

BESTEMMINGSPLAN VOORMALIG WML- TERREIN GRAAFSCHAP HORNELAAN

GEMEENTE WEERT

TOELICHTING

- CONCEPT VOORONTWERP
- VOORONTWERP
- ONTWERP
- VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD VAN WEERT D.D. 14 MAART 2007
- GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN VAN LIMBURG D.D.

maart 2007
110501/ZC7/0Z8/701148

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Planmotivering	5
1.4	Planopzet	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Milieubeleid	8
2.1.3	Stedelijke vernieuwing	9
2.2	Provinciaal Beleid	9
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	9
2.2.2	Ontwerp POL 2006	11
2.3	Regionaal beleid	11
2.3.1	Waterschap	11
2.3.2	Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Midden-Limburg	11
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1	Structuurplan 1998	12
2.4.2	Bomenbeleidsplan Weert	12
2.4.3	Verkeersbeleid	13
2.4.4	Waterbeleid	14
2.4.5	Onderwijs- en sportbeleid	15
2.4.6	Vigerende bestemmingsplan	15
3	Analyse	16
3.1	Analyse plangebied	16
3.2	Milieu	17
3.2.1	Geluid	17
3.2.2	Luchtkwaliteit	18
3.2.3	Bodem	19
3.2.4	Hinder	21
3.3	Archeologie	21
3.4	Watertoets	23
3.5	Ecologie	23
3.6	Kabels en leidingen	26
3.7	Externe veiligheid	26
4	Planopzet	27
4.1	Historie	27
4.2	Planvorming	27
4.2.1	Programma	27
4.2.2	Planbeschrijving	28

4.2.3	Groen- en verblijfsgebied	29
4.2.4	Verkeer en parkeren	29
4.3	Juridische regeling	30
4.3.1	Algemeen	30
4.3.2	Juridische regeling	30
5	Economische uitvoerbaarheid	33
6	Overleg	34
6.1	Informatieavond	34
6.2	Advies P.C.G.P.	34
6.3	Overleg ex artikel 10 Bro	34
Bijlage 1	Besluit hogere grenswaarde	35
Bijlage 2	Programma van eisen Definitieve Opgraving	36
Bijlage 3	Waterparagraaf	37
Bijlage 4	Ontheffing ex artikel 75 Flora en faunawet	38
Bijlage 5	Verslag informatieavond	39
Bijlage 6	PCGP advies en verslag vooroverleg	40
Separate bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - bestemmingsplan WML-terrein te Weert, geluidbelasting wegverkeer, kenmerk 140323/BM5/0D2/000415, ARCADIS, Maastricht, mei 2005 - Rapport luchtkwaliteit voormalig WML-terrein te Weert, projectnummer 1557-161249, Oranjewoud, Geleen, sept. 2006 - Verkennend bodemonderzoek Graafschap Hornelaan 84 te Weert, 481WRT/03/R1, Milieutechnisch adviesbureau Heel BV, Heel, oktober 2003 - Nader bodemonderzoek Graafschap Hornelaan 84 te Weert, 079WRT/04/R, Milieutechnisch adviesbureau Heel BV, Heel, maart 2004 - Onderzoek naar de kwaliteit van het materiaal in de filterbakken van pompstation Graafschap Hornelaan (WML) te Weert, AT Milieuadvies BV, Lekkerkerk, juni 2003 - Bodemsaneringsrapport Graafschap Hornelaan 84, Weert, rapportnummer 26-WGH84-s1v1, M&A Milieuadviesbureau, Helenaveen, februari 2006 - Inventariserend Archeologisch onderzoek plangebied WML-terrein Weert, rapport 1080, RAAP, Weert, oktober 2004 - Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven) WML-terrein Weert, rapport 1328, RAAP, Weert, mei 2006 - Uitgebreid onderzoek natuurwetgeving voormalig WML-terrein te Weert, WEE019, Kragten, Roermond, juli 2004 	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 INLEIDING

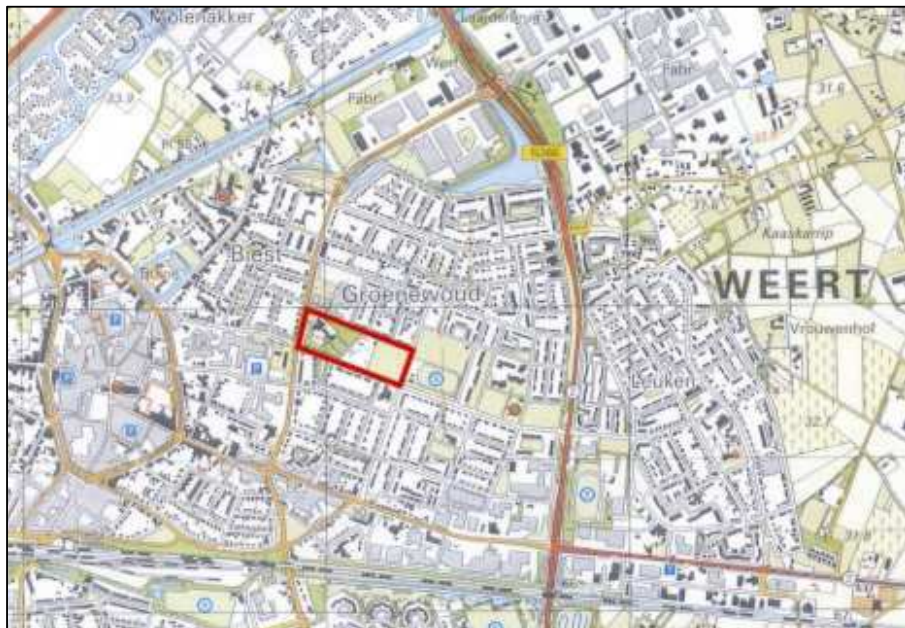
De Waterleidingmaatschappij Limburg (WML) is na vele jaren gestopt met het oppompen van grondwater in het centrum van Weert. De gebouwen en het bedrijf staan leeg en het terrein wordt verder niet meer gebruikt. Ook de sportvelden van Wilhelmina zijn in verval geraakt en worden al geruime tijd niet meer als zodanig gebruikt. De gemeente Weert is inmiddels eigenaar geworden van deze gronden en wil het betreffende gebied in de nabije toekomst herinrichten.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplangebied WML-terrein is gelegen in het oostelijk kwadrant van de kern Weert en wordt globaal begrensd door de Graafschap Hornelaan aan de westzijde, de Limburglaan aan de oostzijde, de Heerlijkheidlaan aan de noordzijde en de Maaslandlaan aan de zuidzijde.

Op bijgevoegd overzichtskaartje is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bestemmingskaart behorende bij dit bestemmingsplan.

OVERZICHTSKAARTJE
PLANGEBIED



1.3 PLANMOTIVERING

De aanleiding voor de herontwikkeling van het WML-terrein is gelegen in de visie en de uitgesproken ambitie van de Weerter Stichting voor Katholiek Primair Onderwijs om een stevige kwaliteitsimpuls te geven aan het katholiek basisonderwijs in het centrum van Weert. In een viertal stadswijken te weten Stad, Biest, Groenewoud en Fatima exploiteert het genoemd schoolbestuur een viertal scholen. De ambitie van het schoolbestuur is nader geconcretiseerd in het "Masterplan: Samen op weg naar eigentijds onderwijs in het centrum van Weert", breed door alle geledingen gedragen. Geconcludeerd is dat het streven naar een nieuwe huisvesting c.q. schaalvergroting de oplossing kan bieden voor de knelpunten op het terrein van de bedrijfsvoering (invoering en implementatie van een sterk personeelsbeleid en de totstandkoming van een sterke organisatiestructuur op managementniveau), huisvesting (ruimtegebrek en verouderde gebouwen), ontwikkelingen in het leerlingenaantal en het reeds opgestarte proces van een scholenfusie.

De gemeente Weert heeft het voornemen medewerking te verlenen aan bovenstaande ambitie van het schoolbestuur. De gemeente wil daarom ter vervanging van de huidige basisscholen in de stadswijken Biest, Groenewoud en Stadscentrum op de WML-locatie in het centrum van Weert een brede school realiseren.

Aangezien de verwachting is dat de aantrekkingskracht van deze school voor de in het centrum woonachtige gezinnen groot zal zijn, dient de brede school nog een aantal andere voorzieningen te hebben. De gemeente Weert heeft daarom besloten dat de school tenminste voorzieningen heeft voor kinderopvang en peuterspeelzaalwerk, alsmede een sport-accommodatie, die ook ruimte biedt aan leerlingen van de nabijgelegen Philips van Horne scholengemeenschap en andere potentiële gebruikers en tevens een oplossing dient te herbergen voor de parkeerproblematiek van en bij de scholengemeenschap.

