

**BESTEMMINGSPLAN BURGEMEESTER
LEMMENSSTRAAT E.O.
TOELICHTING**

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

10 september 2012
076605534:0.1
Z.500435.0000



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en plangrens	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bebouwingsstructuur	7
2.3	Verkeer	8
2.4	Functionele structuur	9
3	Beleidsparagraaf	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Herontwikkeling Burgemeester Lemmensstraat	18
4.1	Aanleiding	18
4.2	Voorgenomen ontwikkeling	19
4.3	Verkeer en parkeren	22
5	Milieu-aspecten	24
5.1	Bodem	24
5.2	Water	26
5.3	Flora en fauna	27
5.3.1	Quick scan flora en fauna	27
5.3.2	Vleermuisonderzoek	28
5.3.3	Mitigatieplan	29
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.4.1	Archeologie	30
5.4.2	Cultuurhistorie	32
5.5	Geluid	33
5.5.1	Industrielawaai	33
5.5.2	Wegverkeerslawaai	35
5.6	Lucht	36
5.7	Externe veiligheid	36
5.8	Bedrijven en milieuzonering	39
5.9	Kabels & leidingen	40
6	Wijze van bestemmen	42
6.1	Ruimtelijk plan	42

6.2	Juridische regeling	42
6.2.1	Verbeelding	42
6.2.2	Planregels	42
7	Economische uitvoerbaarheid	48
8	Procedures	50
8.1	Inspraak	50
8.2	Vooroverleg	50
8.3	Zienswijzen	50
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan Burgemeester Lemmensstraat	52
Bijlage 2	Inspraakreacties	54

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1**AANLEIDING EN DOEL**

Aan de westzijde van Geleen ligt de wijk Lindenheuvel, met aan de zuidkant de Burgemeester Lemmensstraat e.o. De vigerende bestemmingsplannen voor dit gedeelte van Geleen zijn op dit moment verouderd en verschillen van systematiek. Een herziening van deze plannen is dan ook noodzakelijk. Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het gebied.

Tevens speelt er op dit moment een herstructureringsopgave in deze buurt. Deze herstructureringsopgave wordt in dit plan mogelijk gemaakt. Voor de overige gedeelten van deze buurt geldt dat het plan gericht is op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie.

1.2**LIGGING EN PLANGRENS**

De Burgemeester Lemmensstraat is gelegen ten zuiden van de wijk Lindenheuvel te Geleen. Lindenheuvel is de grootste wijk van Geleen (circa 7.000 inwoners) en kenmerkt zich door een sterke identiteit.



Plangebied Burgemeester Lemmensstraat en omgeving

Het plangebied voor de Burgemeester Lemmensstraat en omgeving wordt aan de gehele west- en zuidzijde begrensd door het omvangrijke Chemelot. Aan de westzijde bevindt zich de woonbuurt Mauritspark met daarachter het station Geleen-Lutterade.

Aan de noordzijde grenst het aan de woonwijk Lindenheuvel, waarbij deze aansluit op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Lindenheuvel'.

1.3

VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Binnen het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. In de volgende tabel is aangegeven wanneer deze zijn vastgesteld en goedgekeurd:

Tabel 1

Vigerende
bestemmingsplannen

Naam plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Uitwerkingsplan in onderdelen	21 april 1964	16 juni 1964
Swentibold	2 september 1969	14 oktober 1969
Terrein Anemonenstraat	13 september 1979	12 februari 1980

1.4

OPZET VAN HET BESTEMMINGSPAN

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie binnen het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de herstructureringsopgave en in hoofdstuk 5 worden de milieu-aspecten beschreven. Hoofdstuk 6 vormt de toelichting op de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 8 geeft een toelichting over de gevolgde procedure.

In bijlage 1 van het bestemmingsplan is het Beeldkwaliteitplan Burgemeester Lemmensstraat opgenomen.

Alle in de toelichting genoemde onderzoeken en andere rapportages c.q. memo's zijn gebundeld in een separaat bijlagenboek.

HOOFDSTUK

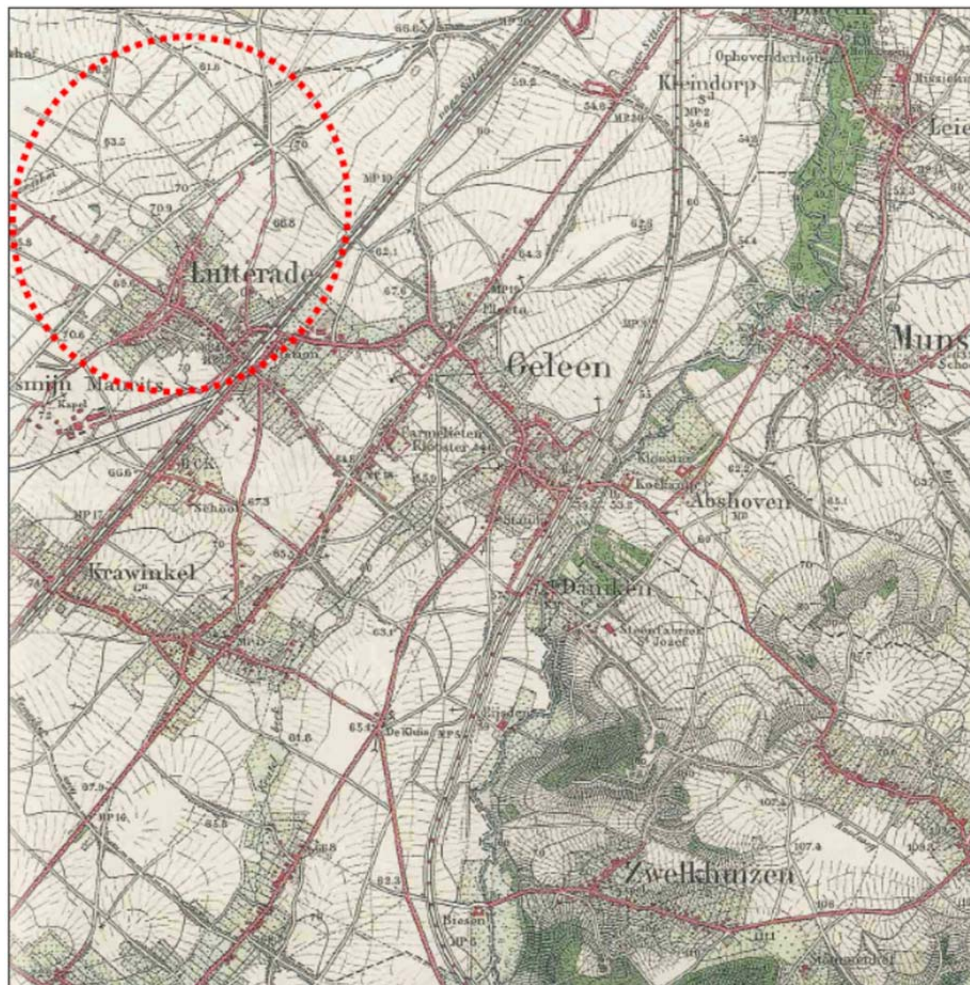
2 Huidige situatie

2.1ONTSTAANSGESCHIEDENIS

In de wijk Lindeneuvel van de huidige gemeente Sittard-Geleen lagen de oudste boerendorpen van Nederland. 5.000 jaar geleden vestigden zich hier de bandkeramiekers. Deze woonden in kleine nederzettingen van 5 tot 15 vrij grote huizen met in totaal zo'n 50 tot 150 inwoners. Hun woningen lagen op de lössgronden nabij de Geleenbeek. Na zo'n 400 jaar hebben deze eerste landbouwers deze regio weer verlaten. De stad Sittard kreeg in 1243 stadsrechten.

De stad Geleen is ontstaan uit kleinere kernen (Oud-Geleen, Lutterade, Krawinkel, Spaans-Neerbeek en Daniken), die sporadisch nog te zijn herkennen in het huidige stratenpatroon. Met de komst van de Staatsmijn Maurits, officieel van start gegaan op 1 januari 1926, veranderde het karakter van het gebied in korte tijd. Van een landelijk agrarisch gebied rond één kleine provinciestad, Sittard, ontstond in enkele decennia een industrieel gebied met twee stedelijke kernen, Sittard en Geleen. Tussen de oude kernen is het nieuwe centrum van Geleen ontstaan. De staatsmijn is erg belangrijk voor de groei van de stad. Geleen was in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw het onbetwiste centrum van de Westelijke Mijnstreek en schonk de regio werkgelegenheid en welvaart. Na de ingebruikname van de mijn in 1926 is het inwoneraantal van de stad in 45 jaar ruim zeven keer zo groot geworden. In deze periode is de stad exponentieel gegroeid. Het merendeel van de woonbebouwing in Geleen stamt dan ook uit deze tijd. Lindeneuvel is ontstaan in de periode dat de staatsmijn veel werknemers aantrok en betreft een echte arbeiderswijk. Vanaf 1970 is het inwoneraantal langzaam gedaald en is de behoefte aan woonruimte afgenomen. In deze periode is er geen sprake geweest van een grote groei. Het industriële complex van Chemelot (de oude staatsmijnen, later DSM) heeft niet alleen een grote rol gespeeld in de groei van de stad, maar bepaalt voor een groot gedeelte het huidige aanzicht van de stad Geleen.

Geleen is gelegen in het zuiden van de gemeente Sittard-Geleen en ligt ingeklemd tussen het industriële complex van Chemelot in het westen, de rijksweg A76 in het zuiden, de Urmonderbaan en Sittard in het noorden en het heuvellandschap in het oosten. Daarnaast lopen er twee spoorlijnen door de kern, de spoorlijn Sittard-Maastricht en de spoorlijn Sittard-Heerlen. De wijk Lindeneuvel is grotendeels in de periode tussen 1930 en 1950 ontstaan.



De wijk Lindenheuvel omstreeks 1895

2.2

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

De Burgemeester Lemmensstraat loopt ten zuidwesten van het centrum en is de belangrijkste ontsluitingweg van Lindenheuvel. Deze straat vormt tevens de oude ontsluitingsweg van Lutterade waardoor op sommige plekken nog oudere bebouwing aanwezig is. Deze historische bebouwing wordt afgewisseld door jongere invullingen. Typerend is het in grote getale aanwezig zijn van gestapelde woonvormen en een smalle middenberm met bomen. De bebouwing kenmerkt zich door de individuele uitstraling van de verschillende panden. Tezamen vormen deze verschillende woningen één straatwand.

Het straatbeeld wordt veelal bepaald door aaneengebouwde woningen. De panden hebben een simpele opbouw waarbij de indeling van de woning afleesbaar is in de gevel.

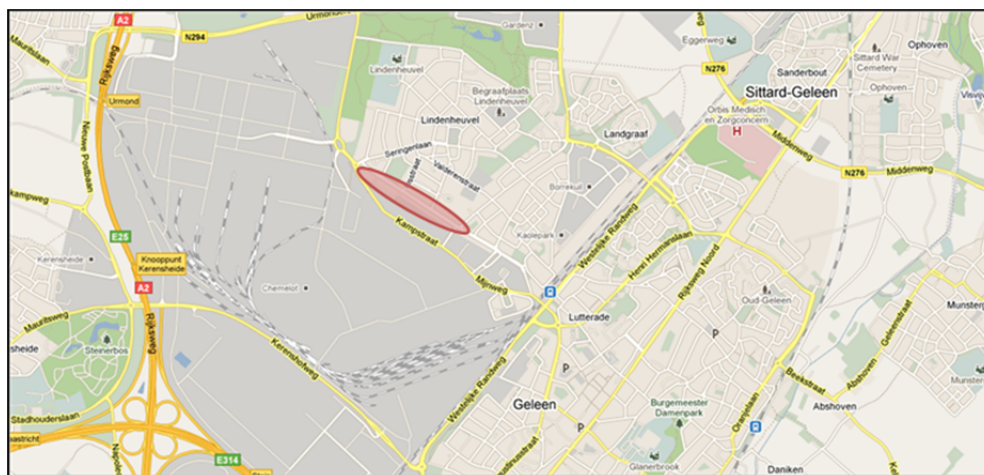
De bestaande bebouwing aan de Burgemeester Lemmensstraat kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- Gevarieerde bebouwing: individuele woonhuizen, die weliswaar ongeveer even groot zijn, maar variëren in materiaalgebruik en detaillering.
- Eenduidige bebouwing: groepen woonhuizen of appartementen, die als samenhangende ensembles zijn ontworpen.
- Bijzondere bebouwing: gebouwen met een bijzonder karakter of een bijzondere functie.

Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit Bedrijventerrein Kampstraat waar bedrijven tot en met categorie 3.2 voorkomen. De type bedrijven zijn onder andere bouw- en aannemersbedrijven, groothandels, een metaalbedrijf, een verhuisbedrijf, een farmaceutisch productiebedrijf en een constructiewerkplaats. Het betreft voornamelijk bedrijfsgebouwen en loodsen van circa 9-11 meter hoog. Verder is er een aantal bedrijfswoningen aanwezig.

2.3

VERKEER



Door de ligging nabij de A2 en daarop aansluitend de Urmonderbaan (N294) en de Burgemeester Lemmensstraat, is het plangebied regionaal goed bereikbaar. De Burgemeester Lemmensstraat is voor de wijk Lindeneuvel een belangrijke ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer. Tevens zorgt de Burgemeester Lemmensstraat voor een indirecte verbinding met de Rijksweg Zuid.

Het deel van de Burgemeester Lemmensstraat binnen het plangebied is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur. Het overige deel van de Burgemeester Lemmensstraat, ten zuidoosten van de Napoleonbaan Noord, is in de huidige situatie nog een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50km/uur.

De gehele Burgemeester Lemmensstraat is vormgegeven met twee gescheiden rijbanen met middenberm. Kruisingen zijn voorzien van snelheidsremmende maatregelen in de vorm van plateaus. Aan de beide zijden bevinden zich fietsstroken en langspaarkeerplekken. De huidige vormgeving van de weg met fietsstroken zorgt voor een duidelijke plaats op de weg voor fietsverkeer. Hierdoor bestaat een goede route voor fietsverkeer, vanuit de wijk Lindeneuvel via de Burgemeester Lemmensstraat naar station Geleen-Lutterade en het centrum van Geleen.

De Burgemeester Lemmensstraat maakt deel uit van de routing van buslijn 15. De dichtstbijzijnde haltes zijn gelegen bij de kruising met de Irisstraat en de kruising met de Napoleonbaan Noord waar de bus op de rijbaan halteert. Richting het oosten is op geringe afstand (650 meter) het station Geleen Lutterade gelegen.

2.4

FUNCTIONELE STRUCTUUR

Wonen

De Burgemeester Lemmensstraat en omgeving bestaat voor een groot deel uit woonfuncties. Er staan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, gestapelde woningen en een enkele vrijstaande woning.

Bedrijven

Aan de zuidzijde van het plangebied komen diverse bedrijven voor. Het betreft een bedrijventerrein. Het gaat om onder andere garagebedrijven, bouwbedrijven met werkplaats en groothandels.

Horeca en detailhandel

Aan de Burgemeester Lemmensstraat bevinden zich een aantal detailhandelsvoorzieningen en horecavoorzieningen.

Groen

In het plangebied is openbaar groen aanwezig in enkele groenstroken/pleintjes en begeleidend groen van straten in de vorm van groenstroken met laanbeplanting.

HOOFDSTUK

3

Beleidsparagraaf

3.1**RIJKSBELEID***Nota Ruimte*

In 2004 is de Nota Ruimte vastgelegd. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. In deze Nota Ruimte heeft een integratie van het ruimtelijk beleid en het natuurbeleid plaatsgevonden. De Nota Ruimte gaat in op de inrichtingsvraagstukken met een planhorizon tot 2020. Ook wordt incidenteel doorgekeken naar 2030.

Zuid-Limburg wordt geschetst als een nationaal stedelijk netwerk en deels als economisch kerngebied. Daarnaast is Sittard aangegeven als onderdeel van een economisch kerngebied. Het economisch kerngebied van het stedelijk netwerk is internationaal sterk gepositioneerd en maakt onderdeel uit van de toptechnologieregio Zuidoost Nederland, die doorloopt naar Zuidoost-Brabant, Aken, Hasselt-Genk en Luik. De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidscentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.2**PROVINCIAAL BELEID***Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg ('Ruimte voor Limburg') is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006) is het omgevingsbeleid van de Provincie Limburg beschreven. Naast beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water, geeft het POL 2006 de hoofdlijnen van het Provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft en een welzijnsplan, voor fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL 2006 heeft een aantal voorheen wettelijk voorgeschreven provinciale beleidsplannen vervangen, namelijk het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingsplan.

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden in het Pol 2006 negen perspectieven onderscheiden. Elke zone in Limburg behoort qua kenmerken en ontwikkelingsrichting tot één van die perspectieven. In het plangebied komt alleen het perspectief 'stedelijke bebouwing' voor. Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen.

De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk hier ingevuld met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (watertoets). Ook dient rekening gehouden te worden met de stedelijke wateropgave ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurt en wijken geborgd. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. Dit moeten levendige gebieden worden met een sterke menging van functies. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt, waarbij belang wordt gehecht aan de aanwezigheid van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie en recreatief winkelen).

Het Pol 2006 geeft ook een visie op beleidsregio's. De stadsregio Sittard-Geleen is de industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het middengebied, (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de ontwikkeling van de rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn belangrijke projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur. Ontwikkeling van de landschapsparken 'De Graven en Susteren' waarborgt dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

POL-aanvulling nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro biedt, evenals de oude Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het wettelijke kader en de wettelijke instrumenten voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid. De wijziging van het kader en instrumenten hebben gevolgen voor het provinciale beleid. De belangrijkste veranderingen betreffen onder meer de bestuurlijke verhoudingen binnen de ruimtelijke ordening en een vernieuwing van de wettelijke instrumenten voor doorwerking en uitvoering van het beleid. Daarnaast wordt in de Wro het begrip 'provinciaal belang' geïntroduceerd en wordt van de Provincies gevraagd aan te geven wat die provinciale belangen zijn. Tenslotte vraagt de Wro van de overheid dat in de structuurvisies op hoofdlijnen wordt aangegeven op welke wijze die provinciale belangen verwezenlijkt zullen worden. Dat alles heeft ertoe geleid dat het POL 2006 op een aantal punten is gewijzigd en aangevuld.

In het zogenoemde Sturingsdocument van december 2007 hebben Provinciale Staten van Limburg al aangegeven op welke manier de Provincie Limburg onder de nieuwe Wro uitvoering wil geven aan haar ambities uit het POL 2006 en het Coalitieakkoord 'Investeren en verbinden'. Het Sturingsdocument was bedoeld om te zijner tijd in een nader toegesneden format en volgens de voorgeschreven vaststellingsprocedure als uitvoeringsparagraaf aan de structuurvisie POL2006 te worden toegevoegd.

3.3

REGIONAAL BELEID

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot-site/Westelijke Mijnstreek (vastgesteld op 6 juli 2011)

Deze beleidsvisie vormt een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van de ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

De gemeente Beek, Sittard-Geleen, Stein, provincie Limburg, de regionale brandweer Zuid-Limburg en de Chemelot site (verder aangeduid als 'stakeholders') hebben uitdrukkelijk de wens uitgesproken te komen tot een beleidsvisie die zij volledig kunnen onderschrijven. In dit streven is enkele jaren gelden een aanzet gegeven door een eerste verkennende studie. Het denken over de gewenste ontwikkelingen van de Regio Westelijke Mijnstreek heeft sindsdien niet stilgestaan. De voor deze beleidsvisie essentiële punten daarin zijn:

- Een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen.
- Een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan "van meer naar beter". Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt. In de Woonmilieuvisie is concreet aangegeven om welke inkrimping van de woningcapaciteit het kan gaan.

In de paragraaf externe veiligheid worden de effecten op de Burgemeester Lemmensstraat en omgeving nader besproken.

3.4

GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Sittard-Geleen (2010)

De gemeente heeft, vanuit haar wettelijke verplichting op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de Structuurvisie Sittard-Geleen opgesteld, die op 10 juni 2010 is vastgesteld. Deze Structuurvisie is het eerste integraal ruimtelijk plan voor de totale gemeente Sittard-Geleen sinds de herindeling in 2001. Het is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen, op basis van het vigerend beleid. De visie is ook gebaseerd op hoofdlijnen van nationaal en regionaal beleid dat doorwerkt binnen de gemeente, en op beleid dat is opgesteld samen met andere overheden, zoals de regiovisie Westelijke Mijnstreek. De Structuurvisie zal het kader gaan vormen voor op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten.

Wonen

De regio Westelijke Mijnstreek wordt ook op woongebied de komende jaren nadrukkelijk geconfronteerd met de gevolgen van de bevolkingskrimp. Deze demografische ontwikkelingen maar ook de marktontwikkelingen noodzaken dat Sittard-Geleen de komende jaren gaat sturen op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De kwaliteitsslag richt zich op het uit de markt halen, vervangen en aanpassen van die woningen die bouw- dan wel markttechnisch niet meer aan de maat zijn. De beperkte uitbreiding van de woningvoorraad concentreert zich met name in het stedelijk gebied (in de stedelijke woonmilieus). Deze uitbreiding wordt uiteindelijk weer teruggebracht naar het huidige niveau door middel van herstructurering, namelijk sloop en minder aantallen terug bouwen. Herstructurering biedt ook de mogelijkheid om meer kwaliteit toe te voegen, meer aan te sluiten op de kwaliteitswensen van de huidige en toekomstige woonconsument. Daarnaast biedt het kansen om bepaalde ruimtelijke structuren te versterken.

Het beleid wonen is inmiddels geactualiseerd door middel van de 'Structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek (2011)'

Structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek (2011)

De gemeenteraden van Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen hebben op 1 september 2011 de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld.

Het beleid van de gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek is gericht op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Op termijn zal de woningvoorraad zelfs in omvang af moeten nemen. Uitgangspunt van het beleid is geen groei van de woningvoorraad, maar een kwalitatieve transformatie door het bouwen van nieuwe woningen met de juiste kwaliteit op de plek, gecompenseerd door sloop van slechte, niet meer courante woningen.

De herstructurering van de Burgemeester Lemmensstraat past binnen de structuurvisie. Het betreft de sloop van een aantal panden die kwalitatief en markttechnisch niet voldoende zijn. De nieuw te realiseren woningen passen beter bij de huidige woonwensen en leveren een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Stadsvisie 2016

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeente Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld.

In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de gemeente Sittard-Geleen centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen zijn afgeleid:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- versterking van stedelijke functies waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

De gemeente Sittard-Geleen heeft de gewenste ontwikkeling van de stad geschetst in de Stadsvisie.

Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de beleidsplannen (duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM (Stadsgewest Westelijke Mijnstreek) 2002, Klimaat Dubobeleid in de gemeente 2003, Gebruik duurzame bouwmaterialen gemeente Sittard-Geleen 2004, Nadere beleidsregels voor de bouw van duurzame levensloopgeschikte woningen 2010-2014).

Als algemeen uitgangspunt om de milieubelasting te verminderen wordt de 'Drie stappen strategie' (trias ecologica) gehanteerd:

1. Voorkom onnodig gebruik.
2. Gebruik eindeloze bronnen.
3. Gebruik de eindige bronnen verstandig, schoon en met een hoog rendement.

Naast ecologische kwaliteit speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol bij duurzame stedelijke ontwikkelingen. De gebruiks- en belevingswaarde van een gebied en daarmee ook de effectieve levensduur van een stedelijk gebied wordt bepaald door de wijze waarop de ruimte voor wonen, werken en recreëren wordt ingericht.

Een gevarieerde ingerichte ruimte met een hoge gebruiks- en belevingswaarde is de beste garantie voor duurzaamheid. Belangrijke peilers hier voor zijn consumentgericht bouwen, differentiatie van functies, flexibiliteit en aanpasbaarheid, integratie van groen en water.

In de Nationale Paketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benaderd. Deze integrale aanpak is (mede voortkomend uit de ondertekening van het SWM convenant duurzaam bouwen) de leidraad voor de ontwikkeling van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met duurzaamheid.

Belangrijke items voor het ontwikkelen van een vitale stad zijn leefbaarheid en flexibel ruimtegebruik. Dit moet worden bereikt door functiemenging qua plaats en tijd.

Stedelijk vernieuwingsbeleid 2010-2014

In het kader van het stedelijk vernieuwingsbeleid voor de periode 2010-2014 van de gemeente Sittard-Geleen vormt de bouw van duurzame en levensloopgeschikte woningen één van de speerpunten van dit beleid. Hiermee wil de gemeente inzetten op een type woningmarktsegment wat nog te weinig wordt bediend. Een type woning waar op basis van de woonmilieuvisie en het woononderzoek Westelijke Mijnstreek wel sterk behoefte aan is. De gemeente wil investeren in het verhogen van de gebruikswaarde van de woningvoorraad, het verruimen van keuzeoptyes op de woningmarkt en de toekomstwaarde van woningen worden versterkt. Dit moet worden gestimuleerd in het kader van de visie van de gemeente en regio op basis van 'niet meer maar beter'.

