

**BESTEMMINGSPLAN**

**BINNENSTAD 2017, 1<sup>E</sup> HERZIENING**



# BESTEMMINGSPLAN

**BINNENSTAD 2017, 1E HERZIENING**





---

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Visie binnenstad op hoofdlijnen	6
1.2 Doelen binnenstad	7
1.3 Vitale binnenstad	7
1.4 Kernwinkelgebied	8
1.5 De aanloopstraten	9
<b>Hoofdstuk 2 Uitvoerbaarheid</b>	<b>10</b>
2.1 Bestemmingen kernwinkelgebied	10
2.2 Aanloopstraten	12
<b>Hoofdstuk 3 Procedure</b>	<b>13</b>
3.1 De te volgen procedure	13
3.2 Kennisgeving voorbereiding	13
3.3 Vooroverleg	13
<b>Regels</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>16</b>
Artikel 1 Begrippen	16
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 2 Centrum	17
Artikel 3 Gemengd	18
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	19
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 5 Overgangsrecht	20
Artikel 6 Slotregel	21



# Toelichting

---

# Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 21 november 2023 is door de gemeenteraad de ontwerp 'Omgevingsvisie Weert' vastgesteld. Ten aanzien van de binnenstad is hierin het volgende aangegeven.

Het winkelaanbod in de Weerter binnenstad staat onder druk. Het traditionele winkelen verandert door de verdere toename van het internet winkelen. Bezoekers komen niet meer sec voor het winkelen naar de binnenstad, maar voor de beleving. Ook de vergrijzing heeft invloed op het koopgedrag: oudere bezoekers besteden minder dan bezoekers in de opbouwfase van hun leven (meubels, kleding, sport etc.). De verandering van het consumentengedrag en de technologische en demografische ontwikkelingen leiden tot een verandering van binnenstedelijke functies. Detailhandel wordt steeds meer aangevuld met horeca, cultuur en leisure. In de binnenstad treedt spanning op tussen de wens voor een bruisend centrum en de toename van woonfuncties door transformatie van leegstaande panden. Geluid bij horeca(terrassen) en evenementen zijn zaken die horen bij een bruisend centrum, maar kunnen overlast veroorzaken voor (toekomstige) bewoners.

In de binnenstad blijft de leegstand van het aantal verkooppunten een belangrijk aandachtspunt. Deze is gestegen van 16% in 2017 naar 20% in 2022, met een hoge concentratie in de Stationsstraat en in de Langstraat. Laatstgenoemde straat bevindt zich binnen het huidige kernwinkelgebied. Het aantal bezoekers in de binnenstad laat hetzelfde beeld zien. Het aantal passanten is afgenomen, van 75.500 bezoekers per week in 2017 naar 42.900 bezoekers per week in 2022.

## 1.1 Visie binnenstad op hoofdlijnen

In de ontwerp 'Omgevingsvisie Weert' is de visie voor de binnenstad op hoofdlijnen als volgt gedefinieerd. Het centrum van Weert heeft een belangrijke winkelfunctie voor de regio. Als centrumstad wil de gemeente deze positie graag behouden. Het kernwinkelgebied wordt verkleind om de binnenstad vitaler te maken en om te investeren in de aantrekkelijkheid en sfeerbeleving. In de aanloopstraten ontstaat ruimte voor functiemenging met bedrijven, kantoren, leisure, daghoreca en wonen voor een verlevendiging. Daarnaast concentreren we detailhandel in de bestaande detailhandelsstructuur met kernwinkelgebied, wijkwinkelcentra en Weerter boulevard. We staan geen uitbreiding van detailhandelsfuncties toe buiten de winkelstructuur en zetten in op herbestemming van de detailhandel buiten de structuur. Indien nodig ondersteunt de gemeente verplaatsing van detailhandelsfuncties, horeca-aanbod en commerciële dienstverlening van buiten naar binnen de winkelstructuur. We houden vast aan de branchering op de Weerter boulevard en elke ontwikkeling op de boulevard toetsen we op effecten voor de binnenstad. We bieden ruimte aan pickup-points, webwinkels, blurring en andere vernieuwende concepten en afhaalpunten, rekening houdend met het belang van het kernwinkelgebied.

