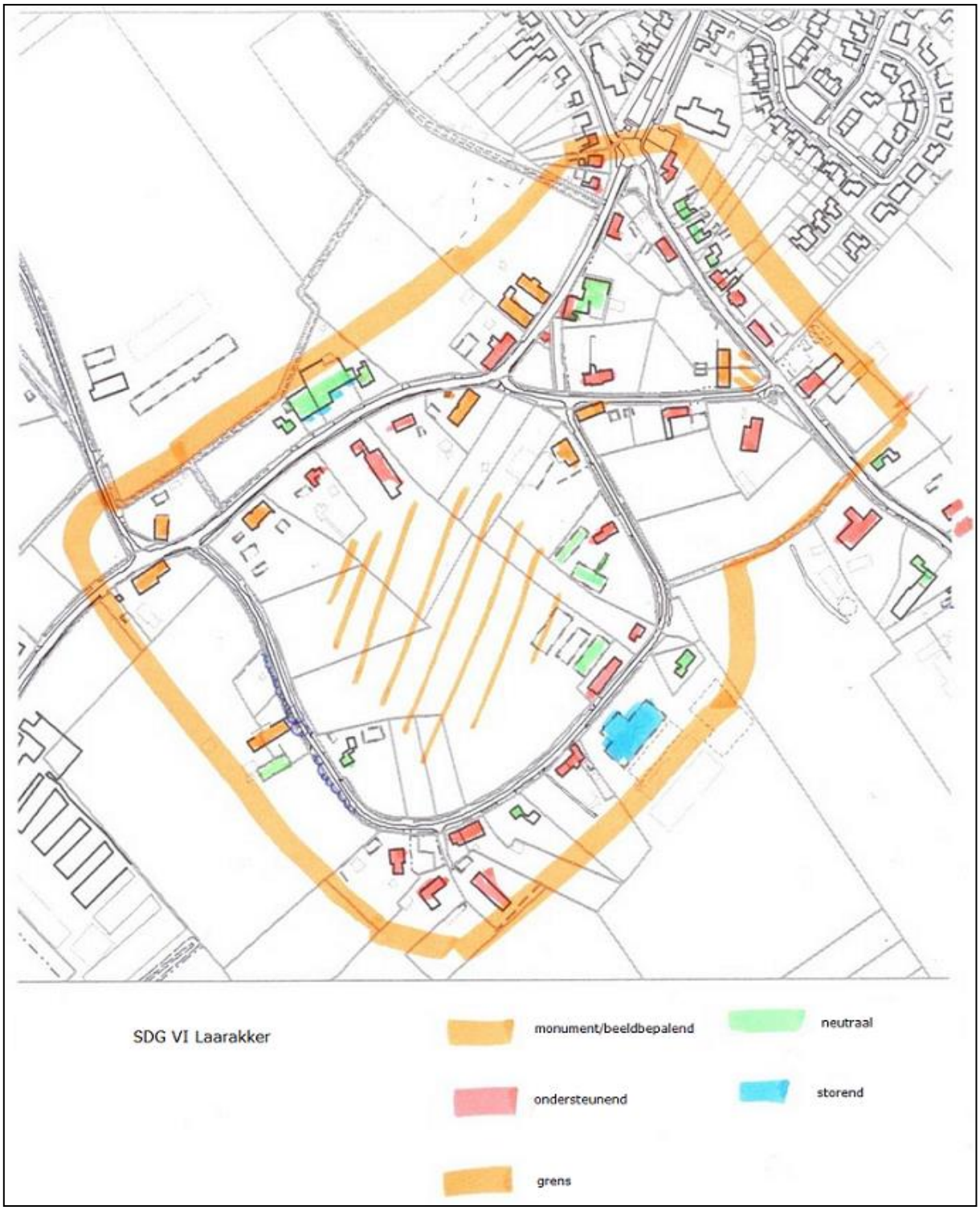
Rijksmonument Rietstraat 26

Afwijkende bebouwing aan Rietstraat 41 - 43

Hoek Schonkenstraat 3 – Laarderweg

Laarderweg t.h.v. Schonkenstraat naar noorden

6. Begrenzing (wordt nader vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan)