Welstandsnota

Het uitgangspunt van het welstandsbeleid van de gemeente Sittard-Geleen is koesteren wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van de gemeente 'Sittard-Geleen'. De gemeente Sittard-Geleen is opgedeeld in gebieden met verschillende bebouwingstypes. Aan de bebouwingstypes zijn welstandsniveaus gekoppeld (hoog, normaal en licht). Het overgrote deel van Lindenheuvel wordt getypeerd als 'planmatige stadsuitbreidingen en naoorlogse woningbouw tot 1970'. De woningbouw in de gemeente Sittard-Geleen wordt gerekend tot gebieden met een 'normaal' welstandsniveau. Welstandseisen zijn hier marginaal en aanvullend op de normale beperkingen vanuit het bestemmingsplan.

Nota Parkeernormensystematiek

In november 2005 is de Nota Parkeersystematiek vastgesteld. De Nota voorziet in het parkeerbeleid naar aanleiding van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. De doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Er moeten functie- en locatieafhankelijke parkeernormen en een kader voor de toepassing van parkeernormen worden opgesteld. De parkeernormen zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

Doordat iedere bouwvergunningsplichtige ontwikkeling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen. Waar het bestemmingsplan bebouwingsmogelijkheden biedt, zal het bouwplan worden getoetst aan het parkeerbeleid.

Bodembeheerplan

Op 27 april 2004 is het 'Overkoepelend bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. In het bodembeheerplan zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- Het functiespecifieke bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit bekeken in relatie tot het ruimtelijk gebruik.
- Het gebiedsgerichte bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit getoetst aan de gebiedseigen kwaliteit.
- De saneringsdoelstelling van de gemeente Sittard-Geleen, in relatie tot de gebiedseigen kwaliteit en het Aanvaardbaar Risiconiveau (ARN).
- De mogelijkheden voor en de voorwaarden waaronder de licht verontreinigde grond binnen de gemeente kan worden hergebruikt als bodemmateriaal.
- Het bodemkwaliteitsbeleid is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, met uitzondering van het Maasdalgebied en Chemelot.

Actief Bodembeheer Limburg is van toepassing op nieuwe situaties. Deze zijn gedefinieerd als een verschuiving naar een gevoeliger functie dan wel meer dan 25 m3 grondverzet. Veiligheid als element van stedelijke planning in de spoorzone Sittard-Geleen.

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan is opgesteld als richtlijn om het beleid en de afzonderlijke visies ten aanzien van groen van de voormalige gemeentes te harmoniseren.

Het plan heeft geen formele status. De visie dient als leidraad voor het ruimtelijke beleid van de gemeente en vormt een onderdeel van de bouwsteen ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft een tweezijdige doelstelling, te weten: toetsingskader en het opstarten van groenontwikkelingen. Het groenstructuurplan is aan de hand van de volgende doelstellingen opgesteld:

1. Vergroten van de herkenbaarheid van het onderliggende landschap en geomorfologie.
2. De ecologische verbindingen naar het open landschappelijk gebied behouden, uitbreiden en versterken.
3. Accentueren en behouden van landschappelijke en cultuurhistorische relictten.
4. De betekenis en zichtbaarheid van water versterken, als belangrijk structurerend element in de stad.
5. Het benadrukken van de stedenbouwkundige structuren en eenheden.
6. Het herkenbaar maken en benadrukken van de stedelijke wegenstructuur.
7. Het benadrukken van de stedelijke assen met daaraan een koppeling van hoogwaardige verblijfsruimte waardoor de eenheid en belevingswaarde wordt versterkt.
8. Het verzachten van de grote tegenstellingen/confrontaties in schalen en functies.
9. Het aanbrengen van een netwerk van groene recreatief interessante plekken en verbindingen voor de recreërende buurt-, wijk- en stadsbewoner.

Aan de westkant van de woonwijk Lindenheuvel is gesloten randbeplanting aanwezig. Aan de noordwestkant bevindt zich doorzichtige randbeplanting met een belangrijke zichtlijn. In het noorden van de wijk Lindenheuvel ligt een primair groen netwerk met twee stadsparken. Ook is in het plangebied secundair groen aanwezig.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft gelden de bestemmingsplannen zoals opgenomen in de tabel 1.1 (hoofdstuk 1).

De herstructureringsopgave Burgemeester Lemmensstraat past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om de realisatie van de opgave mogelijk te maken is dit opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Voor deelgebied 5 en 6 wordt parallel aan het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van de appartementengebouwen aan de Burgemeester Lemmensstraat.

HOOFDSTUK

4

Herontwikkeling
Burgemeester Lemmensstraat

4.1

AANLEIDING

Momenteel zijn diverse woongebouwen aan de Burgemeester Lemmensstraat te Geleen sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige woonwensen. Daarnaast zijn er meerdere open plekken die om een nieuwe invulling vragen. Om deze zaken aan te pakken is door ZOwonen gewerkt aan plannen voor de straat.

ZOwonen is voornemens de bebouwing aan de Burgemeester Lemmensstraat aan te pakken door middel van herstructurering. Met de herstructurering worden de woningtypen en woonvormen van de wijk vernieuwd.

In 2003 is een Stedenbouwkundige visie voor de wijk Lindenheuvel opgesteld. Deze analyse bevat een visie voor Lindenheuvel als geheel. Deze is vervolgens voor verschillende deelgebieden binnen de wijk uitgewerkt, waaronder voor de Burgemeester Lemmensstraat. In de Notitie herstructurering Burgemeester Lemmensstraat uit 2006 zijn de uitgangspunten van deze visie deels bijgesteld. Op basis van de notitie heeft vervolgens het ontwerpfestival 'Straat op Maat' plaatsgevonden. Tijdens dit festival zijn, samen met bewoners en andere betrokkenen, plannen getekend voor de aanpak van de Burgemeester Lemmensstraat en de directe omgeving daarvan.

De resultaten van de stedenbouwkundige visie, de Notitie herstructurering en het ontwerpfestival vormen de basis voor de stedenbouwkundige uitwerking. Door ZOwonen en Buro5 is in juni 2010 een "uitwerking visie Burgemeester Lemmensstraat" opgesteld. Deze uitwerking is erop gericht om invulling te geven aan de verschillende ontwikkelingsgebieden in en rond de Burgemeester Lemmensstraat. Het plangebied Burgemeester Lemmensstraat is onderverdeeld in 8 deelgebieden. In 2011 is tevens een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan is in bijlage 1 van het bestemmingsplan toegevoegd.



UITWERKINGSGBIEDEN

1. Kopgebouw rotonde met aangrenzende bebouwing
2. Tussen Seringenlaan en Surinamestraat/ Kastanjelaan
3. Tussen Javastraat/ Irisstraat en Centrumgebied zuidzijde
4. Tussen Javastraat/ Irislaan en Anemonenstraat inclusief Centrumgebied noordwest
5. Centrumgebied zuidzijde
6. Centrumgebied noordoost
7. Lupinehof
8. Tussen Centrumgebied en Napoleonbaan

Deelgebied 5 en 6 Burgemeester Lemmensstraat, hoek Anemonenstraat worden als eerste aangepakt voor herstructurering. De verouderde bebouwing is reeds gesloopt. ZOwonen is voornemens hier een tweetal appartementengebouwen te realiseren met 20 en 21 appartementen (totaal 41 appartementen). Ten behoeve van deze deelgebieden wordt een procedure voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan doorlopen.

4.2

VOorgenomen Ontwikkeling

Zoals in de aanleiding is aangegeven vormt de 'uitwerking visie Burgemeester Lemmensstraat' de basis van de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is erop gericht om op basis van de stedenbouwkundige visie meer concrete uitspraken te doen over de invulling van de verschillende ontwikkelingsgebieden in en rond de Burgemeester Lemmensstraat en gaat in op de beeldkwaliteit.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de het stedenbouwkundig plan:

- De wijk Lindenheuvel wordt als een geheel beschouwd en er wordt dan ook naar gestreefd de eenheid en samenhang te bevorderen. Tegelijkertijd moeten de identiteiten van de verschillende buurten worden gerespecteerd en versterkt.
- De woningtypen en woonvormen in de wijk moeten met het oog op de toekomst worden vernieuwd, onder andere door sloop en nieuwbouw.
- Nieuwe invullingen dienen te worden vormgeven als een eigentijdse uitwerking van de tuinstadgedachte, waar de opzet van (het westelijke gedeelte van) de wijk Lindenheuvel op is gebaseerd.
- Woningtypen met een beperkte toekomstwaarde (portieketagewoningen en 'twee of één etagewoningen') zullen op termijn worden vervangen door marktconforme woningen.
- De Burgemeester Lemmensstraat behoudt in de toekomst de functie van woonstraat en weg voor bestemmingsverkeer.
- Het betreft een organische vernieuwing van de straat. Alleen daar waar zich mogelijkheden voordoen, of een noodzaak aanwezig is, vindt vernieuwing plaats;
- Het te realiseren woningbouwprogramma dient in belangrijke mate afgestemd te zijn op de behoeftes van Lindenheuvel (bouwen voor de buurt).
- Het creëren van een nieuwe interpretatie van de tuinstad. Dit sluit aan bij het westelijk deel van Lindenheuvel, dat vanuit de tuinstadgedachte is opgezet.
- Binnen de tuinstadgedachte speelt de toepassing van groen een prominente rol. De nadruk moet liggen op het creëren van samenhang en verbindingen tussen de verschillende groengebieden in Lindenheuvel.



Stedenbouwkundig plan Burgemeester Lemmensstraat Bron: Buro 5

Type bebouwing

De nieuwe bebouwing dient binnen één van de drie categorieën Bebouwingskarakteristieken (paragraaf 2.2) te vallen die aanwezig zijn binnen de Burgemeester Lemmensstraat. Welke categorie voor de nieuwe bebouwing is gekozen hangt af van de specifieke positie van deze bebouwing. In gebieden tussen de bestaande en nieuwe bijzondere bebouwing wordt afwisselend gekozen voor gevarieerde en eenduidige bebouwing.

Hierbij wordt er naar gestreefd de bebouwing aan weerszijden van de straat steeds in dezelfde categorie te laten vallen ten behoeve van een rustig en herkenbaar straatbeeld.

De ingrepen in de Burgemeester Lemmensstraat zorgen er voor dat de straat een rustig en samenhangend straatbeeld krijgt. De voormalige sterk afwijkende en detonerende gebouwen worden vervangen door meer passende bebouwing. Hierdoor wordt de woonfunctie in de straat versterkt. Op deze manier sluit de Burgemeester Lemmensstraat beter aan bij de rest van de woonwijk Lindenheuvel en wordt de straat een integraal onderdeel van de wijk. Grondgebonden woningen zijn op de meeste plekken beeldbepalend, maar daar waar een stedenbouwkundig accent gewenst is, wordt gestapelde bouw toegepast. Zoals het beeldkwaliteitsplan omschrijft, heeft de architectuur een overwegend sober en rustig karakter zodat een tijdloos beeld ontstaat. Bij de herstructurering van de Burgemeester Lemmensstraat wordt op verschillende plaatsen in de straat aangesloten bij de tuinstadgedachte van Ebenezer Howard. Een kopgebouw aan de rotonde zal een niet-woonfunctie krijgen.



Stedenbouwkundig plan Burgemeester Lemmensstraat Bron: Buro 5

Er worden circa 130 nieuwe woningen gebouwd (circa 65 grondgebonden woningen en circa 65 appartementen).

In de uitwerkingsvisie is globaal voor de straat als geheel en voor elke bebouwingscategorie aangegeven hoe kan worden aangesloten op de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. De ligging ten opzicht van de straat verschilt per blok. Voor de verschillende soorten deelgebieden zijn diverse bouwhoogtes vastgesteld. Ook is nagedacht over de verschillende toe te passen kapvormen. Dit is tevens opgenomen in de het beeldkwaliteitsplan. Deze kenmerken voor de nieuwe bebouwing zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

4.3

VERKEER EN PARKEREN

Ten behoeve van het herstructureringsplan, is het gewenst om in een verkeerstoets de verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden op te stellen. Bovendien worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de verkeerstoets de effecten van de ontwikkelingslocatie op de directe omgeving op het gebied van verkeer (gemotoriseerd en langzaam verkeer) in beeld gebracht. De verkeerstoets geeft tevens de noodzakelijke verkeerscijfers voor de berekeningen in het kader van het geluid- en luchtonderzoek.

De complete verkeerstoets is in het bijlagenboek toegevoegd. De hoofdpunten uit de verkeerstoets worden hieronder verwoord.