In het meest westelijke deel van het terrein wordt ook de mogelijkheid voorzien voor het realiseren van een ruimte voor de dagopvang en woonzorg voor gehandicapten inclusief bijbehorende ontsluiting en parkeervoorziening.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gehele gebied, het WML-terrein, juridisch geregeld.

1.4 PLANOPZET

Het voormalige WML-terrein, betreft een afzonderlijke ontwikkelingslocatie, die als zodanig niet is geregeld in het bestemmingsplan "Weert-Oost", maar in het onderhavige bestemmingsplan "Voormalig WML-terrein Graafschap Hornelaan". Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de methodiek van regelen die is toegepast in de "Weertse standaard". Deze standaard is door de gemeente opgesteld om eenduidiger bestemmingsplannen te verkrijgen. In het gebruik van het plan door burgers en gemeente, bieden de in de standaard opgenomen bestemmingen waar nodig een zekere mate van flexibiliteit, maar blijven ze binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt.

Deze kaders worden in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (hierna te noemen Bro 1985) gegeven door op te sommen wat een bestemmingsplan tenminste moet omvatten:

- Plankaart: Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 Bro 1985 genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering (inspraak) als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna te noemen WRO) en de uitkomsten van het in artikel 10 Bro 1985 bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.5

LEESWIJZER

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader dat door de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied is gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten van het plangebied besproken. Hierbij gaat het o.a. om de milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het plan voor het WML-terrein verder toegelicht.

Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming, die ook in hoofdstuk 4 aan bod komt. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch uitvoerbaar is en in hoofdstuk 6 wordt tenslotte op het gevoerde overleg ten aanzien van het plan ingegaan.

HOOFDSTUK **2** Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte, aangenomen door de Eerste Kamer op 17 januari 2006, is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

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

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

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

2.1.2

MILIEUBELEID

In het milieubeleid van de rijksoverheid wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobilititeit zoals gemotiveerd vanuit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+).

Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP, 1989), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+, 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 2, 1993).

Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet mogen worden afgewenteld op toekomstige generaties. In 1998 is het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 3) in werking getreden. Op basis van de leerervaringen met het beleid van het NMP 1 en NMP 2 concludeert het kabinet dat het milieubeleid (op belangrijke onderdelen) een nieuwe beleidsfase ingaat, de fase van het "milieubeheer".

Na een periode waarin vooral het saneren van milieuverontreinigingen centraal stond, verschuift de centrale opgave naar het vasthouden aan een absolute ontkoppeling tussen economische groei en druk op het milieu, inclusief het duurzaam gebruiken van natuurlijke hulpbronnen. Het kabinet stelt zich op het standpunt, dat gemeenten een speciale verantwoordelijkheid hebben om de burgers bij het milieubeleid te betrekken. Gemeenten zullen zich steeds meer met verschillende lokale partners toeleggen op het uitvoeren van projecten gericht op duurzame ontwikkeling. Het beleid zal zich in de komende jaren richten op verbetering van de informatievoorziening op dit gebied, onderzoek naar technologie en hergebruik van afvalstoffen in de bouw en de introductie van milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen. In relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren.

2.1.3 STEDELIJKE VERNIEUWING

Ten behoeve van het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de steden, (in ruimtelijk, sociaal-cultureel en economisch opzicht), legt het kabinet de nadruk op een goed leef- en productiemilieu, op de benutting van de nog aanwezige capaciteiten van het stedelijk gebied voor wonen, werken, recreatie en verzorging én op vermenging van deze functies.

Het perspectief voor het stedelijk gebied als geheel is georiënteerd op de schaal van de stad, respectievelijk het stadsgewest. Het kabinet streeft voor deze gebieden naar het scheppen van ruimte voor stedelijke vernieuwing.

Ook het bestaand stedelijk gebied moet inspelen op de toenemende vraag naar woon- en werklocaties met kwaliteit.

Dit beleid krijgt gestalte in drie gebieden:

- a. consolidatiegebieden, waar het ruimtelijke beleid gericht is op handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur;
- b. stagnatiegebieden, die via ingrijpende vernieuwing opnieuw tot leven moeten worden gebracht;
- c. expansiegebieden, waar vaak kan worden volstaan met aanpassing van ruimtelijke structuren, respectievelijk het wegnemen van factoren die vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de weg staan.

Door goede afstemming van woon- en werklocaties en aandacht voor het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen wordt een zodanige ontwikkeling van de binnensteden bevorderd, dat het mobiliteitsvraagstuk niet wordt verzwaard.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL)

Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), met als ondertitel 'Liefde voor Limburg', is een integraal plan, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2001. Het POL vervangt verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie, waaronder het streekplan. Het omgevingsplan is door de provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties. Het is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg.

Kaart Midden

Het plangebied waarop voorliggend plan van toepassing is, is op kaart 'Midden' van het POL gelegen binnen de grens 'stedelijke dynamiek'. Het betreft hier gebieden voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Binnen deze gebieden is sprake van een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik en een breed scala aan ontmoetingsplekken gericht op uitwisseling van onder meer informatie, diensten en goederen. Per stadsregio vormt de grens stedelijke dynamiek de uiterste grens waarbinnen in de toekomst plaats is voor de bij het profiel passende functies, milieus en leefstijlen. Tevens wordt het gebied aangeduid als stedelijke bebouwing bestaand.

Beleidsregio's

Het kwaliteitsprofiel 'stedelijke dynamiek' is in het POL regiospecifiek naar een meer concreet niveau vertaald in de vorm van beleidsregio's. Het plangebied is gesitueerd in de beleidsregio 'Stadsregio Weert-Nederweert'.

Deze stadsregio omvat het stedelijke gebied van Weert en Nederweert en vormt het centrum van een overwegend agrarische regio die zich deels over de provincie en landsgrenzen uitstrekt. Weert is van oudsher een werkstad, georiënteerd op landbouw en industrie. De zakelijke dienstverlening groeit het sterkst, maar de industrie blijft de grootste werkgever. De positie van het stedelijke gebied heeft met name te maken met de aanwezige voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, winkelen en uitgaan. Het stadshart van Weert functioneert als centrum voor het westelijk deel van Midden-Limburg en het aangrenzende deel van Noord-Brabant en België.

Om de positie van de stadsregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken. Uitgangspunt is hierbij het principe van de compacte stad. Daarnaast is het belangrijk om de identiteit van Weert als stad in het groen te behouden en te versterken. Dat vraagt – ook bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen – om bescherming van waardevolle ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische elementen. Weert-Nederweert maakt deel uit van de nog in ontwikkeling zijnde stedelijke netwerk van Noord- en Midden-Limburg.

Kaart Blauwe waarden

Naast kaart "Midden" is de kaart "Blauwe waarden" van belang. Uit deze kaart blijkt dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van een infiltratiegebied. In de toelichting van het POL wordt aangegeven dat het bij infiltratiegebieden de veelal hoger gelegen gebieden betreft waar het neerslagoverschot in de grond wegzakt en daarmee de grondwater-voorraad aanvult. Beperking van de infiltratiecapaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, moet worden voorkomen. In deze gebieden streeft de provincie naar het, onder kwalitatieve voorwaarden, optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit (80% afkoppeling van regenwater in nieuwbouwprojecten). Bij duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving zijn drie thema's van belang: verhard oppervlak loskoppelen van het riool; duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden; (her)gebruik van regen- en afvalwater.

Kaart Kristallen waarden

Ook de kaart "Kristallen waarden" is van belang. Uit deze kaart blijkt dat het projectgebied een waterwingebied betreft en tevens gelegen is in een boringsvrije zone. De waterwingebieden vallen onder perspectief 2. Het zijn gebieden waar voor de drinkwatervoorziening grondwater of – via oeverinfiltratie – oppervlaktewater wordt gewonnen. Aantasting van de milieukwaliteit ten gunste van economische functies, bedrijfsactiviteiten met een hoog risico voor de drinkwaterwinning, nieuwe woon- en bedrijfsbebouwing (inclusief uitbreiding) en nieuwe (spoor- en water-) wegen zijn niet toegestaan. De provincie streeft ten aanzien van waterwingebieden naar een kwaliteitsverbetering van natuur en milieu.

In voorliggend plan is het betreffende waterwingebied niet meer als zodanig in gebruik. Daarnaast is het projectgebied gelegen in de Roerdalslenk. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. Boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad in principe verboden.

2.2.2 ONTWERP POL 2006

Op 7 februari 2006 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006) in ontwerp vastgesteld.

POL 2006 zal na vaststelling door Provinciale Staten van Limburg in de plaats treden van het POL dat op 29 juni 2001 is vastgesteld. Net als de eerste POL is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert.

Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de Provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak.

POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

Onder de kwaliteitsregio Limburg verstaan wij een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

Op de kaart "perspectieven" behorende bij het ontwerp POL 2006 wordt het gebied voor de ontwikkeling van het voormalige WML-terrein aan de Graafschap Hornelaan aangeduid als 'stedelijk gebied (P9)' binnen de grens van Stedelijke Dynamiek. Het perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 WATERSCHAP

Het beleid ten aanzien van het te voeren kwalitatieve- en kwantitatieve waterbeheer in Weert en omgeving is verwoord in de volgende documenten:

1. Integraal waterbeheersplan Peel en Maasvallei 2002.
2. De nota "Water in de bebouwde omgeving van Limburg".

In de waterparagraaf zal op deze documenten nader worden ingegaan.

2.3.2 CONVENANT DUURZAAM BOUWEN GEWEST MIDDEN-LIMBURG

Het Convenant Duurzaam Bouwen heeft tot doel afspraken te maken tussen samenwerkende gemeenten, woningcorporaties en het bedrijfsleven over de invoering van duurzaam bouwen bij (ver)bouwprojecten. Het concept Duurzaam Bouwen dient zeker een belangrijke rol te spelen in het kader van de voorgestane ontwikkelingen.

In de memorie van toelichting van dit Convenant wordt het volgende gesteld ten aanzien van bestemmingsplannen: “De doorwerking van het duurzaam-bouwen-beleid via het bestemmingsplan mag slechts betrekking hebben op die aspecten, die een direct verband houden met de functie die aan grond wordt toegekend.

Het bestemmingsplan biedt de gemeente dan ruime mogelijkheden om duurzame elementen aangaande de gebouwde omgeving te regelen, zoals zoneringen en locatiekeuzes voor functies.

2.4 **GEMEENTELIJK BELEID**

2.4.1 **STRUCTUURPLAN 1998**

In het structuurplan vertaalt de gemeente het beleid van hogere overheden, maar kijkt het ook nog eens kritisch naar het eigen beleid en stemt dit zonodig op elkaar af. Het structuurplan van de gemeente Weert is op 25 maart 1999 door de gemeenteraad van Weert vastgesteld.

De gemeente Weert kent op het gebied van wonen, werken en voorzieningen een regionale taakstelling. Compacte verstedelijking is hierbij het uitgangspunt, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het behoud van waardevolle groene- en cultuurhistorische elementen. Binnen de compacte verstedelijking past het optimaal benutten van inbreidingsmogelijkheden. Deel uitmakend van de toenemende zorg voor het beheer binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt primair ingezet op het (her)ontwikkelen van locaties binnen de bestaande stad zelf.

Het structuurplan is in juridische zin niet bindend voor de burgers. Wel speelt het structuurplan een belangrijke rol als onderlegger voor bestemmingsplannen. Ook zal de provincie het structuurplan gebruiken bij het goedkeuren van bestemmingsplannen. In het structuurplan is er sprake van beleidsvoornemens, aandachtspunten en concrete beleidsbeslissingen. Voor het plangebied zijn enkel beleidsvoornemens en aandachtspunten opgenomen.

Beleidsvoornemens onderwijsvoorzieningen:

- De gemeente streeft naar behoud van de regionale functie van Weert op het gebied van onderwijs. In dit kader wordt medewerking verleend aan de realisatie van een concentratie van onderwijsvoorzieningen.
- Het beleid voor de vrijkomende locaties is gericht op herontwikkeling ten behoeve van andere gebruiksfuncties.

Sinds 1 januari 1997 is de taak van huisvesting van primair en voortgezet onderwijs overgedragen van het rijk naar de gemeente. Hiermee is de gemeente Weert verantwoordelijk geworden voor de huisvesting van het onderwijs binnen haar gemeente.

2.4.2 **BOMENBELEIDSPLAN WEERT**

Het doel van het bomenbeleidsplan Weert (1997) is het “zorgen voor het ontwikkelen en instandhouden van een duurzaam en multifunctioneel bomenbestand, dat wordt beschouwd als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en als hierin zodanig een belangrijke bijdrage levert”.

Het beleid wordt gerealiseerd door middel van het bomenbeheersplan, waarin aanbevelingen gedaan worden over verbeteringen aan het bomenbestand op grond van vitaliteit, groeiplaatsverbetering en ruimtelijke ondersteuning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in regulier onderhoud en projecten (wijzigingen in het bestand, zoals aanleg, vervanging en verwijdering).

Ten aanzien van bestemmingsplannen wordt in het beleidsplan voorgesteld om waardevolle groenelementen te beschermen door deze de status “groeiplaats bomen” mee te geven. Het bomenbestand in Weert is zeer gevarieerd qua soortensamenstelling, de meest voorkomende bomen zijn eik, esdoorn, linde en plataan.

Wat betreft het WML-terrein zijn diverse bijzondere landschapselementen opgenomen in het bomenregister. Deze bijzondere landschapselementen bestaan uit:

- 2 monumentale bomenrijen aan de Maaslandlaan en Heerlijkheidlaan, en;
 - een rij van 7 bomen achter het WML-gebouw;
- en krijgen een planologische bescherming.

In de regel is de omvang en grootte van de bomen de graadmeter voor de omvang van het ondergrondse wortelgestel. Grondberoeringen voor o.a. ontgravingen voor funderingen van gebouwen en de aanleg van verhardingen dienen daarom met grote zorg te geschieden. Aantasting van het wortelgestel betekent meestal een aantasting van de overlevingskansen van de bomen.

2.4.3

VERKEERSBELEID

Beleidsplan verkeer en vervoer (1996)

In het beleidsplan Verkeer en Vervoer wordt middels een integrale benadering van het verkeers- en vervoerssysteem het beleid op dit gebied vastgelegd. Zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de principes van Duurzaam Veilig. Hierbij staat de leefbaarheid en bereikbaarheid van Weert centraal.

Wegen en straten worden in drie categorieën ingedeeld:

- wegen met een stroomfunctie: doel is het snel verwerken van doorgaand verkeer met een minimale rijsnelheid van 100 km/h. Dit zijn in het algemeen de autosnelwegen, in Weert de A2;
- wegen met een ontsluitingsfunctie: doel is het vlot bereikbaar maken van wijken en gebieden met een minimale rijsnelheid van 50km/h;
- wegen met een erf- en verblijfsfunctie: doel is het toegankelijk maken van woningen en winkels en tegelijkertijd de straat als ontmoetingsplek veilig te stellen. Gemiddelde rijsnelheden tot 30 km/h.

In het gebied rond de onderhavige groenzone betreft het respectievelijk de Graafschap Hornelaan, de Maaslandlaan, de Limburglaan en de Herenstraat en tenslotte alle overige wegen.

Momenteel wordt het beleidsplan verkeer en vervoer geactualiseerd waarbij het beleidsplan een accentverschuiving laat zien. Hoofddoelstellingen zijn nu het verhogen van de verkeersveiligheid en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Voor verkeer en vervoer zal een visie op hoofdlijnen op de stad en de omliggende kernen worden gegeven, waarbij de beleidsdoelstellingen voor mobiliteit, bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid worden geactualiseerd, zodat deze kan leiden tot concrete maatregelpakketten en tot projecten om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

In dit beleidsplan wordt naast de advisering t.a.v. 30 km/u zones ook voorgesteld in woonwijken, maatregelen te nemen ten faveure van de fiets en voetganger, bijvoorbeeld door voor bepaalde relaties de fietser een snellere route te geven. Tevens wordt er op gewezen dat de problematiek van veilige schoolroutes bij de inrichting van de schoolomgeving dient te worden meegenomen.

Beleidsplan verkeersveiligheid (1996)

Het doel van het verkeersveiligheidsplan is om “systematisch een samenhangend beleid te formuleren en uit te voeren waarin alle aspecten integraal zijn verwerkt”. In het beleidsplan verkeersveiligheid is beleid van diverse overheden en actoren samengevoegd. Het realiseren van een duurzaam veilig wegennet begint bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen. Het is zaak om eventuele verkeersveiligheidseffecten vroegtijdig te onderkennen. Dit geldt in beginsel bij het ontwikkelen of wijzigen van alle plannen die gevolgen hebben voor het wegverkeer.

Beleidsnotitie verblijfsgebieden (1998)

De beleidsnotitie verblijfsgebieden is opgesteld ter voorbereiding van de subsidieaanvraag voor de uitvoering van 30 km projecten in de gemeente Weert. Deze projecten zijn een uitbreiding van de 30 km gebieden binnen de bebouwde kom in het kader van Duurzaam Veilig. De in deze nota voorgestelde maatregelen dienen in een later stadium verder te worden geconcretiseerd.

2.4.4

WATERBELEID

Gemeentelijk waterplan (in voorbereiding)

Binnen de gemeente is een waterplan in voorbereiding. De in 1998 door het rijk uitgebrachte vierde nota Waterhuishouding (1998) zal hierbij als basis dienen. Hieronder staat kort beschreven wat er in deze nota staat. In de eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW 4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. Voor dit bestemmingsplan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat binnen bestaand en nieuw te ontwikkelen gebied “slimmer en creatiever” met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van “vasthouden, bergen en afvoeren” van hemelwater gehanteerd moet worden.