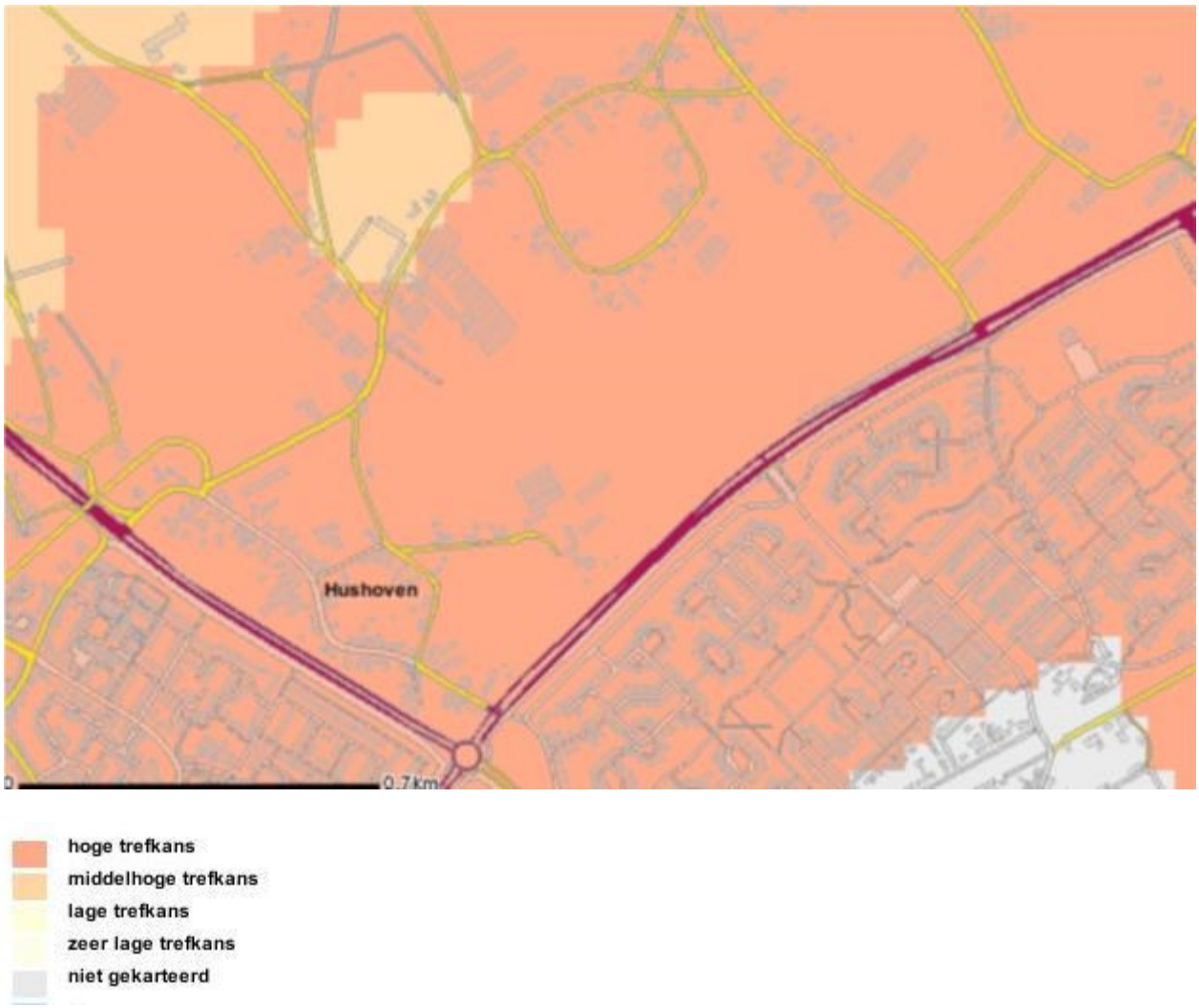
7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	Rietstraat 26 (agrarische gebouwen)
Provinciaal (formeel vervallen)	-
Gemeentelijk	Schonkenstraat 3 (vm. boerderij)