Wegenstructuur

Het deel van de Burgemeester Lemmensstraat dat in aanmerking komt voor de herstructurering loopt parallel aan de Kampstraat tussen de Seringenlaan en de Napoleonbaan Noord. Dit wegdeel is in principe geen doorgaande route voor verkeer vanuit Geleen naar de Urmonderbaan, maar wordt wel gebruikt als onderdeel van een busroute. Daarnaast is de weg met fietsstroken ingericht voor een verkeersveilige afwikkeling van fietsverkeer.

Na reconstructie zal het deel van de Burgemeester Lemmensstraat, ten zuidoosten van de Napoleonbaan Noord in plaats van een gebiedsontsluitingsweg van 50 km/uur, de functie van erftoegangsweg krijgen met een snelheidsregime van 30 km/uur. In het omliggende gebied heeft dan alleen de Kampstraat/Mijnweg nog de functie van gebiedsontsluitingsweg.

De Burgemeester Lemmensstraat is niet bedoeld als doorgaande route voor verkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in de directe omgeving. Om te voorkomen dat de weg deze functie wel gaat vervullen heeft de gemeente diverse maatregelen getroffen:

- Verbod voor inrijden van de Tunnelstraat/Burg. Lemmensstraat vanuit de Kampstraat/Mijnstraat.
- Een vrachtwagenverbod in beide richtingen voor de Burgemeester Lemmensstraat vanaf de Napoleonbaan Noord.
- Burg. Lemmensstraat niet direct laten aansluiten op de rotonde aan de Kampstraat.
- Verkeer vanaf de Burgemeester Lemmensstraat dient voorrang te verlenen aan het verkeer op de Seringenlaan.

In de Lupinehof wordt een ontsluitingsweg aangelegd ten behoeve van de nieuwe woningen. Deze zal aansluiten op de Burgemeester Lemmensstraat en de Anemonenstraat.

Het is belangrijk voor de verkeersveiligheid dat langzaam verkeer wordt meegenomen in de herstructureringsplannen. Tevens moet voorkomen worden dat de snelheidslimiet op de Burgemeester Lemmensstraat wordt overschreden door het gemotoriseerd verkeer. Wellicht is een aanpassing van de vormgeving van de weg nodig.

Verkeersgeneratie

Met behulp van het bouwprogramma en het woonmilieu is het aantal verkeersbewegingen van het gebied voor de huidige en toekomstige situatie bepaald.

Door een lichte stijging in het aantal verkeersbewegingen, gegenereerd door de woningfunctie, en een afname van de verkeersbewegingen bij voorzieningen blijft de totale verkeersgeneratie van de huidige situatie en de toekomstige situatie vrijwel gelijk. In de huidige situatie genereert het plangebied 1000 verkeersbewegingen, in de toekomstige situatie 1030. Hierdoor verandert de verkeerssituatie in het gebied niet.

Verkeersintensiteiten

Uit de berekening voor de verkeersgeneratie is gebleken dat de verkeersproductie over het gehele plangebied door de herstructureringsplannen vrijwel niet wijzigt. Hierdoor is de verwachting dat ook na uitvoering van de herstructureringsplannen op de Burgemeester Lemmensstraat en de Napoleonbaan Noord geen verkeersproblemen optreden.

Parkeren

De uitgangspunten zijn bepaald aan de hand van de Parkeernormensystematiek en de Koersnotitie parkeren en mobiliteit. Alle woningen in de herstructureringsplannen vallen in het goedkope segment. Daarmee krijgen de woningen door CROW een parkeernorm van 1,3 tot 1,6. In de parkeernormensystematiek van Sittard-Geleen wordt voor alle woningen een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Naast de benodigde parkeergelegenheid voor woningen is in het plangebied ook parkeergelegenheid voor voorzieningen nodig. Ook voor de voorzieningen zijn de gemiddelde normen van CROW gebruikt. Hierbij is een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- Ten behoeve van het cultureel centrum is gerekend met de norm van een cultureel centrum (1,0 - 3,0).
- Door gebrek aan gegevens over de school is de parkeernorm per klaslokaal gehanteerd als parkeernorm per 100m². Er is hierbij geen rekening gehouden met eventueel benodigde Kiss en Ride plaatsen.
- De gymzaal had mogelijk alleen een schoolfunctie waardoor er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn. Toch is er vanuit gegaan dat er ook andere sportactiviteiten konden plaatsvinden en daarom gerekend met de parkeernorm voor 'sporthal (binnen) zonder wedstrijdfunctie'.
- Het garagebedrijf valt onder de 'arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven' waarvoor het CROW een parkeernorm heeft opgesteld.
- De bedrijfsruimte wordt momenteel gebruikt als horecavoorziening. De benodigde parkeervoorziening is daarom berekend met de parkeernorm voor een restaurant.

In de huidige situatie zijn er ongeveer 323 parkeerplaatsen nodig om te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Sittard-Geleen. Na het uitvoeren van de herstructureringsplannen, zijn er slechts 254 parkeerplaatsen nodig voor de nieuwe functies. De aanwezige parkeervoorziening zal dus voorzien in de parkeervraag.

In de CROW richtlijnen is opgenomen dat twee procent van het totaal aantal openbare parkeerplaatsen beschikbaar moet zijn voor gehandicapten. Bij de herstructurering van de Burgemeester Lemmensstraat dient hiermee rekening gehouden te worden bij de ontwikkeling van de representatieve niet-woonfunctie in deelgebied 1.

HOOFDSTUK 5 Milieu-aspecten

5.1

BODEM

Onderzoek deelgebieden herstructurering

In opdracht van ZOwonen heeft ARCADIS Nederland BV te Maastricht een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht ter plaatse van 8 deelgebieden en een nader milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van 4 van deze deelgebieden aan de Burgemeester Lemmensstraat te Geleen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat ter plaatse van onverdachte deelgebieden 1, 5, 6 en 7 redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond in gehalten boven de achtergrondwaarde. Het doel van het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van deelgebieden 2, 3 en 8 is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigingen op schaal van monsterneming. Het doel van het nader bodemonderzoek ter plaatse van locatie 2, 5, 7 en 8 is in voldoende mate in beeld brengen van de mate en omvang van de verontreiniging in de vaste bodem en vaststellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het complete onderzoek is toegevoegd in het bijlagenboek behorende bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden hierna verwoord.

Conclusies

- Ter plaatse van deelgebieden 2, 5, 7 en onderzoekslocatie 8002 zijn matige tot sterke verontreinigingen met PAK, PCB en/of zware metalen aangetoond. Op al deze deelgebieden is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor geldt dat bij elk grondverzet ter plaatse sprake is van sanerende handelingen, waar voor aanvang ervan goedkeuring in het kader van de Wet bodembescherming moet worden verleend door het bevoegd gezag. Dit is mogelijk door middel van het uitvoeren van een BUS-melding of het indienen van een saneringsplan bij het bevoegd gezag.
- Ter plaatse van de overige deelgebieden 1, 3 en 6 en onderzoekslocatie 8001 zijn er lichte verontreinigingen aangetoond met zware metalen, PAK en plaatselijk minerale olie. Er is ter plaatse geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn geen belemmering voor de herontwikkeling en bestemmingswijziging tot “wonen met tuin”. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.
- Op basis van de gemeten gehalten in grond dient de hypothese “onverdacht” voor deelgebieden 1, 5, 6 en 7 formeel te worden verworpen. De vooraf opgestelde hypothese verdachte locatie, die gesteld is voor deelgebieden 2, 3 en 8 moet worden aangenomen.
- Daarnaast wordt opgemerkt dat ter plaatse van deelgebied 3 in een aantal boringen is gestuit op beton, mogelijk afkomstig van oude funderingen van voormalige bebouwing. Indien plaatselijk sprake is van dusdanig sterke bijmengingen en/of dergelijke obstakels zijn de onderzoekslocaties niet zonder meer aan te merken als “wonen met tuin”.

- De verontreinigingssituatie op beide onderzoekslocaties binnen deelgebied 4 is reeds vastgelegd. Wel dient rekening gehouden te worden met het ontgraven van een geval van niet ernstige bodemverontreiniging (zwart gruis) op onderzoekslocatie 4001 (Burgemeester Lemmensstraat 148-150).
- Ter plaatse van onderzoekslocatie 4002 (Burgemeester Lemmensstraat 158) is op een diepte van circa 5,0 tot 7,0 m-mv. een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie aanwezig, die als restverontreiniging na de sanerende werkzaamheden in 2009 is achtergebleven. Op een diepte van 2,0 m-mv. is een geotextieldoek aangebracht. De provincie heeft ingestemd met de sanerende werkzaamheden. De gesloten verharding dient echter wel te worden gehandhaafd. Indien de bestemming wordt gewijzigd naar bijvoorbeeld “wonen met tuin” gelden er gebruiksbeperkingen en kunnen aanvullende sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.
- Verder blijkt dat ter plaatse van deelgebied 2 het plaatmateriaal, dat is aangetroffen op het maaiveld, asbesthoudend is, maar dat de bodem (bovengrond) (nog) niet verontreinigd is geraakt met asbest.

Aanbevelingen

- Ter plaatse van deelgebieden 2, 5, 7 en onderzoekslocatie 8002 is het noodzakelijk in het kader van de herontwikkelingsplannen en de bestemmingswijziging (tot wonen) de matige en sterke verontreinigingen met PAK (deelgebied 5), PCB (deelgebied 7) en/of zware metalen (deelgebieden 2, 7 en onderzoekslocatie 8002) te saneren door middel van ontgraving.
- Verder wordt geadviseerd het zwart gruis, in het verleden aangetroffen ter plaatse van onderzoekslocatie 4001 (Burgemeester Lemmensstraat 148-150), af te graven.
- Daarnaast wordt geadviseerd af te stemmen met het bevoegd gezag betreffende de eventuele nazorg van de aanwezige restverontreiniging met minerale olie op onderzoekslocatie 4002 (Burgemeester Lemmensstraat 158).
- Achtergebleven funderingen, obstakels en sterke bijmengingen, o.a. ter plaatse van deelgebied 3, dienen verwijderd te worden indien de locaties worden bestemd als “wonen met tuin”.
- Daarnaast wordt geadviseerd om ter plaatse van deelgebied 2 het asbestverdachte materiaal op het maaiveld evenals de opgeslagen asbestplaten en de dakbedekking op de aanwezige schuurtjes zorgvuldig te verwijderen, conform de voorwaarden uit de omgevingsvergunning.

Indien er grond van de locatie vrijkomt, moet er op grond van de indicatieve toetsing rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer vrij toepasbaar is.

Op hergebruik van grond en baggerspecie is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Hiervoor geldt een andere onderzoeksstrategie.

Historisch onderzoek overig gebieden bestemmingsplan

De gronden ten zuiden van deelgebied 1, kadastraal bekend onder de gemeente Geleen, sectie G, perceelnummer 946 zijn niet meegenomen in het bovengenoemde onderzoek. Dit perceel is onderzocht door middel van een verkennend bodem- en asbestonderzoek. Dit onderzoek is in november 2011 uitgevoerd ten behoeve van de verkoop van deze gronden. De conclusie wijkt niet af van de conclusie zoals deze gesteld is voor deelgebied 1. Ter plaatse van deze gronden zijn er lichte verontreinigingen aangetoond met zware metalen en PAK. Er is geen asbest aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn geen belemmering voor de herontwikkeling en bestemmingswijziging tot “wonen met tuin”. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2

WATER

Ten behoeve van de herstructurering is een waterparagraaf opgesteld. Deze complete waterparagraaf is toegevoegd in het bijlagenboek behorende bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden hierna verwoord.

Huidige situatie

- Het maaiveld ter plaatse van de plangebieden varieert tussen 63.31 m+NAP en 66.00 m+NAP.
- De omgeving is gekarteerd als het bodemtype Radebrikgrond, bestaande uit siltige en zandige leem.
- In de sondeergaten is tot een diepte van 18,6 m-mv geen grondwater aangetroffen.
- De doorlatendheid van de bodem varieert tussen 0,03 en 1,66 m/dag.
- Binnen een straal van 500 meter van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor geen bouwkundige en/of stedenbouwkundige randvoorwaarden gelden vanuit het oppervlaktewatersysteem.
- In de omgeving van het plangebied zijn geen bijzondere rioolobjecten (bijvoorbeeld overstorten, randvoorzieningen en gemalen) aanwezig, die voorwaarden stellen aan het stedenbouwkundig plan en het te lopen proces van de watertoets.
- De planlocaties aan Burgemeester Lemmensstraat en de omgeving zijn gemengd gerioleerd.