Vertaald naar normen, waarbij tevens met de laatste richtlijnen van het Zuiveringschap Limburg rekening wordt gehouden, betekent dit dat nog slechts 20% van het “schoon” afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen en 80% van de bestaande afvoerende verharding op het gemeentelijk rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor het overtollige hemelwater van respectievelijk de resterende 80% en 20% is het eerder genoemde principe van “vasthouden, bergen en afvoeren” van toepassing, waarbij tevens onderzocht zal worden of hergebruik van schoon hemelwater tot de mogelijkheden behoort.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits “voorkomen, scheiden en zuiveren” rekening worden gehouden. Dit betekent dat bij het afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast.

Indien infiltratie wordt toegepast zal middels bronmaatregelen en zonodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

2.4.5 ONDERWIJS- EN SPORTBELEID

Ruimte voor onderwijs en sport

In de, door de gemeenteraad van de gemeente Weert op 19 juli 2004 vastgestelde, beleidsvisie Ruimte voor onderwijs en sport 2004-2010 wordt het door de gemeente Weert gevoerde beleid ten aanzien van onderwijs en sport uiteengezet.

Uit deze beleidsvisie komt naar voren dat Weert een groot aanbod heeft aan sporttakken, verenigingen en basisscholen. Voordelen hiervan zijn dat gebruikers een ruime keuze hebben en dat de bereikbaarheid van de voorzieningen goed is. Nadelen zijn de financiële lasten en dat er weinig prikkels zijn om te komen tot samenwerking met andere partijen. Daarnaast sluit het huidige buurtgerichte aanbod onvoldoende aan bij de bevolkingsopbouw en de spreiding en voldoen de meeste onderwijs- en sportaccommodaties doordat ze al enkele decennia gebruikt worden niet meer aan de wensen van de moderne gebruikers.

Als uitgangspunt voor het te voeren onderwijs- en sportbeleid dient dan ook de ruimtelijke clustering van onderwijs- en sportvoorzieningen vanuit het oogpunt van samenwerkingsmogelijkheden, bereikbaarheid, efficiënt ruimtegebruik en beheer waar mogelijk te worden geoptimaliseerd.

2.4.6 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het vigerend bestemmingsplan “Biest 70” (vastgesteld door de raad van de gemeente Weert d.d. 19 november 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 22 januari 1973) en heeft daarin de bestemming “waterwingebied”. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht ten dienste van waterwinning.

Daarnaast grenst het plangebied van het onderhavige plan aan het plangebied van het bestemmingsplan “Weert-Oost”, waarin het voormalige WML-terrein, als afzonderlijke ontwikkelingslocatie, niet is meegenomen.

HOOFDSTUK 3 Analyse

3.1 ANALYSE PLANGEBIED

Het plangebied, het “WML-terrein” is gelegen in het oostelijk kwadrant van de gemeente Weert en wordt globaal begrensd door de Graafschap Hornelaan aan de westzijde, de Limburglaan aan de oostzijde, de Heerlijkheidlaan aan de noordzijde en de Maaslandlaan aan de zuidzijde.

In tegenstelling tot de meeste andere wijken kenmerkt Groenewoud, waar het plangebied deel van uitmaakt, zich door de aanwezigheid van grootschalig groen. In het midden van de wijk ligt een groene as met hierin gelegen het sportpark St. Louis met ten oosten het groene terrein van Overmaze en ten westen daarvan het zeer groene WML-terrein.

LIGGING GROENE LONG



Het WML-terrein met het ruime groenbestand is dus een onderdeel van de groene long in het oostelijk kwadrant van het binnenstedelijke gebied. Door een combinatie van bomen en hoge onderbegroeiing is er rondom het terrein een groene omwalling ontstaan. Door deze aanplant en een rondom geplaatst hekwerk is het gebied ontoegankelijk.

Door deze ontoegankelijkheid van het grootste gedeelte van deze groene long functioneert het groen als afscheiding tussen de wijkdelen onderling. Het meer toegankelijk maken van de groene ruimten van het WML-terrein en het sportcomplex St. Louis biedt de mogelijkheid om de onderlinge wijkdelen (buurten) met elkaar te binden.

Voorwaarden hierbij zijn:

- inbreng van aanvullende en strategische bebouwing met functies die bijdragen tot verruiming van de onderlinge relaties tussen de buurten;
- het omzetten van omheinde gebieden in open en vrij toegankelijke gebieden.

Alleen aan de westzijde (voorkant) is er vrij zicht aanwezig op het WML-gebouw en het aanwezige woonhuis. Plaatselijk, bij voormalige toegangen naar het terrein, zijn enkele doorkijken naar het binnengebied aanwezig.

HUDIGE SITUATIE



Het terrein zelf kan in drie verschillende ruimten worden onderverdeeld. Het oostelijk deel, dit is een open gebied omgeven met een stuk beplanting van ruim 4 meter breed. Het middengedeelte, een praktisch dichtbegroeid groengebied met een monumentale bomenrij achter het WML-gebouw. En de driehoekige ruimte aan de Graafschap Hornelaan, een open gebied met een vrij zicht op de bebouwing en het aanwezig groen.

3.2

MILIEU

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

3.2.1

GELUID

Op het plangebied is de Wet geluidhinder van toepassing. Deze wet stelt onder andere normen voor de realisering van nieuwe, geluidgevoelige bestemmingen. Teneinde voor deze nieuwe geluidgevoelige bestemmingen ook een goed woon- respectievelijk leefmilieu te realiseren dient toetsing plaats te vinden aan de in de wet gestelde normen. In het navolgende wordt nader ingegaan op de normering ingevolge wegverkeerslawaai.

Geluidbelasting wegverkeer

In mei 2005 is door ARCADIS een akoestisch onderzoek met kenmerk 140323/BM5/0D2/000415 uitgevoerd om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer te bepalen. De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Van belang voor de geluidbelasting zijn de volgende wegen:

- Graafschap Hornelaan.
- Maaslandlaan.

Dit betreft wegen met twee rijstroken in het stedelijk gebied. De geluidzone bedraagt daarmee 200 meter. Het bestemmingsplan is gelegen binnen de zone van deze wegen. Overige nabij wegen in de bebouwde kom zijn, dan wel worden, 30 km/uur.

Rekenresultaten

Berekeningen zijn uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II (SRM II) zoals bedoeld in artikel 102 Wgh en nader ingevuld in het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaai (RMV 2002, Stcrt. 28 maart 2002).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting van de geprojecteerde school en kinderopvang, na aftrek, niet meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt. Voor de realisatie van deze gebouwen zijn derhalve op akoestische gronden geen belemmeringen.

Verder blijkt dat ter plekke van het Zonnehuis de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden ten gevolge van de Graafschap Hornelaan; de geluidbelasting is echter minder dan 55 dB(A). Een hogere waarde dan 50 dB(A) is toelaatbaar indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Door toepassing van een specifiek geluidreducerend wegdek op de Graafschap Hornelaan kan de overschrijding teniet worden gedaan. Echter een dergelijke aanpassing is om financiële redenen waarschijnlijk niet doelmatig daar het slechts een enkele woning betreft. Maatregelen in de overdracht zoals geluidsschermen zijn in het stedelijk gebied uit stedenbouwkundige overwegingen niet haalbaar.

Conclusie

Geconcludeerd moet worden dat er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Teneinde ontheffing voor een Hogere Waarde te verkrijgen dient nog aan een van de ontheffingscriteria als genoemd te worden voldaan, in de onderhavige situatie is dat:

- de woningen zullen door de gekozen situering een open plaats opvullen tussen de aanwezige bebouwing, en
- de woningen gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing

Op grond van het voorgaande blijkt dat het aanvragen van een hogere waarde voor het Zonnehuis een optie kan zijn. De aan te vragen hogere waarde ten gevolge van de Graafschap Hornelaan bedraagt 53 dB(A).

Op 17 juli 2006 is het besluit hogere grenswaarden voor het Zonnehuis door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Het desbetreffende besluit is opgenomen in bijlage 1.

3.2.2**LUCHTKWALITEIT**

In september 2006 is door Oranjewoud (MAH BV) een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage is als separate bijlage bijgevoegd. Uit de resultaten van de berekening van de luchtkwaliteit blijkt het volgende:

Stikstofdioxide

In 2007 treedt een overschrijding op van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ bij de Graafschap Hornelaan, zowel in de autonome situatie als ten gevolge van de planontwikkeling. De overschrijding wordt echter niet groter ten gevolge van de planontwikkeling. In 2010 en 2015 treedt langs de Graafschap Hornelaan geen overschrijding van de norm op. De grenswaarde voor NO₂ gaat pas in per 2010, dus voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide is er op de onderzochte wegen geen probleem.