8. Externe rapporten

- De Buitenie Laarveld te Weert, cultuurhistorisch onderzoek met waardenstelling, Monumentenhuis Roermond, 2000

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



10. Waardering

Waardering + tot +++++	**Criteria**
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+++++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelsstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worgen gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
+++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

Bijlage 2 Molenbiotoop

Bijlage 2 bij regels: Molenbiotoop

Buiten het plangebied maar binnen de invloedsfeer van de molenbiotoop liggen een molen (rijksmonument). Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molen, zodat de wieken kunnen blijven draaien. Het betreft de volgende molen:
1. Wilhelmus Hubertus molen aan de Hushoverweg 30

Voor de exacte bepaling van de obstakelvrije straal rondom de molen is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen' van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd, met inachtneming van bovenstaande. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan middels deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten/hoog opgaande begroeiing op een locatie binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing en hoog opgaande begroeiing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing/hoog opgaande begroeiing direct buiten deze invloedscirkel van 500 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten, aangezien de effecten hiervan gering zijn en aangezien dergelijke bouwhoogten/hoog opgaande begroeiing in onderhavig plan niet voorkomen.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:

H(max) = (x/n) + c*z + NAP(maaiveld molen), met dien verstande dat binnen een afstand van 100 meter van de molen gebouwd mag worden tot maximaal de hoogte van de molenberg.

Waarbij geldt dat:

H(max):	maximale hoogte bebouwing tov NAP (nok, dak, groen, etc.)
x:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarden: zie tabel 1 hieronder)
c:	constante voor windbeperking (waarden: zie tabel 1 hieronder)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen
NAP(maaiveld molen):	hoogte maaiveld molen tov NAP

De coëfficiënten voor de terreingesteldheid en terreingesteldheid worden bepaald door de waarden in de volgende tabel:

percentage windreductie	5%
coëfficiënt c	0,2
coëfficiënt n	50

Voor de molen binnen de invloedsfeer van het plangebied gelden verder de volgende waarden:

1. Wilhelmus Hubertus molen

z:	17,69
NAP(maaiveld molen):	33,82

Als alle waarden ingevuld worden volgt hieruit de volgende formule voor de maximale bebouwingshoogte-bepaling:

1. Wilhelmus Hubertus molen

Binnen de molenbiotoop geldt ten aanzien van maximale bouwhoogten t.o.v. NAP de volgende formule:

H(max) = (x/50) + 0,2 *17,69 + 33,82 oftewel H(max) = (x/50) + 37,36

Bij een afstand van 100 meter van deze molen zou dus tot 39,36 meter boven NAP (ca. 5,54 m boven maaiveld) gebouwd mogen worden en op 250 meter van deze molen tot 42,36 meter boven NAP (ca. 8,54 m boven maaiveld).

Voor het bestemmingsplan Laarveld 2016, fase 1 en 2, betekent dit concreet voor het bouwvlak, dat het dichtst bij de molen ligt het volgende. Het bouwvlak ligt op een afstand van ca. 400 m van de molen. De maximale bouwhoogte bij deze afstand is 45,36 meter boven NAP. Dit is ongeveer 11,54 meter boven maaiveld. Op grond van dit bestemmingsplan is de bouwhoogte maximaal 10,00 meter. Het bestemmingsplan is daarmee maatgevend voor de maximale bouwhoogte binnen dit bestemmingsplan, niet de molenbiotoop.

Bijlage 3 Monumentenlijst

Bijlage 3 bij regels: Monumentenlijst

Rijksmonumenten:

Rijksnr.	Peel-Raamstelling	Complex
527302	Maasenweg bij 37	Kazemat K6
527303	Maasenweg bij 37	Kazemat K7
527304	Maasenweg bij 16 (voorheen 6)	Kazemat K8

Gemeentelijk monument:

Gemeentelijk	Maasenweg 16 (voorheen 6)	boerderij en schuur