Toekomstige situatie

De waterparagraaf in het bijlagenboek geeft een complete omschrijving per deelgebied. In deze toelichting is een vertaling gemaakt in het volgende overzicht. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de complete waterparagraaf.

Bouw- en wegpeilen

- Gezien de diepe grondwaterstand wordt ruimschoots voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte.
- De huidige maaiveldhoogte wordt als wegpeil gehanteerd. Het bouwpeil wordt minimaal 0,2 m hoger dan het wegpeil gelegd, om wateroverlast door afstromend hemelwater ter plaatse van bebouwing te voorkomen.

Hemelwatersysteem

- Uit de boringen en doorlatendheidsmetingen blijkt dat de doorlatendheid van de bovengrond matig tot slecht is.
- Advies om vertraagd af te voeren van het hemelwater in plaats van infiltreren.
- De gemeente heeft aangegeven dat infiltratie op eigen terrein de voorkeur heeft in combinatie met een overstort met een vertraagde afvoer en overstort naar de bestaande gemengde riolering. Uitgangspunt bij de dimensionering is dat de voorziening binnen 24 uur leeg dient te zijn. Deze voorziening wordt in principe aan de voorzijde van de woning gerealiseerd in verband met onderhoud. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is er de mogelijkheid om de infiltratievoorziening aan de achterzijde (onder het terras) te realiseren met een overstort op het HWA.

Bergingsopgave

Deelgebied	Toekomstig verhard oppervlak	Retentieopgave (T=25, 35 mm in 45 min)
1	4908 m2	172 m3
2	836 m2	30 m3
3	3193 m2	112 m3
4	5720 m2	200 m3
5	1611 m2	57 m3
6	1453 m2	51 m3
7	6525 m2	229 m3
8	5009 m2	176 m3

Bouwmaterialen/verontreinigingen

Bij de bouw zullen geen uitlogende materialen voor dak- en gevelbekledingen worden toegepast.

Afvalwaterketen

Op basis van de toekomstige bebouwing en voorzieningen dient rekening gehouden te worden met 15 l/u/inw. ten behoeve van de woningen. Omdat het hemelwater in de toekomstige situatie wordt afgekoppeld van de riolering, verbetert het hydraulisch functioneren van het aangrenzende gemengde rioolstelsel.

Beheer en onderhoud

De verschillende typen hemel- en afvalwatervoorzieningen zullen worden beheerd en onderhouden door de toekomstige eigenaar van het terrein of door woonstichting ZOwonen (huurwoningen).

Vergunningen

- Omdat geen directe lozing op oppervlaktewater en/of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen plaatsvinden, is geen ontheffing van het waterschap nodig.
- Tevens worden geen nieuwe lozingsconstructies vanuit de riolering en/of een nieuw rioleringsgebied gecreëerd, waardoor ook geen watervergunning nodig is.

5.3**FLORA EN FAUNA****5.3.1****QUICK SCAN FLORA EN FAUNA**

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten en/of beschermde natuurgebieden zijn. Er moet daarom rekening gehouden worden met wet- en regelgeving en bestaand beleid op het gebied van natuur (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Gezien de ligging in de bebouwde kom speelt gebiedsbescherming hier geen rol. De quick scan is daarom uitsluitend gericht op een inschatting van de risico's van de voorgenomen ingreep ten aanzien van de Flora- en faunawet. Aan de hand van een habitatgeschiktheidsbeoordeling stellen we vast of er beschermde soorten voorkomen of te verwachten zijn op basis van aanwezige biotopen.

Het complete onderzoek is toegevoegd in het bijlagenboek behorende bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen worden hieronder verwoord.

Conclusies

Uit het quick scan onderzoek blijkt dat er zeer beperkte ecologische waarden aanwezig zijn binnen de plangrenzen van de deelgebieden:

- Binnen de plangrenzen en in de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen optimaal ontwikkelde habitats aanwezig welke voor (zwaar) beschermde soorten leefgebied vormen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de planlocatie ongeschikt is als leefgebied voor amfibieën, reptielen, vissen, beschermde vaatplanten, beschermde ongewervelden en grondgebonden zoogdieren (met uitzondering van mogelijk Steenmarter).
- Binnen de plangrenzen zullen naar verwachting alleen soorten voorkomen van Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Deze soorten (bijvoorbeeld Egel, Mol, Huisspitsmuis, Brede wespenorchis, Bruine kikker, Gewone pad) zijn vrijgesteld van ontheffing bij ruimtelijke ingrepen. Hiervoor geldt wel artikel 2 van de Flora- en faunawet, betreffende de Algemene Zorgplicht, wat inhoudt dat zorgvuldig gehandeld dient te worden tijdens de werkzaamheden en dat de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het actieve voortplantingsseizoen uitgevoerd moeten worden.
- De planlocatie kan voor vleermuizen, Steenmarter en mogelijk Gierzwaluw en Huismus leefgebied vormen. Voor deze soorten zijn er, alhoewel beperkt, mogelijkheden in de nog te slopen panden en opstallen om voortplantingslocaties te hebben. In de zomerperiode van 2012 zal nader onderzoek uitgevoerd worden ten einde de functie van de planlocatie voor deze soorten en soortgroep vast te stellen.
- In het kader van de Flora- en faunawet kan gesteld worden dat een ontheffingsaanvraag vooralsnog niet aan de orde is. Indien uit het zomeronderzoek blijkt dat er wel sprake is van gebruik of bewoning van de panden door Steenmarter, vleermuizen, Gierzwaluw of Huismus is een ontheffingsprocedure wellicht noodzakelijk.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het actieve voortplantingsseizoen uit te voeren om verstoring op soorten binnen de planlocatie en in de directe nabijheid te minimaliseren. Deze periode varieert sterk per soortgroep, maar over het algemeen genomen is de periode augustus, september, oktober een goede periode om werkzaamheden te verrichten (in ieder geval sloopactiviteiten).

Als terreinen in deze periode braak gelegd of gesloopt worden, zal de vestiging van overwinterende dieren ter plekke nihil zijn, omdat er geen schuilmogelijkheden zijn. Voorkomen dient te worden dat de resterende panden voor het noodzakelijke veldonderzoek in de zomer reeds gesloopt worden. Dit kan een overtreding in de zin van de Flora- en faunawet betekenen.

5.3.2

VLEERMUISONDERZOEK

Uit de quick scan is gebleken dat de planlocatie mogelijk dienst doet als vaste rust- en/of verblijfplaats voor vleermuizen en zeer marginaal als verblijfplaats voor Steenmarter, Huismus en Gierzwaluw (broedlocatie). In 2011 is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Daarbij wordt tevens kort ingegaan op de status van de planlocatie als leefgebied voor Steenmarter en voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus en Gierzwaluw), waarvan het voorkomen tijdens en aansluitend op het vleermuisonderzoek is onderzocht.

Dit complete onderzoek is toegevoegd als bijlage in het bijlagenboek behorende bij deze toelichting.

Conclusies

Binnen de deellocaties aan de Burgemeester Lemmensstraat te Geleen komen zwaar beschermde soorten fauna voor.

De belangrijkste conclusies uit het vleermuisonderzoek zijn:

Vleermuizen

- Er zijn vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig van Gewone dwergvleermuis in de bebouwing van deelgebied 1, 2 en 3.
- De betreffende bebouwing doet dienst als zomerverblijf, najaars/baltsverblijf en mogelijk als winterverblijfplaats door de Gewone dwergvleermuis.
- De beplante delen van het plangebied doen dienst als onderdeel van het foerageergebied.
- Er zijn geen primaire vliegroutes binnen de plangrenzen.

Steenmarter en broedvogels

- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van Steenmarter vastgesteld.
- Het plangebied maakt wel onderdeel uit van het actuele leefgebied van Steenmarters
- Een incidenteel aanwezige Steenmarter kan op voorhand niet uitgesloten worden.
- Er zijn geen nestlocaties aanwezige van categorie 1 t/m 4 soorten broedvogels (Huismus en Gierzwaluw) in de te slopen bebouwing.
- Algemene broedvogelsoorten maken wel gebruik van de planlocatie.

Algemeen oordeel

De geplande sloopwerkzaamheden kunnen leiden tot permanente aantasting van aangetroffen natuurwaarden. In het kader van de Flora- en faunawet kan geconcludeerd worden dat er voor de beschermde vleermuizen en Steenmarter maatregelen noodzakelijk zijn om effecten en overtredingen van verbodsbepalingen te voorkomen.

Een ontheffingsprocedure is daarbij niet noodzakelijk mits de te verwachten effecten afdoende gemitigeerd worden.

5.3.3

MITIGATIEPLAN

Om te voorkomen dat verbodsbepalingen overtreden worden door de negatieve effecten bij de voorgenomen werkzaamheden is een mitigatieplan opgesteld, waarmee negatieve effecten gemitigeerd worden. Onderdeel hiervan is een op de aanwezige fauna afgestemde sloop-/ ingreepplanning, ecologisch protocol, ecologische (sloop)begeleiding en het inpassen en aanbrengen van nieuwe verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen (tijdelijk en permanent). Het mitigatieplan is toegevoegd als bijlage in het bijlagenboek behorende bij deze toelichting.

Dit door ARCADIS in afstemming met ZOwonen opgestelde mitigatieplan is opgesteld om te onderbouwen dat de voorgenomen ingreep voldoet aan 100% mitigatie ten aanzien van de aangetroffen zwaar beschermde soorten (Gewone dwergvleermuis en Steenmarter) en dat een ontheffingsprocedure niet noodzakelijk is om de voorgenomen ingreep uit te mogen voeren. Het mitigatieplan betreft een samenstelling van verplichte en facultatieve eisen. De eisen zijn onderverdeeld in categorieën, zodat de afzonderlijke onderdelen gemakkelijk in bestekvorm of in overleg met onderaannemers doorvertaald kan worden. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden conform het in het mitigatieplan beschreven pakket aan randvoorwaarden, kan gesteld worden dat de voorgenomen ingreep géén negatieve gevolgen heeft op de functionaliteit van het leefgebied van de Gewone dwergvleermuis, er geen verstoring is ten aanzien van individuen van de Steenmarter en er geen broedende vogels verstoord worden. Een ontheffingsprocedure is daarmee niet noodzakelijk.

5.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.4.1 ARCHEOLOGIE

Wettelijk kader

In 1992 werd het 'Verdrag van Valletta' ('Malta') opgesteld. Dit Verdrag stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn. In Nederland is het Verdrag wettelijk verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), als aanpassing op de Monumentenwet 1988. Op 1 september 2007 is de Wamz in werking getreden. Het Verdrag en de Wamz hebben tot gevolg dat er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd vóórdat er bodemverstorende ingrepen kunnen plaatsvinden.

In de Monumentenwet is de bescherming van het archeologische erfgoed geregeld. Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden (artikel 38a). In de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) is het bestemmingsplan ge(her)positioneerd als het centrale instrument binnen de ruimtelijke ordening. Het is om die reden van groot belang de consequenties die voortvloeien uit het archeologiebeleid op de juiste wijze planologisch en juridisch te verankeren.

Het belangrijkste doel van de wetgeving is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden en/of aanwezig zijn. De onderzoeksresultaten van een verkennend en/of waarderend (voor-)onderzoek bepalen het verdere vervolgonderzoek.

Het plangebied Burgemeester Lemmensstraat ligt op een hoger gelegen plateau, geflankeerd door de dalen van de Maas en Geleenbeek. Het onderzoeksgebied is vanwege bebouwing niet gekarteerd op de IKAW, maar het omliggende gebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde.

In het plangebied zelf zijn in het verleden geen archeologische vondsten of waarnemingen gedaan. Het Archis2 systeem vermeldt geen archeologische monumenten in het plangebied. In de directe omgeving zijn twee waarnemingen bekend, één betreft de resten van mogelijk een Romeinse villa, één betreft vondsten uit de IJzertijd. Ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg worden in het plangebied geen archeologische waarden aangegeven.

Op basis van de landschappelijke situatie en nabijgelegen onderzoeksresultaten wordt verwacht dat er in het onderzoeksgebied radebrikgronden voorkomen. In een dergelijke bodem zullen mogelijke archeologische waarden zich in de E-horizont bevinden, aan of direct onder het oppervlak.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart wordt aan het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend. Het grootste deel van het plangebied in beleidscategorie 4, een klein deel in het oostelijk deel in beleidscategorie 3. Voor beleidscategorie 4 geldt dat archeologisch onderzoek vereist bij bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. Voor beleidscategorie 3 geldt een onderzoeksverplichting voor werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Maatregelen

Het college van B&W heeft besloten de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden te beschermen door aan het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' voor de beleidscategorie 3 en 'Waarde – Archeologie 4' voor beleidscategorie 4 toe te kennen. Deze waarde staat aangegeven op de verbeelding. Voor de verstoorde gebieden is geen dubbelbestemming opgenomen (in de bijlage bij het archeologisch onderzoek zijn de verstoorde gebieden aangegeven). Zodra in een later stadium de bouwplannen op de niet verstoorde gebieden bekend zijn wordt in overleg met de archeologe vastgesteld hoe vervolgonderzoek (extra boringen, sleuven) moet plaatsvinden.