In geen geval van de onderzochte situaties treedt voor NO₂ een overschrijding van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie op.

Fijn stof

Na toepassing van de correctie uit de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ in geen van de onderzochte situaties wordt overschreden. In 2007 en 2010 treedt langs de Graafschap Hornelaan zowel in de autonome situatie als bij de ontwikkeling van de planlocatie een overschrijding op van het maximum aantal keren dat de daggemiddelde grenswaarde overschreden mag worden. In artikel 7 lid 3 sub a van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 staat dat de ontwikkeling doorgang kan vinden indien de luchtkwaliteit per saldo verbetert of gelijk blijft. In dit geval blijft de luchtkwaliteit gelijk als gevolg van de ontwikkeling. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling doorgang kan vinden.

In 2015 treedt langs de Graafschap Hornelaan voor zowel de autonome situatie als inclusief de planontwikkeling niet meer dan 35 maal een overschrijding van de grenswaarde op. Op de overige wegen treedt in geen van de gevallen een overschrijding van de grenswaarde op.

Overige stoffen

Voor de overige stoffen treedt geen overschrijding van de grenswaarden op.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling voldoet aan de eisen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

3.2.3

BODEM

Verkend bodemonderzoek

In oktober 2003 is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Graafschap Hornelaan 84 te Weert. Het doel van het onderzoek is de chemische kwaliteit van de grond en/of het grondwater in beeld te krijgen. Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN-5740. De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Vooronderzoek

Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek wordt de bovengrondse opslag van diesel en natronloog in principe als verdacht beschouwd. Daarnaast is het asfalt van de paden en de grond onder de brandplek (stookplaats) ter plaatse van Heerlijkheidlaan 4 verdacht op het voorkomen van PAK. De grond ter plaatse van het vul- en ontluuchtingspunt nabij boring 6 is verdacht op minerale olie.

Het overige deel van de onderzoekslocatie is als onverdacht te beschouwen ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met uitzondering van verhoogde gehalten aan zware metalen in zowel grond als grondwater ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging.

Conclusie

De matig en sterk verhoogde gehalten aan zink en/of PAK geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek in de verontreinigingen in te kaderen. Om de BGW I contour(en) vast te stellen kan eventueel aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Nader bodemonderzoek

In maart 2004 is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Graafschap Hornelaan 84 te Weert. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid dan wel het bepalen van de mate en omvang van de in het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verontreinigingen met zink en PAK.

De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie

Naar aanleiding van onderhavig nader bodemonderzoek wordt de oppervlakte van de sterke zinkverontreiniging voorlopig geraamd op ca. 660 m² (excl. oppervlakte woning). De sterke verontreiniging heeft zich minimaal verspreid tot op een diepte van 1,0 m-mv, waardoor de omvang van de sterke verontreiniging thans geraamd kan worden op minimaal 660 m³. Omdat de sterke verontreiniging in verticale richting enkel tot aan de onderzijde van de leeflaag is ingekaderd (1,0 m-mv), kan bepaling van de definitieve omvang van de sterke zinkverontreiniging op dit moment niet plaatsvinden.

Op basis van de gegevens uit onderhavig onderzoek is een voorlopige risico-beoordeling uitgevoerd met behulp van het programma SUS. Hierbij is uitgegaan van het grondgebruik als wonen met tuin (gevoeligste functie binnen de onderzoekslocatie). Uit deze voorlopige risicobeoordeling blijkt dat bij het gebruik van de locatie geen actuele humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's bestaan als gevolg van sterk verhoogde gehalten aan zink in de contactzone.

In overleg met de opdrachtgever is besloten de verticale verspreiding van zink ter plaatse van boring 105 en 106 momenteel niet verder te onderzoeken (sanering leeflaag). De definitieve omvang van de sterke zinkverontreiniging dient echter voor het indienen van een saneringsplan bij de provincie Limburg, alsnog te worden vastgesteld.

Onderzoek naar de kwaliteit van het materiaal in de filterbakken van het pompstation

Door AT Milieu Advies BV te Lekkerkerk is op 8 mei 2003 een onderzoek naar de kwaliteit van het materiaal in de filterbakken van het pompstation Graafschap Hornelaan te Weert uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de kwaliteit van het materiaal in de (betonnen) filterbakken van het pompstation. Vanwege de jarenlange filterfunctie is het materiaal in de filterbakken mogelijk verontreinigd geraakt. Als potentieel verontreinigde stoffen worden ijzer, arseen en zware metalen aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan, ten aanzien van de 12 filterbakken, het volgende worden geconcludeerd. Het mengmonster van het materiaal in de filterbakken 1 t/m 6 is sterk verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met nikkel en zink. Het mengmonster van het materiaal in de filterbakken 7, 8, en 9 is niet verontreinigd en het mengmonster van de bakken 10, 11 en 12 is sterk verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met nikkel.

Bodemsaneringsrapport

Daar de genoemde verontreinigingen nog niet voldoende waren ingekaderd is in februari 2006 een nader onderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau, waarbij de horizontale en verticale afperking is bepaald. De betreffende rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) een hoeveelheid van 310 m² met zware metalen sterk verontreinigde grond aanwezig is. In de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) blijkt een hoeveelheid van 100m² met zware metalen sterk verontreinigde grond aanwezig te zijn.

In verband met de toekomstige ontwikkelingen is het in elk geval noodzakelijk dat de locatie van de sterke verontreinigingen wordt ontdaan. In het saneringsrapport is hiervoor een saneringsopzet beschreven, waarbij het afwegingsproces om tot de sanering te komen is herleid van de publicatie “van trechter naar zeef”.

De doelstelling van de sanering is om alle sterk verontreinigde grond af te graven, zodat er, redenerend vanuit de Wet bodembescherming, geen saneringsplicht meer rust op het terrein.

3.2.4

HINDER

Tevens dient bij onderhavig plan rekening gehouden te worden met de hindercirkel van de basisschool. In bedrijven en milieuzonering (VNG, 1999) zijn richtlijnen opgenomen voor bedrijven en instellingen die op een of andere wijze hinder kunnen veroorzaken in hun omgeving. Zo geldt voor “nieuw te bouwen” basisscholen dat een afstand van 30 meter rond de school in acht moet worden genomen, waarbinnen geen milieugevoelige bestemmingen gelegen mogen zijn. Vandaar dat er een afstand van 30 meter tot de meest nabijgelegen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in acht moet worden genomen bij de situering van de school. Als emissiepunt hierbij geldt de grens van de buitenspeelplaats van de basisschool. Dit betekent dat bij de situering van de school rekening gehouden moet worden met de woonomgeving.

Ook dient er rekening te worden gehouden met de situering van de sporthal, waarvoor een afstand van 50 meter geldt.

3.3

ARCHEOLOGIE

Inventariserend archeologisch onderzoek

Op 11 augustus 2004 heeft RAAP archeologisch Adviesbureau een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd op het WML-terrein. De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Doel van het inventariserend archeologisch onderzoek was het opsporen en in kaart brengen van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied ligt tegenwoordig in de stad Weert, maar lag tot in de 20^e eeuw in landelijk gebied met een agrarische bestemming. Het is een van de weinige open plekken in Weert. Daarnaast is het gelegen in de omgeving van de oude stadskern.

Bij aanvang van het onderzoek waren geen archeologische resten uit het plangebied bekend. Tijdens het veldwerk zijn archeologische resten uit de Prehistorie en de Middeleeuwen aangetroffen in de oostelijke helft van het plangebied. Een groot deel van het plangebied is sterk verstoord door grondwerkzaamheden in verband met de bouw en uitbreiding van het WML-pompstation. De archeologische vondsten tonen evenwel aan dat een aanzienlijk deel van het plangebied vermoedelijk al in de Prehistorie en de Late Middeleeuwen werd bewoond en het reeds vanaf de Late Middeleeuwen langdurig (vermoedelijk min of meer continu) als landbouwgebied werd gebruikt.

Het meest waarschijnlijk lijkt de aanwezigheid van bewoningsresten uit de overgang Late Bronstijd en/of IJzertijd en de Late Middeleeuwen.

Hoewel het op grond van dit onderzoek moeilijk is om gedetailleerde uitspraken te doen over de gaafheid en conservering van de archeologische resten, kan worden gesteld dat in het deel van het plangebied waar archeologische resten zijn aangetroffen, een relatief gaaf en intact esdek aanwezig is. Gezien de dikte van het esdek zijn de archeologische resten en grondsporen in dit deel van het plangebied waarschijnlijk goed geconserveerd. In het overige deel van het plangebied is de bodem echter sterk verstoord door de bouw en uitbreiding van het WML-pompstation.