Darkstores horen daar niet bij. Buiten de bestaande detailhandelsstructuur (binnenstad, wijkcentra, dorpskernen) is er geen ruimte meer voor een toevoeging van winkelmeters.

## 1.2 Doelen binnenstad

In de ontwerp 'Omgevingsvisie Weert' zijn de doelen voor de binnenstad als volgt gedefinieerd. De stad Weert heeft als centrumstad een regionale functie. De binnenstad fungeert als ontmoetingsplek én als uithangbord. Voor eigen inwoners, bezoekers en toeristen van verder weg. Beleving en verblijf/ontmoeting spelen daarbij een belangrijke rol. Door het veranderende consumentengedrag richting e-commerce verandert de binnenstad en verschijnen er nieuwe functies en voorzieningen. De binnenstad vormt een aaneenschakeling van sferen waar wonen, werken, winkelen, horeca, cultuur, diensten en maatschappelijke voorzieningen op een hoogwaardige en uitnodigende wijze samen komen. Er wordt toegewerkt naar een samenhangende binnenstad die tegelijkertijd zichzelf blijft. Vanuit een klimatologische opgave worden de groene en blauwe kwaliteiten versterkt. Tegelijk wordt de binnenstad hierdoor aangenaam en vriendelijk gemaakt. Om dit voor elkaar te krijgen, werkt de gemeente aan de volgende doelstellingen:

1. Vitale binnenstad
2. Versterken identiteit
3. Klimaatadaptief centrum
4. Behoud van goed bereikbare binnenstad

## 1.3 Vitale binnenstad

De binnenstad moet zich continu aan blijven passen aan de veranderende omstandigheden en daarbij haar unieke cultuurhistorische kwaliteiten koesteren. Om de binnenstad vitaler te maken, zet de gemeente in op een compacter centrum en een transformatie van locaties met een hoge mate van leegstand. Dit gebeurt door het kernwinkelgebied te verkleinen: Beekstraat tot en met de ingang van de Muntpassage, Muntpassage, Collegeplein, Markt, Nieuwe markt, Meikoel, Van Berlo Straat en een gedeelte Langstraat tot en met de Van Berlostraat/Paradijsstraatje. Anderzijds is het eerste deel van de Maasstraat tot de Begijnensteeg toegevoegd aan het kernwinkelgebied. We volgen hierbij de ontwikkeling van de bezoekersstromen van de afgelopen jaren. In het kernwinkelgebied staan commercieel winkel- en horeca aanbod en commerciële dienstverlening voorop en staan we geen wonen meer toe op de begane grond.

Een compacte binnenstad, waarin wonen en werken dicht bij elkaar plaats vinden, is Weert eigen. Op plekken in de binnenstad is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en worden eigentijdse nieuwe woon-werkmilieus ontwikkeld. Ontwikkelingen vinden plaats binnen het historische stedenbouwkundige raamwerk van straten en met



versterking van de groene sfeerbeleving. Hier introduceren we een mix van diverse woontypologieën in combinatie met bijvoorbeeld atelierruimtes en bestaande winkels. De mix van functies heeft als doel ontmoeting en contact tussen inwoners te stimuleren of te versterken zodat een bijdrage wordt geleverd aan een hechte Weerter gemeenschap. Het parkeren wordt zoveel mogelijk ondergronds en in parkeergarages gefaciliteerd waarbij rekening gehouden wordt met de belangen van de ondernemers. Er wordt ruimte gecreëerd voor sfeerversterking, vergroening en het toelaten van nieuwe binnenstedelijke functies.

Geluid bij horeca(terrassen) en evenementen zijn zaken die horen bij een bruisend centrum, maar kunnen overlast veroorzaken voor (toekomstige) bewoners. Deze vorm van 'overlast' is echter inherent aan een bruisend centrum waar de (toekomstige) bewoners bewust voor kiezen indien zij kiezen voor wonen in de binnenstad.