Voor het uitvoeren van grondroerende activiteiten op terreinen met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' is een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen nodig. In de planregels wordt aangegeven welke versturende activiteiten onder deze vergunningsplicht vallen.

De bestemmingsregels bij dit bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid om na definitieve opgraving van de behoudenswaardige archeologie, deze bestemming te wijzigen.

Toevalsvondsten

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kunnen archeologische waarden aangetroffen worden die niet eerder zijn aangetoond door middel van archeologisch onderzoek. In deze gevallen gelden de bepalingen zoals genoemd in de Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1 en 2. In dat geval heeft de uitvoerder van grondwerken altijd de plicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag en de werkzaamheden op de locatie stop te zetten.

Uitvoering van de werkzaamheden moet in dat geval plaatsvinden volgens een protocol 'toevalsvondsten', dat voorafgaand aan de werkzaamheden moet worden opgesteld. De behandeling van de toevalsvondsten volgens het protocol behoort integraal tot de uit te voeren werkzaamheden.

5.4.2

CULTUURHISTORIE

MIP-elementen

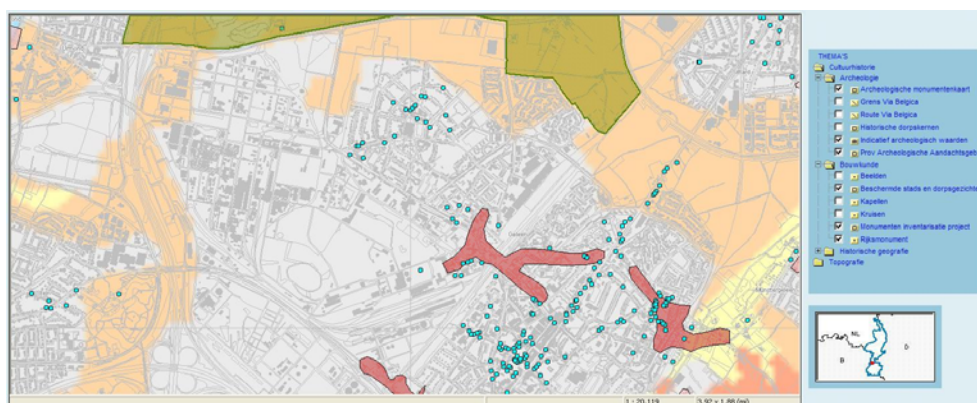
Het Zuid-Limburgse land kent een lange bewoningsgeschiedenis. De vruchtbare löss en de diversiteit van het landschap droegen hieraan bij. In het Neolithicum lagen nederzettingen veelal op of aan hellingen, in de nabijheid van water. Locaties hoog op de plateaus, zoals het onderzoeksgebied, waren door de afwezigheid van water minder geschikt voor bewoning. Vanaf de IJzertijd nam het areaal landbouwgrond toe en verschuift de bewoning van de plateauranden naar de plateaus. Kennelijk heeft men een oplossing gevonden voor de watervoorziening, door het slaan van waterputten en het opvangen van regenwater. In de Romeinse Tijd kwam in Limburg de villa op als nieuwe bewoningsvorm. Deze kan worden beschreven als een agrarisch bedrijf dat over het algemeen bestond uit een hoofgebouw met eventuele bijgebouwen en een stuk grond. Vanuit de villa's werden de plateaus ontgonnen. Na de 3e eeuw nam de bevolking sterk af en trok men zich terug in de dalen. De plateaus raakten weer grotendeels bebost.

De 11e – 13e eeuw vormden in heel Europa een periode van economische expansie, bevolkingsgroei en agrarische hoogconjunctuur. Omstreeks 1300 was het cultuurlandschap in grote lijnen gevormd. Behalve gebieden die te nat, te steil of onvruchtbaar waren, was vrijwel het hele lössgebied als landbouwgebied ontgonnen. Dit gold echter niet voor het centrale deel van het lössplateau waartoe ook het plangebied behoort. Dit gebied, de Graet, is pas zeer laat ontgonnen. Dit hangt waarschijnlijk samen met de bestuurlijke versnippering en organisatie van de omliggende dorpen, die de ontginning lange tijd met succes tegenhield. Door gebruik van hout degenereerde het oorspronkelijke Graetbos in de Middeleeuwen tot een heidegebied met veelal grasachtige begroeiing. Omstreeks de 17e eeuw was er nog maar een klein bosgebied over. In 1775 werd de Graet 'een van hout ontbloote heide' genoemd. Pas nadat grote delen van de Graetheide waren verdeeld onder de dorpen veranderde de situatie. In de tweede helft van de 18e eeuw werden grote delen aan de rand ontgonnen in een systematisch verkavelingspatroon. In 1818 werden overgebleven delen van de Graetheide verdeeld tussen de omliggende gemeenten. Tot aan de ontwikkeling van de mijnindustrie eind 19e en de eerste helft van de 20e eeuw bleef het landschap authentiek. De mijnindustrie legde niet alleen beslag op de laatste resten van de Graetheide in dit gebied, maar had ook een enorme impact op het cultuurlandschap. De mijn Maurits trok vele immigrantenarbeiders aan, waarvoor nieuwe woonwijken werden gebouwd, veelal langs de oude uitvalswegen, waardoor het traditionele open landschap verdween. Voor de afvoer van kolen werd ten oosten van het plangebied een spoorlijn aangelegd. De verschillende woonkernen groeiden in de loop van de 20e eeuw aan elkaar tot de huidige stedelijke agglomeratie Sittard-Geleen. Na de sluiting van de mijn Maurits vestigde zich voornamelijk chemische industrie op het voormalige mijnterrein.

Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Op de kaart staan archeologische gegevens vermeld, zoals archeologische monumenten, de IKAW en de via Belgica, maar ook verschillende cultuurhistorische elementen in het landschap, zoals historische kernen, monumenten en rijksmonumenten (zie afbeelding).

Ten oosten van het plangebied ligt de oude kern van Lutterade, een historische dorpskern. Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten.



De CHW toont als blauwe stippen ook de MIP-elementen (Monumenten Inventarisatie Project). Dit zijn historische gebouwen van gemeentelijk of provinciaal belang. Binnen het plangebied zijn verschillende bouwwerken als MIP-element aangegeven (zie tabel).

object ID	soort	adres	bouwjaar	bijzonderheden
8013	woonhuis	Seringenlaan 82	1935	
8014	woonhuis-horeca	Burg. Lemm. 248	1927	
8034	woonhuis-horeca	Burg. Lemm. 2	1929	
8035	spoortunnel	Tunnelstraat		
8040	woonhuis	Seringenlaan 78	1933	
8041	woonhuis-bedrijf	Seringenlaan 80	1928	vorm. broodfabriek & directeurswoning
9186	woonhuis	Kastanjelaan 5	1935	

5.5

GELUID

5.5.1

INDUSTRIELAWAAI

In het kader van dit bestemmingsplan en de toetsing aan de Wet geluidhinder is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op de geplande woningen. Daarnaast is de cumulatief vergunde geluidsbelasting in beeld gebracht vanwege 32 bedrijven buiten het gezoneerde industrieterrein.

Het complete onderzoek naar industrielawaai is in het bijlagenboek opgenomen.

Conclusie

ZO Wonen is voornemens de bebouwing aan de Burgemeester Lemmensstraat te herstructureren. De herstructureringsgebieden liggen in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Chemelot (voorheen DSM). Voor in totaal 89 bestaande woningen en een school in de herstructureringsgebieden is een Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting (MTG) van 56 t/m 62 dB(A) vastgesteld. Voor de overige bestaande woningen geldt een grenswaarde van 55 dB(A).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat na herstructurering de geluidsbelasting op gevel van de geplande woningen varieert van 49 dB(A) tot 61 dB(A). Bij 59 woningen bedraagt de geluidsbelasting tussen de 51 en 55 dB(A). Daarnaast worden mogelijk nog 4 extra woningen met een geluidsbelasting tussen de 51 en 55 dB(A) gerealiseerd. Bij 67 woningen is de geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A). Daarnaast worden mogelijk nog 5 extra woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) gerealiseerd. Bij 4 van deze woningen, en 3 van de extra woningen, is de geluidsbelasting hoger dan 60 dB(A), te weten 61 dB(A).

Voor het gebied ten westen van de Anemonenstraat blijft het aantal woningen met een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) precies gelijk (69 woningen). Wel neemt door de herstructurering het aantal woningen met een geluidsbelasting van meer dan 60 dB(A) aanzienlijk af. Daarnaast verdwijnt de school, een geluidsgevoelige bestemming. Het aantal gehinderden neemt in dit gebied met circa 18% (of eventueel 6%) af. Voor het gebied ten oosten van de Anemonenstraat neemt het aantal woningen met een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) aanzienlijk af, van 79 woningen naar 57 woningen. Netto neemt in dit gebied het aantal gehinderden met circa 38% af. Over beide gebieden gezien neemt het aantal gehinderde personen met circa 28% (of eventueel 22%) af.

Naast de afname van het aantal gehinderden zoals bepaald op basis van de geluidsbelasting op de gevel, zal ook het geluidsniveau binnen in de woningen afnemen. Voor de woningen waarvoor MTG-waarde is vastgesteld, geldt namelijk een eis van 40 dB(A) etmaalwaarde voor het binnenniveau. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt een strengere eis aan het binnenniveau, te weten 35 dB(A). Door de herstructurering van het gebied wordt akoestisch gezien de situatie dus verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor de realisatie van de woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld:

- Voor 63 woningen bedraagt de maximaal vast te stellen hogere waarde 55 dB(A). Dit kan op grond van artikel 59 van de Wet geluidhinder.
- Voor 65 woningen bedraagt de vast te stellen hogere waarde meer dan 55 dB(A), maar maximaal 60 dB(A). Hiervoor dient artikel 61 van de Wet geluidhinder te worden toegepast.
- Voor 7 woningen bedraagt de vast te stellen hogere waarde meer dan 60 dB(A), maar maximaal 61 dB(A). Hiervoor dient artikel 61 van de Wet geluidhinder te worden toegepast.

Nabij de herstructureringsgebieden bevinden zich 32 bedrijven die niet op het gezoneerde industrieterrein zijn gelegen. De cumulatief vergunde geluidsbelasting vanwege de inrichtingen buiten het gezoneerde Chemelot terrein op de gevels van de geplande woningen varieert van minder dan 50 dB(A) tot ten hoogste 58 dB(A).

De hoogste geluidsbelasting treedt op in de deelgebieden 3, 5 en 6. De deelgebieden 3 en 5 grenzen aan de nabijgelegen inrichtingen. Deelgebied 6 grenst aan de restaurants aan de Burgemeester Lemmensstraat. De nieuwe woningen komen hier iets dichterbij de aanwezige bedrijven te liggen dan de te slopen woningen. Hierdoor worden de geluidsbelastingen in de deelgebieden 3, 5 en 6 respectievelijk circa 1 dB(A), 2 dB(A) en 4 dB(A) hoger in vergelijking met de bestaande woningen.

De berekende cumulatief vergunde geluidsbelasting zal in werkelijkheid niet optreden. De meeste van de aanwezige bedrijven hebben een geringe geluidsemissie. Een groot deel van de bedrijven betreft namelijk bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1. Daarnaast zullen de meeste bedrijven 's avonds en 's nachts niet in werking zijn. Voor het gezonde Chemelot terrein zal de nachtperiode maatgevend zijn voor de beoordeling. De bijdrage aan de geluidsbelasting van de bedrijven buiten het gezonde industrieterrein zal dan gering zijn. In de dagperiode zal de bijdrage van de aanwezige bedrijven buiten het gezonde industrieterrein belangrijker zijn. In deze periode zal de geluidsbelasting vanwege het Chemelot echter relatief laag zijn.

5.5.2

WEGVERKEERSLAWAAI

Het doel van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï is toetsen of er ter plaatse van de geprojecteerde bestemmingen voldaan wordt aan de grenswaarden die gesteld worden in de Wet geluidhinder (Wgh). Dit wordt gedaan voor alle wegen waar het wegverkeerslawaaï van invloed is op de geprojecteerde bestemmingen binnen het bestemmingsplan zodat ook getoetst kan worden of aan een goede ruimtelijke ordening voldaan wordt.