Om vast te stellen of zich in het plangebied waardevolle archeologische resten bevinden, wordt voor de oostelijke helft van het plangebied een waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. Dit proefsleuvenonderzoek zal voldoende gegevens opleveren om uitspraken te doen over de behoudenswaardigheid van de archeologische resten. Voor de westelijke helft van het plangebied wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Archeologisch vooronderzoek

In navolging van het inventariserend onderzoek heeft RAAP in februari 2006 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Het doel van dit onderzoek was het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Voorts richtte het onderzoek zich op de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van archeologische grondsporen en resten.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in het plangebied sporen van bewoning en gebruik als cultuurland aangetroffen. De hoge archeologische verwachting, zoals die reeds in het inventariserend archeologisch onderzoek is bevestigd, is tijdens het proefsleuvenonderzoek onderstreept.

Verspreid in het plangebied zijn archeologische grondsporen en resten uit de Steentijd, Late Bronstijd en/of IJzertijd, Romeinse Tijd en (de Vroege en) Late Middeleeuwen aangetroffen. De oudste goed dateerbare resten dateren uit het Midden Neolithicum. Vermoedelijk werd het plangebied in die periode reeds bezocht door vroege landbouwers. Een duidelijke clustering van grondsporen valt gedeeltelijk samen met een verhoging in vondstdichtheid. Waarschijnlijk heeft ter plaatse van dit sporencluster een erf uit de Late Bronstijd/IJzertijd gelegen, maar de aard van het cluster is niet eenduidig vast te stellen. De sporen uit de Romeinse Tijd en Middeleeuwen wijzen op bewoning of gebruik als (kleinschalig) akker-areaal. Vermoedelijk is het grotere gebied waarin het plangebied ligt in de 11-13^e eeuw opnieuw ontgonnen en min of meer in gebruik gebleven als akkerland.

De archeologische resten die zijn aangetroffen in het plangebied scoren hoog op de waarderings tabel van de KNA, maar de verspreiding en aard is van dien aard dat de resten niet in situ behoudenswaardig worden geacht. Voor een geselecteerd gebied langs de Maaslandlaan wordt een archeologische opgraving aanbevolen. Voor het overige deel van het plangebied wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het programma van eisen ten behoeve van de Definitieve Opgraving in het plangebied is goedgekeurd door de provincie Limburg en opgenomen in bijlage 2.

3.4 WATERTOETS

Sinds 1 november 2003 is de Watertoets verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan onder andere invulling worden gegeven aan de beleidsdoelstelling het water de ruimte te geven die het nodig heeft. Voor dit bestemmingsplan zijn alle kenmerkende stappen van de Watertoets doorlopen. De waterbeheerders, waterschap Peel en Maasvallei en de provincie Limburg, zijn op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling.

Water in het plangebied

In het plangebied WML-terrein wordt een volledig gescheiden stelsel aangelegd. Het vuile water wordt aangesloten op de bestaande riolering van Weert. Het schone hemelwater afkomstig van daken en overige terreinverharding wordt zoveel mogelijk via een bovengronds stelsel (bijvoorbeeld molgoten of roostergoten) naar een centraal gelegen infiltratievoorziening geleid. Hier voegt het hemelwater zich op natuurlijke wijze bij het grondwater. De infiltratievoorziening is geprojecteerd parallel aan de toekomstige noord-zuid lopende weg. Het hemelwater afkomstig van het dak van de brede school kan via het schoolplein worden afgevoerd. Op dit schoolplein kan een deel van het dakwater via een speelelement met stromend water worden aangelegd, om het bewustzijn van water onder leerlingen en bezoekers te verhogen. Ook kan de waterafvoer van bijvoorbeeld een goot worden benadrukt door blauw bestratte goten.

Ontwerpuitgangspunten

Ten behoeve van de globale dimensionering zijn, in het overleg met waterschap en gemeente, de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- een neerslaggebeurtenis van een per 5 jaar dient binnen de plangrenzen geïnfiltreerd/geborgen te worden;
- het hemelwater dient vanuit de infiltratievoorziening over het maaiveld naar openbaar gebied over te storten. Op openbaar terrein gaat het hemelwater via een straatkolk naar het gemeentelijk rioelstelsel;
- de infiltratievoorziening wordt geledigd door middel van infiltratie, de infiltratievoorziening wordt enkel gedimensioneerd op basis van infiltratie;
- de infiltratievoorziening dient bovengronds gerealiseerd te worden;
- voor de infiltratievoorziening mag met een doorlatendheid van maximaal 0,6 m/dag gerekend worden.

Wateradvies

Waterschap Peel en Maasvallei heeft op 29 juni 2005 een positief wateradvies afgegeven (kenmerk boa/made/Watertoets/2005-3804) over de plannen ter plaatse van het WMLterrein in Weert. Daarbij zijn de waterparagraaf en het bodemkundig/hydrologisch onderzoek (met principeplan water, kenmerk 110501/ZF5/2H7/701148/005) beoordeeld. De volledige waterparagraaf (met kenmerk 110501/ZF5/2S2/701148/004) is als bijlage 3 bijgevoegd.

3.5 ECOLOGIE

In juli 2004 is door bureau Kragten een uitgebreid onderzoek natuurwetgeving uitgevoerd voor het voormalige WML-terrein te Weert. De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Inleiding

Uit dit onderzoek blijkt dat het WML-terrein is beplant met vele (oude) boomsoorten, waaronder berken, eiken, beuken, sparren en grove dennen. Deze bomen zijn aan de voet veelal voorzien van een gevarieerde oude struiklaag. Het zuidwestelijke deel van het terrein heeft een parkachtige uitstraling, met grasveldjes en aangeplante bomen en struiken, van zowel inheemse als uitheemse soorten. Ook ligt er in dit deel van het onderzoeksgebied een vijver met een natuurlijke oever. Deze vijver is vrij ondiep en de verlanding is ver gevorderd. Het noordoostelijke deel heeft meer een bosachtig karakter met zowel loofbomen als naaldbomen.

Het hoofdgroen is onder te verdelen in twee typen, de monumentale bomen en de randbeplanting van het terrein. De monumentale bomen dienen behouden te worden. Bij de inrichting van het terrein dient daarom zorgvuldig omgegaan te worden met een aantal monumentale bomen, die op de grote parkeerplaats staan. De randbeplanting maakt deel uit van de groene dooradering van Weert en sluit aan op de groenstructuren van de Maaslandlaan, Heerlijkheidlaan en de Graafschap Hornelaan en dient om die reden gehandhaafd te blijven.

Resultaten

Het onderzoeksgebied maakt geen deel uit van en is ook niet gelegen in de nabijheid van een Vogel- of Habitatrictlijngebied. Daarnaast maakt het ook geen deel uit van de PES (Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur) en staat het onderzoeksgebied of een deel daarvan niet vermeld als landschapselement, natuurelement, bosgebied of natuurgebied in het vigerend bestemmingsplan, waardoor het niet noodzakelijk is om de verloren natuurwaarden te compenseren. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de diverse in het bomenregister opgenomen bijzondere landschapselementen een planologische bescherming krijgen.

Beschermde soorten

Het natuurloket geeft als indicatie aan dat er drie beschermde soorten zijn waargenomen in de kilometerhokken waarbinnen het onderzoeksgebied ligt. Vanwege de beperkte verspreidingsgegevens is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, amfibieën en planten.

In het gebied zijn drie soorten waargenomen, namelijk de dwergvleermuis, de laatvlieger en de ruige dwergvleermuis. De vleermuizen gebruiken het gebied als migratieroute, daarnaast zijn er ook foeragerende vleermuizen aangetroffen. Er bevinden zich echter geen vaste rust- en verblijfplaatsen op het terrein van de hierboven genoemde soorten. Bovendien blijft de groenstructuur in het inrichtingsvoorstel gedeeltelijk behouden, waardoor migratieroutes van deze soorten niet wezenlijk worden aangetast.

Ten aanzien van de grondgebonden zoogdieren zijn 4 egels binnen het terrein waargenomen. Daarnaast zijn er nesten gevonden van de eekhoorn en hollen van konijnen. Gezien de aanwezige biotoop, in de vorm van bos, struiken en grasland, zijn de volgende grondgebonden zoogdieren op het terrein te verwachten: aardmuis, bosmuis, bunzing, eekhoorn, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, mol, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis en wezel. Van de genoemde soorten is de kans dat ze binnen het terrein voorkomen groot.

Tijdens het nader onderzoek, met betrekking tot de aanwezigheid van amfibieën, is uitsluitend een adulte groene kikker waargenomen. Het betreft hier zeer waarschijnlijk de middelste groene kikker vanwege het biotoop en zijn verspreiding. De vijver vormt echter marginaal leefgebied vanwege de grote aantallen vissen en de beschaduwing. Er zijn daarnaast geen beschermde reptielen, vissen en ongewervelde dieren op het terrein waargenomen en ook niet te verwachten, gezien de biotoopvoorkeur en verspreiding van deze soorten.