## 1.4 Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is het hart van de binnenstad. Hier bevinden zich de publiekstrekkingen, winkels, horeca, commerciële dienstverlening, wordt de weekmarkt gehouden en vinden evenementen plaats. Dit gebied is hoogdynamisch en doelgericht voor het recreatief en functioneel winkelen. Dit gebied wordt gedomineerd door reuring en hier vind je de grootste bezoekersaantallen. Het wonen op de begane grond is hieraan ongeschikt en wordt niet meer toegelaten. De openbare ruimte is functioneel alsook ondersteunend aan sfeerbeleving.

Ook wordt wonen op de begane grond aan de Oelemarkt en het Bassin niet meer toegelaten. Oelemarkt en Bassin zijn horecapleinen. Het wonen op de begane grond verenigt zich hier niet mee. De Oelemarkt is een horecaplein met ruimte voor evenementen en hier wordt ingezet op een verbinding tussen het Kasteelpark en de binnenstad. Het Bassin biedt ook ruimte voor evenementen.

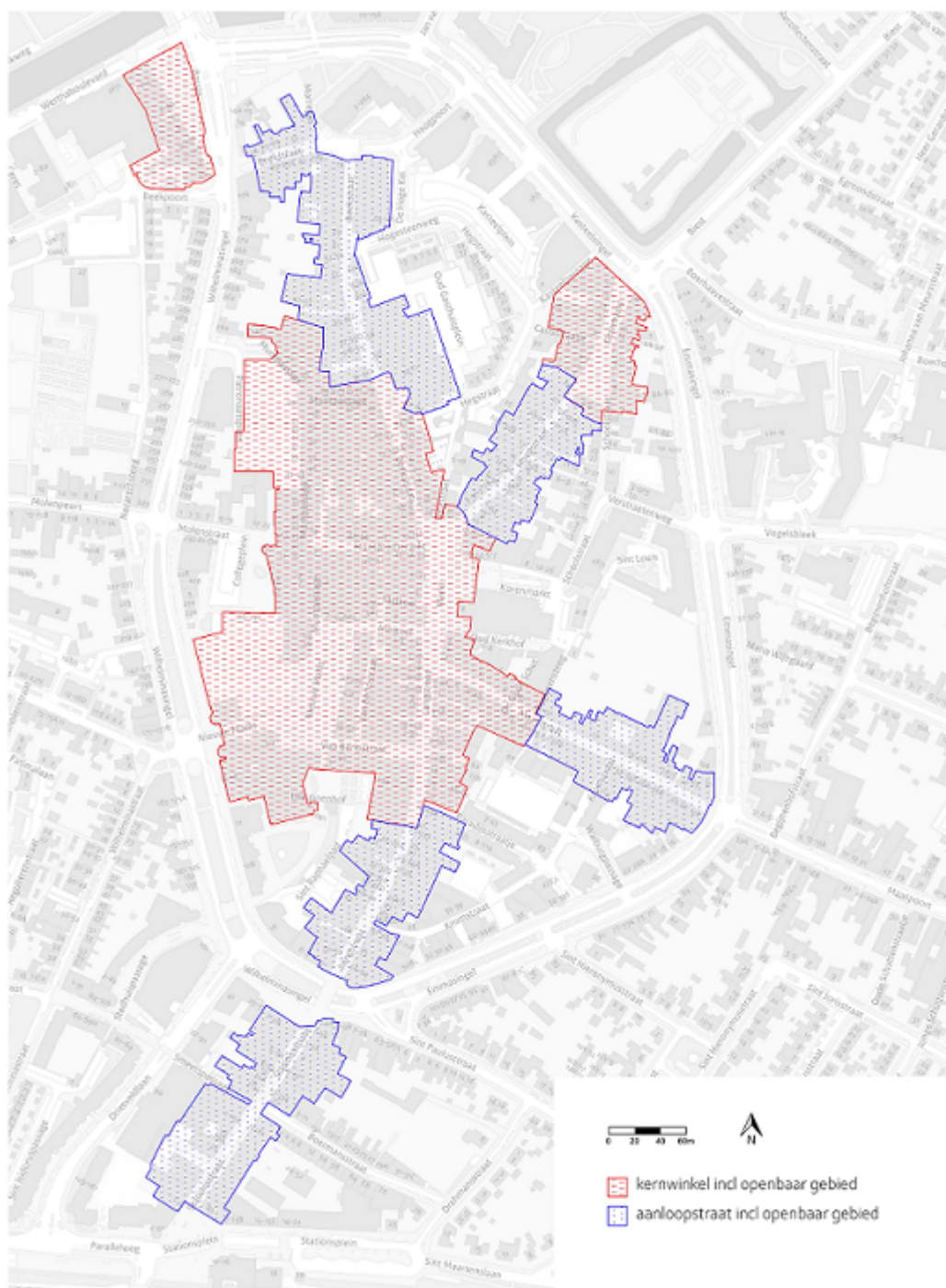
## 1.5 De aanloopstraten

Onder de aanloopstraten vallen de Langstraat, Maasstraat en Beekstraat voor zover deze drie straten zijn gelegen buiten het kernwinkelgebied, alsmede de Stationsstraat en Hoogstraat. De straten hebben allure en ademen het rijke verleden van de stad uit. De gevels zijn hiervan het gezicht. Deze grandeur willen we in stand houden en versterken. Historische gevels zijn weer zichtbaar, reclame-uitingen zijn ondergeschikt. Hier is ruimte voor een mix van functies. De mix richt zich op een combinatie van funshoppen, werklocaties (creatieve en ambachtelijke bedrijven) en wonen. Ingezet wordt op een levendige plint waar wonen mogelijk is. Het wonen op de begane grond in de aanloopstraten mag vanwege de verlevendiging niet de boventoon voeren maar het moet nadrukkelijk gaan om functiemenging met bedrijven, kantoren, leisure, daghoreca en wonen. De Oelemarkt is een horecaplein met ruimte voor evenementen en hier wordt ingezet op een verbinding tussen het Kasteelpark en de binnenstad. Ruimte voor experimenteren met nieuwe in-store-concepten wordt binnen het bestaande oppervlak gezocht. De openbare ruimte kent een zachter karakter, met meer vergroening, ruimte voor expressie, kunst en ontspanning.