Het complete onderzoek naar wegverkeerslawaaï is in het bijlagenboek opgenomen. De conclusie wordt hieronder verwoord.

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï blijkt dat de geluidsbelasting van de Burgemeester Lemmensstraat en Napoleonbaan Noord de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt bij 35 geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen.

De geluidsbelasting bedraagt maximaal 54 dB. De maximaal toegestane waarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Uit de afweging van geluidsreducerende maatregelen blijkt dat er geen financieel-akoestisch doelmatige maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren tot aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de geluidsbelasting vanwege de Burgemeester Lemmensstraat hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld, omdat de maximumsnelheid hier 30 km/uur bedraagt. Voor de geluidsbelasting vanwege de Napoleonbaan Noord moet voor de realisatie van de woningen wel voor 12 woningen een hogere grenswaarde van ten hoogste 54 dB worden vastgesteld. Dit is op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid ook mogelijk. Alleen als de rijsnelheid op de Napoleonbaan Noord verlaagd wordt tot 30 km/uur hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

5.6

LUCHT

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is toetsen of dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Als dat het geval is, is aangetoond dat het milieuaspect luchtkwaliteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het complete onderzoek naar de luchtkwaliteit is in het bijlagenboek opgenomen. De conclusie wordt hieronder verwoord.

Conclusie

Uit een korte berekening blijkt dat dit bestemmingsplan in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Dit wordt veroorzaakt doordat dit bestemmingsplan met name vervangende nieuwbouw betreft waardoor het verkeer in het bestemmingsplangebied niet veel toeneemt en op verschillende plekken zelfs afneemt. Hierdoor is de bijdrage van het verkeer aan de luchtkwaliteit zeer beperkt.

5.7

EXTERNE VEILIGHEID

Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de externe veiligheidsrisico's bij de herstructurering van de omgeving van de Burgemeester Lemmensstraat.

Een onderzoek voor het thema externe veiligheid is onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van gevaarlijke stoffen als gevolg van opslag, productie of transport met deze stoffen. Daarbij zijn de stappen van de verantwoording van het groepsrisico voor het op te stellen bestemmingsplan doorlopen.

Het complete onderzoek is toegevoegd in het bijlagenboek behorende bij deze toelichting. De verantwoording van het groepsrisico en de conclusie is hieronder opgenomen.

Verantwoordingsplicht Groepsrisico

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Burgemeester Lemmensstraat moeten de stappen van de Verantwoordingsplicht Groepsrisico worden doorlopen. Het bestemmingsplan voorziet in een afname van het aantal aanwezigen in het plangebied. De verantwoording heeft daardoor een ander karakter dan bij ruimtelijke plannen die leiden tot een toename van de bevolking. Op basis van de onderzochte risico's en het relevante (toxische) ongevalsscenario ter hoogte van het plangebied bespreken wij in dit hoofdstuk de volgende stappen van de Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

Hoogte van risico's

Uit de risicoberekening ten behoeve van de deelrevisievergunning voor de spoorweg-activiteiten OBL Site Chemelot blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie op circa een factor drie boven de oriëntatiewaarde ligt. Als gevolg van het herstructureringsplan neemt het aantal aanwezigen af binnen het invloedsgebied van de Chemelot Site. Het groepsrisico van het bedrijventerrein zal in principe dalen door de planrealisatie. Gezien de beperkte omvang van het plan in relatie tot het grote aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied, zal deze daling echter nagenoeg verwaarloosbaar zijn.

Verder liggen de berekende plaatsgebonden risico 10-6 contouren van de Chemelot Site niet over kavels van het bestemmingsplan waar (beperkt) kwetsbare objecten zijn of worden gerealiseerd.

Mogelijke planalternatieven met een lagere groepsrisico

Het bestemmingsplan voorziet in een herstructurering van de Burgemeester Lemmensstraat en omgeving. Het groepsrisico van de Chemelot Site zal in principe dalen door de realisatie van het nieuwe bestemmingsplan.

Mogelijkheden voor hulpverlening

Voor de beschouwing van de mogelijkheden voor hulpverlening is een onderscheid gemaakt tussen de bereikbaarheid van het plangebied, in het plangebied en de bereikbaarheid van de risicobron. De bereikbaarheid van het plangebied moet tweezijdig zijn. Zodat de hulpdiensten bij een ongeval met toxische stoffen, altijd bovenwinds kunnen aanrijden. Het plangebied voldoet aan deze voorwaarde.

De bereikbaarheid in het plangebied moet ook tweezijdig zijn. Dit is voornamelijk voor de ontvluchting van de personen in dat gebied. De vluchtwegen dienen een andere route te zijn dan de aanrijdroute voor brandweervoertuigen. In het plangebied zijn voldoende vluchtwegen voorhanden zonder dat de hulpdiensten worden gehinderd.

De bereikbaarheid van de risicobron is voor de bronbestrijding essentieel. Zonder deze bereikbaarheid kan de brandweer niet optreden bij een risicobron. De Chemelot Site wordt ontsloten door verschillende wegen voor het gemotoriseerd verkeer. Het bedrijventerrein is daarmee voldoende bereikbaar.

De bovenstaande beschouwing van de bereikbaarheid laat zien dat de brandweer snel ter plaatse kan zijn bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij komt dat op het bedrijventerrein een goed geoutilleerde en deskundige bedrijfsbrandweer aanwezig is.

In het plangebied is tot slot voldoende bluswater aanwezig (primaire en secundaire) om op treden. De aanwezige bluswatervoorzieningen hebben een bluswatercapaciteit van tenminste 71 m³ per uur. Ter hoogte van de Kampstraat, langs de Chemelot Site, hebben de bluswatervoorzieningen zelfs een capaciteit van 90 tot 111 m³ per uur.

Op de Chemelot Site liggen bovendien grote hoeveelheden bluswater. Ook zijn afspraken gemaakt tussen de brandweer Zuid-Limburg en de bedrijfsbrandweer Chemelot voor het verkrijgen van bluswater. Er is aandacht om deze voorzieningen snel en efficiënt te kunnen inzetten. Met het aanwezige bluswater kan de brandweer een ongeval met toxische stoffen bestrijden door een gaswolk neer te slaan of te verdunnen met water.

De calamiteitenbestrijding in dit ongevalsscenario is wel afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

In het plangebied zullen vooral zelfredzame personen verblijven. De functies waar verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn, worden namelijk gesloopt als gevolg van de herstructurering. Voorbeelden hiervan zijn de school en gymzaal aan de Burgemeester Lemmensstraat.

Het is daarnaast de bedoeling dat de oorspronkelijke bewoners en bezoekers zoveel mogelijk terugkeren na de uitvoering van de herstructureringsplannen. Deze groepen kennen de omgeving goed en zijn zich bewust van de risico's van de Chemelot Site.

Voor een calamiteit met toxische gassen of vloeistoffen is de beste optie om zo snel mogelijk schuilen in een afgesloten ruimte. Bij een ongeval met toxische stoffen zit enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. Hierbij speelt het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (WAS: de sirenes) een belangrijke rol om de bewoners te waarschuwen.

In het plangebied zijn voldoende gebouwen aanwezig om te schuilen bij een calamiteit met toxische gassen of vloeistoffen. Wel kan de risico- en crisiscommunicatie bijdragen aan de zelfredzaamheid van de aanwezigen. In navolging van de Kadernota Integrale Veiligheid 2011-2014 wil de gemeente Sittard-Geleen een project starten ter verbetering van de zelfredzaamheid van burgers.

Risicoverlagende maatregelen

Gezien de verwachte daling van het groepsrisico als gevolg van de planontwikkeling, is het niet reëel om een groot aantal aanvullende risicoverlagende maatregelen te treffen bij de Chemelot Site of in het plangebied.

In het kader van de milieuvergunning nam Chemelot eerder een aantal bronmaatregelen om zoveel mogelijk te voorkomen dat een calamiteit effect heeft op de omgeving buiten het bedrijventerrein. In de milieuvergunning zijn de mogelijkheden voor bronmaatregelen afgewogen op basis van het 'As Low As Reasonably Achievable' (ALARA)-principe. Uit studies blijkt dat verdere bronmaatregelen niet mogelijk zijn volgens het ALARA-principe.

Gezien de verwachting dat het groepsrisico daalt als gevolg van het bestemmingsplan en omwille van bovenstaande opmerkingen, worden geen aanvullende bronmaatregelen geëist van Chemelot.

Wel adviseren wij om de maatschappelijke functie, het kantoor of de showroom (één van deze functies is gepland in deelgebied 1) te voorzien van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem. In deze functies kunnen namelijk relatief grote groepen verblijven op een aantal tijdstippen in de week. De locatie waar één van deze functies wordt ontwikkeld, ligt bovendien op korte afstand van de Chemelot Site.

Conclusie

De plaatsgebonden risico 10-6 contouren van de Chemelot Site liggen niet over (beperkt) kwetsbare objecten. Het nieuwe bestemmingsplan voldoet daarmee aan de wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico.

De herstructurering waarin het bestemmingsplan voorziet, leidt tot een afname van het aantal personen in het plangebied.

In principe daalt daardoor het groepsrisico van de nabijgelegen Chemelot Site. Ook gezien vanuit andere onderdelen van de Verantwoordingsplicht Groepsrisico (o.a. beschouwing van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening) achten wij het bestemmingsplan voor de Burgemeester Lemmensstraat verantwoord. Bovendien voldoet het plan aan het 'standstill beginsel' van de Beleidsvisie Externe Veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek van de gemeente Sittard-Geleen.

In het kader van de Verantwoordingsplicht Groepsrisico heeft de gemeente Sittard-Geleen een advies aangevraagd bij de brandweer Zuid-Limburg over het bestemmingsplan. Dit pre-advies en het uiteindelijke advies zijn toegevoegd als bijlage in het bijlagenboek.

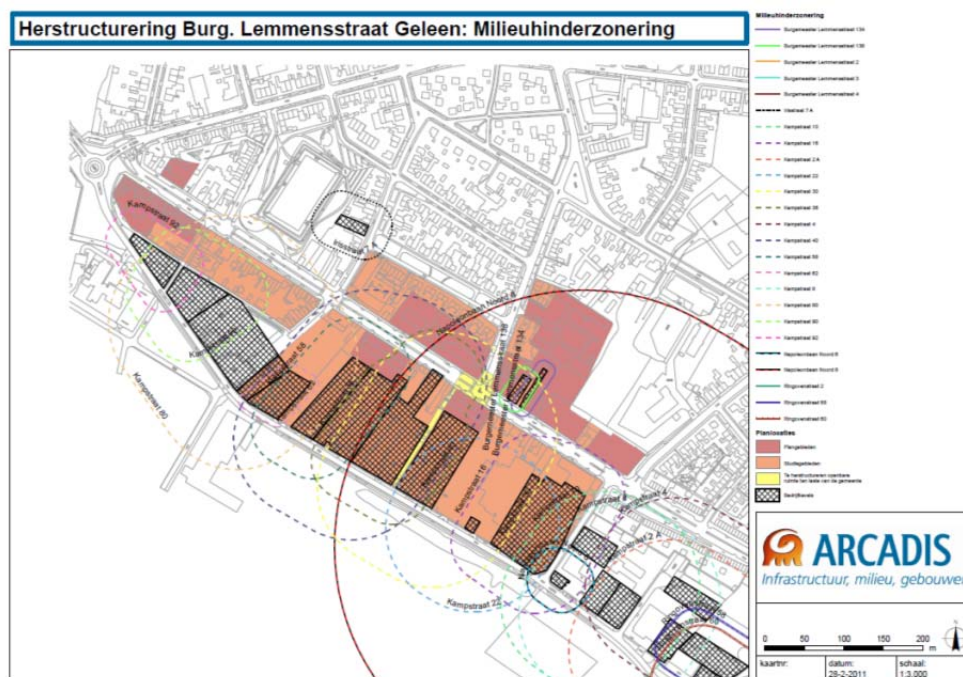
5.8

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

De eventuele milieuhinder van de bedrijven in de directe omgeving van het plangebied is in kaart gebracht. Hierbij worden eventuele consequenties per deelgebied van de ontwikkeling aangegeven. Voor de mogelijke hinder afkomstig van het bedrijventerrein Chemelot is reeds specifiek nader onderzoek gedaan naar meest bepalende hindercontouren van dit bedrijventerrein namelijk de aspecten geluid en externe veiligheid (zie paragraaf geluid en externe veiligheid).

Voor het in beeld brengen van de mogelijke belemmering van de nabij gelegen bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals deze is omschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (versie maart 2009).