Ten aanzien van planten zijn in het onderzoeksgebied tijdens het veldbezoek de brede wespenorchis en de gewone dotterbloem waargenomen. Daarnaast bleek volgens de databank van stichting Floron dat er na 1990 de beschermde soort "Rapunzelklokje" is waargenomen in een kilometervak, waarbinnen het onderzoeksgebied is gelegen. Aangezien het veldbezoek heeft plaatsgevonden in de bloeiperiode van het Rapunzelklokje kan worden uitgesloten dat deze plant binnen het onderzoeksgebied groeit.

Conclusie

Het verstoren van foerageergebieden valt niet onder de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet, dus is een ontheffingsaanvraag voor deze soorten vleermuizen niet nodig. Ten aanzien van de grondgebonden zoogdieren, amfibieën en planten geldt dat de voorgenomen maatregelen vrijwel zeker vaste rust-, verblijfs- en groeiplaatsen verstoren. Hiervoor dient dan ook een ontheffing te worden aangevraagd. Waarbij opgemerkt dient te worden dat het allen, op één na, echter zeer algemeen voorkomende soorten betreft, waarvoor waarschijnlijk met ingang van eind 2004 een algemene ontheffing zal gaan gelden in het kader van de te verschijnen AMvB. De eekhoorn is de enige uitzondering, die valt namelijk onder categorie 2 van de concept AMvB.

Eind februari 2005 is de genoemde AMvB in werking getreden. Als gevolg hiervan hoeft ten aanzien van het onderhavige plangebied, alleen voor de reeds genoemde eekhoorn een ontheffing te worden aangevraagd. Op de zeer algemeen voorkomende soorten is de algemene ontheffing van toepassing.

Aanbevelingen

Naast een eventuele ontheffingsaanvraag, moet altijd de zorgplicht in acht worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien nodig mogelijke verstoring wordt voorkomen.

Het is ook aan te bevelen om alle ruigten te maaien, voordat andere maatregelen worden genomen in het onderzoeksgebied. Voor een aantal grondgebonden soorten wordt het gebied daarmee namelijk ongeschikt en zij zullen elders een nieuw leefgebied zoeken. Hiermee wordt sterfte van deze dieren voorkomen.

Bovendien is er voor de achterblijvende dieren geen beschutting meer, waardoor ze tijdens de werkzaamheden eerder vluchtgedrag vertonen.

Ontheffing

Op 23 mei 2005 heeft de gemeente Weert de benodigde ontheffing, als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet, ontvangen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Het betreft de ontheffing van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van de eekhoorn. De ontheffing is bijgevoegd in bijlage 4.

3.6 KABELS EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkelingen van het plangebied. In het plangebied is verder geen sprake van straalpaden of invloeden van zendmasten.

Buiten het plangebied is een hoofdwaterttransportleiding van de WML gelegen. Deze hoofdwaterttransportleiding kan een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. Ter bescherming van deze leiding zal in de voorschriften een beschermingszone van 5 meter worden opgenomen.

3.7 EXTERNE VEILIGHEID

LPG-vulpunt

In het kader van externe veiligheid dient opgemerkt te worden dat een LPG vulpunt gelegen is bij tankstation Total-Fina aan de Maaseikerweg 140d. Aangezien zowel het tankstation als de hindercirkel van het tankstation buiten het plangebied is gelegen, hoeft hier geen rekening mee gehouden te worden.

HOOFDSTUK

4 Planopzet

4.1 HISTORIE

Het aanvankelijke landelijke gebied buiten de vesting van Weert is door de uitbreidingen met woningbouw praktisch in zijn geheel verdwenen. Er zijn echter nog enkele restanten in het WML-terrein en de nabije omgeving aanwezig. Zoals bijvoorbeeld blijkt uit het rechter kaartje waarop een uit het verleden van het WML-terrein referend diagonaal voetpad is gelegen. Het diagonale voetpad wordt in onderhavig plan gehandhaafd.

**4.2** PLANVORMING**4.2.1** PROGRAMMA***Brede school***

Voor de invulling van de brede school heeft men gekozen voor een school met grote flexibele ruimten. Het geheel zal bestaan uit 12 grote lokalen van ongeveer 108 m² en één grote multifunctionele ruimte, die tevens als gymzaal, entree en uitvoeringsruimte kan dienen. Uitgaande van twee bouwlagen, met de onderbouw gehuisvest op de begane grond, bedraagt de bebouwde oppervlakte 2485m².

Kinderopvang

Ten aanzien van de kinderopvang wordt uitgegaan van één peuterspeelzaal, één kinderdagverblijf met vijf groepen van 12 kinderen dagopvang en twee groepen buitenschoolse opvang van beide 20 kinderen. De ruimtebehoefte voor de peuterspeelzaal is 220 m², waarvan 120 m² bebouwd. De ruimtebehoefte voor het kinderdagverblijf is 2.600 m², waarvan 906 m² bebouwd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de buitenschoolse opvang gebruik maakt van de speelplaats van de school.

Sporthal

Met betrekking tot de realisatie van de nieuwe sporthal wordt uitgegaan van een oppervlakte die tenminste gelijk is aan de oppervlakte van de huidige sporthal Boshoven. Alleen een hal van die omvang kan in drie wat oppervlakte betreft volwaardige gymzalen worden gescheiden. Dit betekent dat de hal twee scheidingswanden dient te krijgen, zodat alle huidige activiteiten en nevenactiviteiten in de toekomst naar de nieuwe sporthal overgeheveld kunnen worden. Het bruto vloeroppervlak van de sporthal bedraagt 3.500 m².

Dependance 't Zonnehuis

De dependance van Activiteiten Centrum 't Zonnehuis, dat dagopvang biedt aan verstandelijk gehandicapten, zal bestaan uit drie bouwlagen. De begane grond zal worden ingericht voor dagopvang (1.000 m²) en in de twee lagen boven de dagopvang zal woonruimte voor verstandelijk gehandicapten worden gecreëerd (2.000 m²).

Parkeervoorziening

Uitgangspunt voor het parkeren is een zo multifunctioneel mogelijk gebruik van de parkeerfaciliteiten, hetgeen uitgaande van de te realiseren voorzieningen mogelijk moet zijn omdat met name de scholen overdag en op werkdagen worden bezocht en de te realiseren sportvoorzieningen met name in de avonduren en het weekend.

In paragraaf 4.2.2 zal verder worden ingegaan op de parkeervoorzieningen binnen het plangebied.

4.2.2**PLANBESCHRIJVING**

De huidige stedenbouwkundige structuur, waarin de locatie van het voormalige WML-terrein is gelegen, vertoont een rechthoekig patroon met een verdraaide ligging ten opzichte van het historische wegenpatroon. Hierdoor is met name aan de westzijde (Graafschap Hornelaan) een driehoekige ruimte ontstaan die als zeer fraai kan worden aangemerkt, en die dan ook samen met de bebouwing (woning en oudste gedeelte van het bedrijfsgebouw) is opgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige invulling.

In het plangebied zijn ook twee vrijstaande eengezinswoningen gelegen. In functioneel opzicht hebben deze woningen geen negatieve invloed op de nieuwe invulling, integendeel, ze komen de sociale controle en veiligheid alleen maar ten goede. De woning in het westelijk deel van het plangebied kan dan ook worden gehandhaafd. De woning in het midden van het gebied is moeilijk in te passen vanwege de omvang van de in te brengen nieuwe functies, sporthal en parkeeraccommodatie en zal daarom worden geamoveerd.

De inrichting van het gebied wordt bepaald door een diagonaal verlopend hoofdpad met daaraan gelegen het complex 'brede school en sporthal'. Dit hoofdpad, dat dienst doet als verbinding en ontsluiting voor de school, deelt het gebied op in twee verschillende groengebieden, een "natuurlijk" en een "cultureel" deel. Het noordelijke gedeelte wordt een natuurlijk ingericht gebied met water, bomen, kruidenvegetatie e.d., het zuidelijke deel krijgt een architecturaal-landschappelijke inrichting, sterk gerelateerd aan de bebouwing van school en sporthal.

De zeer fraaie driehoekige ruimte in het noordelijke gebied aan de zijde van de Graafschap Hornelaan zal als een open ruimte worden vormgegeven in het natuurlijk, ingerichte gebied. De nieuwe bebouwing zal ter versterking van deze ruimte worden ingepland in de richting van de historische belijning.

INRICHTINGSVOORSTEL



4.2.3 GROEN- EN VERBLIJFSGEBIED

Het WML-terrein maakt deel uit van de zogenaamde groene long die zich uitstrekt van de Ringbaan Oost tot aan de Graafschap Hornelaan. Het behoud van de groene long is een planologische voorwaarde voor de herontwikkeling van het WML-terrein.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het WML-terrein is een groengebied als onderdeel van die groene long, dat toegankelijker gaat worden en door de inbreng van compacte bebouwing een overgang dient te vormen van het grote groengebied St. Louis naar de stedelijke bebouwing.