## Hoofdstuk 2      Uitvoerbaarheid

### 2.1 Bestemmingen kernwinkelgebied

Voorliggende partiële herziening heeft betrekking op de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017-VA01, voor zover gelegen in het nieuw begrensde kernwinkelgebied en de aanloopstraten (zie figuur). Met deze partiële herziening komt de mogelijkheid voor transformatie van de begane grond binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' in het kernwinkelgebied naar wonen te vervallen. Om (planschade en financiële) risico's te voorkomen kan tot één jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wel nog een Omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de transformatie van de begane grond naar wonen binnen het kernwinkelgebied.



Figuur: kernwinkelgebied en aanloopstraten

## 2.2 Aanloopstraten

Voorliggende partiële herziening heeft daarnaast betrekking op de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd', voor zover gelegen buiten het kernwinkelgebied en aan de Langstraat, Stationsstraat, Hoogstraat, Maasstraat en Beekstraat van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017-VA01. Met deze partiële herziening komt de mogelijkheid voor transformatie van de begane grond binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' in de aanloopstraten naar wonen te vervallen, voor zover daardoor méér dan 50% van de panden in de betreffende straat naar een woonfunctie wordt getransformeerd. Daarnaast is het niet toegelaten dat de begane grond van meer dan twee aangrenzende panden naar wonen wordt getransformeerd. Dit doen we om de mix van functies te waarborgen en te voorkomen dat er te lange aaneengesloten gevels met enkel woningen ontstaan. Door de mix van functies te borgen blijft er sprake van reuring. Om (planschade en financiële) risico's te voorkomen kan tot één jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zonder beperking een Omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de transformatie van de begane grond naar wonen in de aanloopstraten.

---

## Hoofdstuk 3 Procedure

### 3.1 De te volgen procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Ontwerp:

1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
2. Toezending aan watertoetsloket en provincie

b. Vaststelling:

1. Vaststelling door de Raad
2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)

c. Beroep:

1. Beroep bij Raad van State
2. Reactieve aanwijzing
3. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

### 3.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 29 november 2023 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening'.

### 3.3 Vooroverleg

Er is geen sprake van een belang van de provincie Limburg of het Waterschap Limburg. Het voeren van een vooroverleg is zodoende niet aan de orde.



# Regels



---

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## **Van toepassing verklaring**

Op het bestemmingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017-VA01 met dien verstande dat de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' worden herzien zoals aangegeven in de regels van dit bestemmingsplan.

## Artikel 1 Begrippen

### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPBinnenstad2017H1-VA01 van de gemeente Weert.

### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### **1.3 aanloopstraat**

De Langstraat, Beekstraat en Maasstraat voor zover gelegen buiten het kernwinkelgebied alsmede de Stationsstraat en de Hoogstraat.

### **1.4 kernwinkelgebied**

De Beekstraat tot en met de ingang van de Muntpassage, Muntpassage, Collegeplein, Markt, Nieuwe markt, Meikoel, Van Berlo Straat en een gedeelte Langstraat tot en met de Van Berlostraat. Voor dit bestemmingsplan wordt ook de Oelemarkt en het Bassin toegevoegd aan de aanduiding 'overige zone - kernwinkelgebied' omdat ook hier de mogelijkheid voor transformatie van de begane grond naar wonen vervalt.

### **1.5 pand**

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

---

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Centrum

Artikel 4.1.1 sub f. wordt als volgt gewijzigd:

f. wonen op de verdiepingen;

Toegevoegd worden artikel 4.1.1 sub r., sub s. en sub t., welke als volgt luiden:

r. wonen op de begane grond voor zover gelegen buiten de aanduidingen 'overige zone - kernwinkelgebied' en 'overige zone - aanloopstraat', maar niet ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', waar wonen niet is toegestaan;

s. wonen op de begane grond voor zover gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - aanloopstraat', maar niet ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', waar wonen niet is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50% van de panden en maximaal twee aan elkaar grenzende panden in de betreffende straat naar een woonfunctie mogen worden getransformeerd;

t. wonen op de begane grond voor zover gelegen binnen de aanduidingen 'overige zone - kernwinkelgebied' en 'overige zone - aanloopstraat', maar niet ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', waar wonen niet is toegestaan, met dien verstande dat de Omgevingsvergunning voor de transformatie tot woning(en) binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet zijn aangevraagd.

## Artikel 3 Gemengd

Artikel 5.1.1 sub d. wordt als volgt gewijzigd:

d. wonen op de verdiepingen; voor zover gelegen buiten de aanduidingen 'overige zone - kernwinkelgebied' en 'overige zone - aanloopstraat';

Toegevoegd worden artikel 5.1.1 sub p., sub q. en sub r welke als volgt luiden:

p. wonen op de begane grond voor zover gelegen buiten de aanduidingen 'overige zone - kernwinkelgebied' en 'overige zone - aanloopstraat';

q. wonen op de begane grond voor zover gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - aanloopstraat', maar niet ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', waar wonen niet is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50% van de panden en maximaal twee aan elkaar grenzende panden in de betreffende straat naar een woonfunctie mogen worden getransformeerd;

r.. wonen op de begane grond voor zover gelegen binnen de aanduidingen 'overige zone - kernwinkelgebied' en 'overige zone - aanloopstraat', met dien verstande dat de Omgevingsvergunning voor de transformatie tot woning(en) binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet zijn aangevraagd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

---

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 5.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening'.