In het verlengde hiervan wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk handhaven van de aanwezige bomenstructuur en is getracht bij de invulling de aanwezige bomen in te passen in de te realiseren buitenruimte van de school alsmede in de parkeerterreinen.

4.2.4 VERKEER EN PARKEREN

In het kader van de spreiding van het bestemmingsverkeer zijn aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Graafschap Hornelaan, de Maaslandlaan en Limburglaan gewenst en ook als zodanig ingebracht.

In het gebied zijn twee parkeervoorzieningen gepland. De driehoekige ruimte aan de Graafschap Hornelaan biedt voldoende mogelijkheden ten behoeve van het zorgcomplex met aanleunend wonen. De parkeervoorziening ten behoeve van de school en sporthal, gesitueerd rondom de sporthal, wordt ontsloten vanuit de Limburglaan. Voor de bezoekers van het Kinderdagverblijf en de toeleveringsbedrijven wordt een uitrit voorzien aan de Maaslandlaan. Deze parkeervoorziening zal ook te dienste komen te staan van de bestaande scholengemeenschap Philips van Horne.

De hoofdentrees van de Brede school en de sporthal zijn gesitueerd aan de Maaslandlaan. De bereikbaarheid van de school door de lopende en fietsende kinderen geschiedt voornamelijk vanuit het diagonaal lopende hoofdpad. Het brengen en halen van de schoolkinderen met de auto geschiedt vanuit de parkeervoorziening aan de Limburglaan.

Om de verkeersveiligheid voor de toekomstige gebruikers te waarborgen zijn aanpassingen aan het parkeerregime op de aangrenzende gedeelten van de Graafschap Hornelaan en de Maaslandlaan noodzakelijk.

4.3 JURIDISCHE REGELING

4.3.1 ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor de realisering van de geplande ontwikkelingen op het voormalige WML-terrein. De gronden binnen het voorliggende bestemmingsplan hebben de bestemmingen Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden en Verkeer en verblijf.

In de navolgende paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het juridische deel van het bestemmingsplan en de wijze waarop de hiervoor omschreven inventarisatie van de bestaande toestand alsmede de doelstellingen zijn vertaald in de plankaart.

Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er behoefte om bepaalde gewenste zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen zonder zich aan de waan van de dag over te geven. Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld dat zekerheden worden gesteld zonder in starheid te vervallen. Een en ander heeft consequenties voor het gebruik van bestaande gronden en bouwwerken. De bestemmingen zijn rechtstreeks geregeld in de voorschriften. Per bestemming is het bouwen geregeld, waaraan ook nadere eisen kunnen worden gesteld indien dit nodig is. Tevens biedt het plan, binnen strikte begrenzingen, afwijkingsmogelijkheden in de vorm van een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders.

4.3.2 JURIDISCHE REGELING

Voorschriften

De voorschriften bestaan uit 3 afdelingen:

1. Inleidende bepalingen (artikel 1 t/m 3).
2. Voorschriften omtrent afzonderlijke bestemmingen (artikel 4 t/m 17).
3. Algemene voorschriften (artikel 18 t/m 25).

Artikel 1: Begripsomschrijvingen. Hierin worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om misverstanden en interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten en andere toepassingsbepalingen. Dit artikel geeft aan op welke wijze het meten dient plaats te vinden en verwijst naar andere wettelijke regelingen.

Artikel 3: Overige toepassingsbepalingen.

Artikel 4: Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 5 t/m 17: De bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving, waarin is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- de bepalingen omtrent de inrichting, als nadere uitwerking van de doeleindenomschrijving;

- de bouwvoorschriften voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarin situering, bouwwijze en bouwhoogte en oppervlakte worden aangeduid;
- nadere eisen, waar nodig is de bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen ten aanzien van o.a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemmingen zijn gegroepeerd per samenhangende doeleinden. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4).
- Woondoeleinden W (artikel 5).
- Artikel 6 t/m 8 komen niet voor in dit bestemmingsplan.
- Maatschappelijke doeleinden M (artikel 9).
- Artikel 10 komt niet voor in dit bestemmingsplan.
- Verkeer en verblijf V (artikel 11).
- Artikel 12 t/m 15 komen niet voor in dit bestemmingsplan.
- Beschermingszone t.b.v. persleiding Dw (artikel 16).
- Artikel 17 komt niet voor in dit bestemmingsplan.

- Artikel 18: Algemene bepaling omtrent de afstand van de bebouwing tot aan de verkeersinfrastructuur. Hierin worden algemene regels gegeven die bij c.q. voor het bouwen in acht moeten worden genomen ten aanzien van de afstand van de bebouwing tot aan de infrastructuur.
- Artikel 19: Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Hierin komt het verboden gebruik van gronden en bouwwerken aan de orde. Met behulp van de zgn. "toverformule" kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming, indien strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
- Artikel 20: Algemene vrijstellingsbevoegdheid. Dit artikel geeft de vrijstellingsmogelijkheden voor Burgemeester en Wethouders aan, o.a. ten aanzien van:
- de in de voorschriften gegeven maten;
 - het oprichten van kleine gebouwen ten behoeve van openbaar nut;
 - kleine afwijkingen van plaatsing van bouwwerken;
 - kleine afwijkingen van de bestemmingsgrenzen;
 - het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - uitoefenen vrij beroep, beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis en ambacht.
- Artikel 21: Komt niet voor in dit bestemmingsplan.
- Artikel 22: Procedure voorschriften.
- Artikel 23: Overgangsbepaling. Hierin wordt het overgangsrecht geregeld, zowel ten aanzien van bebouwing als gebruik.

Artikel 24: Strafbaarheidsbepaling.
Artikel 25: Citeertitel.

Plankaart

De voorschriften vormen samen met de plankaart de juridische regeling van het bestemmingsplan. De bestemmingen zijn op de plankaart met verschillende kleuren weergegeven. De gebruiks- en bebouwingsvoorschriften verschillen per bestemming, daarom zijn de regels in de voorschriften overzichtelijk achter elkaar geplaatst.

De plankaart heeft de schaal 1:1.000.

HOOFDSTUK

5

Economische
uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige WML-terrein aan de Graafschap Hornelaan is een grondexploitatieopzet gemaakt op basis van het stedenbouwkundig plan d.d. maart 2005. De kosten zijn gebaseerd op de meest actuele kengetallen en de opbrengsten zijn gebaseerd op het gemeentelijke grondprijnsbeleid 2005.

Ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat de geraamde investeringen ad ca. € 4,0 miljoen niet rechtstreeks kunnen worden terugverdiend met de te realiseren opbrengsten van de grondverkoop ten behoeve van een brede school, sporthal en maatschappelijke voorziening ad ca. € 2,1 miljoen. Het tekort van deze grondexploitatie wordt met name veroorzaakt door de hoge verwervingskosten. Er is echter een directe relatie gelegd met een andere gemeentelijke locatie die op termijn vrijkomt door onder andere de verplaatsing van de sporthal naar het onderhavige terrein (i.c. sport-complex Leuken). De opbrengsten van deze grondexploitatie ad ca. € 5,7 miljoen zijn afdoende voor (1) de geraamde investeringen van dit gebied ad € 3,8 miljoen én (2) het afdekken van de het tekort van de grondexploitatie van het voormalige WML-terrein. Ten aanzien van mogelijke risico's in beide genoemde grondexploitaties dient de algemene reserve van het grondbedrijf van de gemeente Weert. De hoogte van de buffer wordt jaarlijks getoetst aan de meest actuele onderhanden grondexploitaties en ontwikkelingen. De herontwikkeling van het voormalige WML-terrein is derhalve financieel-economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK

6

Overleg

6.1 INFORMATIEAVOND

Op 4 juli 2005 heeft er een informatieavond plaatsgevonden over het stedenbouwkundige inrichtingsplan voor het voormalige WML-terrein aan de Graafschap Hornelaan. Het verslag van deze avond is opgenomen in bijlage 5.

6.2 ADVIES P.C.G.P.

Het voorontwerp bestemmingsplan is behandeld door de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg. Het advies is opgenomen in bijlage 6. De reactie van de gemeente Weert is verwerkt in een verslag vooroverleg en eveneens opgenomen in bijlage 6.

6.3 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het overleg, dat verplicht is op basis van artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan naar de volgende instantie verstuurd:

- Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen.
- VROM-Inspectie, Regio Zuid.

In het advies van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling wordt aangegeven dat de VROM-Inspectie Regio Zuid kan instemmen met het advies.

BIJLAGE **1** Besluit hogere grenswaarde

BIJLAGE 2 Programma van eisen Definitieve Opgraving

BIJLAGE **3** Waterparagraaf

BIJLAGE **4** Ontheffing ex artikel 75 Flora en faunawet

BIJLAGE **5** Verslag informatieavond

BIJLAGE **6** PCGP advies en verslag vooroverleg