De complete memo milieuhinder is toegevoegd in het bijlagenboek behorende bij deze toelichting. Hieronder worden de conclusies weergegeven. De richtafstanden vanuit de VNG-publicatie zijn ruimtelijk inzichtelijk gemaakt in de onderstaande kaart.



Op de kaart is te zien dat de richtafstanden van verschillende bedrijven het plangebied raken. De uiteenzetting van de richtafstanden heeft aangetoond dat er verschillende bedrijven zijn waarbij de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie het plangebied raken. Deze bedrijven vormen mogelijk een belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

Uit onderzoek naar deze bedrijven is gebleken dat voor de deelgebieden 3,5 en 6 geldt dat de woningen dichterbij de bedrijven liggen dan in de bestaande situatie.

Hierdoor kunnen de volgende bedrijven binnen hun vergunde bedrijfsvoering worden belemmerd (vanuit de geluidsvoorschriften):

- Kampstraat 2, 28, 32, 36, 38a, 38b, 58/90.
- Burgemeester Lemmensstraat 134 en 138.

In de paragraaf geluid is een nadere onderbouwing gegeven van de geluidssituatie ter plaatse.

5.9

KABELS & LEIDINGEN

In het plangebied zijn geen bestemmingsplanplichtige kabels en leidingen gelegen.

HOOFDSTUK

6

Wijze van bestemmen

6.1

RUIMTELIJK PLAN

De uit de vorige hoofdstukken voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid met betrekking tot de het bestemmingsplan Burgemeester Lemmensstraat e.o. Deels wordt de bestaande toestand vastgelegd, deels worden in nieuwe ontwikkelingen voorzien. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

6.2

JURIDISCHE REGELING

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) en de planregels (voorheen voorschriften geheten). Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

6.2.1

VERBEELDING

Op de (zowel analoge als digitale) verbeelding, met IMRO-ID: NL.IMRO.1883.BPBL5-VO01 zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008) als uitgangspunt gehanteerd. In de SVBP2008 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven. De aanduidingen dienen voor de leesbaarheid van de verbeelding (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of hebben betrekking op wat er wel of niet is toegestaan. Met een bouwvlak is de mogelijkheid en situering van bebouwing aangeduid. Naast de hoofdbestemmingen bevat het plan ook enkele dubbelbestemmingen welke gerelateerd zijn aan de ligging van belangrijke leidingen. Bovendien zijn binnen het plangebied twee bestemmingen aanwezig die toezien op het beschermen van archeologische waarden.

6.2.2

PLANREGELS

Het doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote veranderingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek die de bestaande situatie consolideert.

De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor beperkte ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. De planregels en verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente heeft ontwikkeld.

Hieronder volgt een artikelsgewijze toelichting op de planregels:

Artikel 1. Begrippen

In dit artikel is voor een aantal in de planregels opgenomen begrippen een nadere uitleg opgenomen. Hierdoor wordt voorkomen dat er onduidelijkheid is over wat bedoeld wordt met een bepaald begrip.

Artikel 2. Wijze van meten

In de wijze van meten wordt uitgelegd op welke manier moet worden gemeten wanneer het om maatvoeringsregels gaat. Hiermee wordt eveneens getracht te voorkomen dat er discussie ontstaat over de toepassing van de manier van meten.

Artikel 3. Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor de bestaande bedrijvigheid. Het gaat om bedrijven die qua aard en omvang de aan huis gebonden bedrijvigheid overschrijden. Er is voor gekozen om bedrijven toe te staan in maximaal de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hierbij is aangesloten bij de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). Het gaat om locaties waar reeds bestaande bedrijven aanwezig zijn. Voor zover wonen ter plaatse op de bovenverdieping aanwezig is, is dit op de verbeelding en in de regels vastgelegd. De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven, evenals het bebouwingspercentage.

Artikel 4. Bedrijf - Nutsvoorziening

De in het plangebied voorkomende grotere nutsvoorziening is opgenomen binnen deze bestemming. Gebouwen zijn enkel binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan.

Artikel 5. Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming is het bedrijventerrein Kampstraat geregeld. Er is gebruik gemaakt van een inwaartse milieuzonering. Hierbij is aangesloten bij de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). Voor zover bestaande bedrijven onder een hogere milieucategorie vallen, zijn deze als zodanig ter plaatse positief bestemd. Tevens zijn aanduidingen voor bestaande bedrijfswoningen en bovenwoningen opgenomen. Uitsluitend ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel is toegestaan. Zowel ten aanzien van de milieucategorieën als de detailhandelsverbod zijn afwijkingsregels opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden opgericht. De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven, evenals het bebouwingspercentage.

Artikel 6. Detailhandel

De in het plangebied voorkomende detailhandel is binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de detailhandelsvoorzieningen positief bestemd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor zover wonen ter plaatse op de bovenverdieping aanwezig is, is dit op de verbeelding en in de regels vastgelegd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 7. Gemengd

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn de functies zakelijke dienstverlening, kleinschalige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Wonen is niet toegelaten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden opgericht. De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven, evenals het bebouwingspercentage. Door middel van de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' is aangegeven dat hier nieuwbouw of vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden.

Artikel 8. Groen

De gronden zijn onder andere bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. De bouwregels binnen deze bestemming regelen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Artikel 9. Horeca

De in het plangebied aanwezige horeca is binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn deze gelegenheden positief bestemd. De horecagelegenheden zijn ingedeeld in categorieën; deze indeling is als bijlage bij de planregels opgenomen. In het bestemmingsplan is uitsluitend horeca toegestaan in de op de verbeelding aangegeven categorie. Via een afwijking kan horeca in een lagere categorie worden toegestaan. Voor zover wonen ter plaatse op de bovenverdieping aanwezig is, is dit op de verbeelding en in de regels vastgelegd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 10. Maatschappelijk

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn deze voorzieningen positief bestemd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 11. Tuin

Deze bestemming heeft betrekking op de voortuinen van woningen binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde toegestaan. Binnen de bestemming kunnen ook bij de woningen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers,

entreeportalen, veranda's en afdaken worden gebouwd mits wordt voldaan aan de in de regels opgenomen bepalingen.

Artikel 12. Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen dat nutsgebouwen, garageboxen (als zodanig aangeduid) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De maatvoeringseisen zijn eveneens in de regels opgenomen.

Artikel 13. Wonen

De op de plankkaart met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. D.m.v. de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' is aangegeven dat hier nieuwbouw of vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden. De overige bebouwingsregels zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Via afwijking binnen deze bestemming, is onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan. Tevens zijn aanduidingen opgenomen voor de functies, praktijkruimte, commerciële ruimte, nutsvoorziening en bedrijf. Een bijzondere regeling is opgenomen voor de gronden met de aanduiding 'milieuzone – bodemsanering'. Voor deze gronden geldt dat uitsluitend via afwijking mag worden gebouwd, waarbij als criterium is opgenomen dat het bevoegd gezag goedkeuring heeft verleend aan de uitgevoerde bodemsanering.

Artikel 14. Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen waar archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel worden verwacht. Om die bescherming zeker te stellen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Het onderscheid tussen deze bestemming en Waarde - Archeologie 4 is gelegen in de oppervlakte van de aantasting. Deze is 100 m2 bij de bestemming Waarde - Archeologie 3 en 500 m2 bij de Waarde - Archeologie 4. Zie ook paragraaf 5.4.

Artikel 15. Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen waar archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel worden verwacht. Om die bescherming zeker te stellen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

Het onderscheid tussen deze bestemming en Waarde - Archeologie 2 is gelegen in de oppervlakte van de aantasting. Deze is 100 m2 bij de bestemming Waarde - Archeologie 3 en 500 m2 bij de Waarde - Archeologie 4. Zie ook paragraaf 5.4.

Artikel 16. Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning mag worden meegenomen.

De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen onder een vorig bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 17. Algemene bouwregels

Hierin zijn de bouwregels opgenomen die voor het hele plangebied gelden. Aangegeven is dat de bebouwingspercentages in acht moeten worden genomen. Voorts is er een regeling opgenomen die toeziet op bestaande afwijkingen ten opzichte van de nieuwe regeling. Voor zover deze afwijkingen legaal zijn, gelden die afwijkende maatvoeringen.

Ook is hier een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Bepaald is waar wel en waar niet ondergronds gebouwd mag worden.

Artikel 18. Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met het bestemmingsplan worden geacht. Bij overtreding zal handhaving plaatsvinden.

Artikel 19. Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - zoekgebied langzaamverkeersverbinding' één langzaamverkeersverbinding in noord-zuid richting dient te worden gerealiseerd.

Artikel 20. Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een aantal algemeen geldende afwijkingsmogelijkheden opgesomd, zoals het afwijken van maatvoeringseisen met maximaal 10% of het in beperkte wijze overschrijden van bestemmings- en bouwgrenzen.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om in bijzondere gevallen de bestemmingsgrenzen in beperkte mate aan te passen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het opleggen van de bestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Artikel 22. Overige regels

In deze regels is de aanvullende werking van de bouwverordening op een aantal onderdelen uitgesloten. Tevens wordt aangegeven dat dubbelbestemmingen hoger in rangorde staan dan bestemmingen.

Artikel 23 Overgangsrecht

In dit artikel is aangegeven hoe wordt omgegaan met legaal gebouwde bouwwerken en legaal bestaand gebruik dat afwijkt van de planregels van dit nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 24 Slotregel

In dit artikel is de titel van het plan vermeld.

HOOFDSTUK

7

Economische
uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 en 2 stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van - onder andere - een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het moet gaan om een bouwplan omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan gekoppeld is aan de verlening van de bouwvergunning. In artikel 6.2.1. van het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan, te weten een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan te maken (op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro). Dit kan als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden gemaakt omdat de bovengenoemde kosten anderszins zijn verzekerd.

Aangezien de gemeente deels eigendom heeft verworven van de gronden binnen het exploitatiegebied waarop bouwplannen zijn voorgenomen, dan wel met de betreffende grondeigenaar ZOwonen in gesprek is over het sluiten van een anterieure overeenkomst, hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden gemaakt.

HOOFDSTUK

8
Procedures**8.1****INSPRAAK**

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen in de periode 23 februari t/m 14 maart 2012. Op woensdag 29 februari 2012 is door de gemeente een informatieavond georganiseerd voor bewoners en belanghebbenden. Tijdens de inspraakperiode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om te reageren op dit plan. De inspraakreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien. Deze reacties zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja in hoeverre, het bestemmingsplan aanpassing behoeft.

De reacties die volgen uit het inspraakprocedure zijn als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

8.2**VOOROVERLEG**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Burgemeester Lemmensstraat e.o. overleg gepleegd met belanghebbende organisaties en met de Provincie.

Ten tijde van de ter visie legging van dit ontwerp bestemmingsplan zijn de reacties van de belanghebbende instanties nog niet ontvangen. Eventuele reacties worden verwerkt na afloop van de zienswijzentermijn.

8.3**ZIENSWIJZEN**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 juni tot 1 augustus 2012 ter visie gelegen. Gedurende de periode van de tervisielegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Er zijn twee zienswijzen ingebracht. Een van de zienswijzen is ontvankelijk, doch, ongegrond verklaard. De andere zienswijze is niet-ontvankelijk verklaard.

Het bestemmingsplan wordt op 11 oktober 2012 vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen.

BIJLAGE 1 Beeldkwaliteitplan Burgemeester Lemmensstraat



BEELDKwalITEITPLAN BURGEMEESTER LEMMENSSTRAAT GELEEN

Beeldkwaliteitplan Burgemeester Lemmensstraat Geleen
november 2011

Opdrachtgever:
ZO Wonen



(1 bron: Falkplan Geleen; falkplan Suurland)

plangebied en omgeving¹

INHOUDSOPGAVE

1.0	INLEIDING	5
2.0	BEELDKWALITEITSASPECTEN	7
2.1	ALGEMENE PRINCIPES	7
2.2	UITWERKING DEELGEBIEDEN	11

KOPGEBOUW ROTONDE (1A)

TUSSEN SERINGENLAAN EN SURINAMESTRAAT/KASTANJELAAN (1B EN 2)

TUSSEN JAVASTRAAT/IRISSTRAAT EN CENTRUMGEBIED (3, 4A EN 4B)

CENTRUMGEBIED (4C, 5 EN 6)

TUSSEN CENTRUMGEBIED EN ACCENT NAPOLEONBAAN (8A)

ACCENT NAPOLEONBAAN (8B)

BINNENGEBIED TUSSEN ANEMONENSTRAAT EN NAPOLEONBAAN (7)

COLOFON



1.0 INLEIDING



deelgebieden

Op verschillende plaatsen in de Burgemeester Lemmensstraat staan op dit moment gebouwen die verouderd zijn of gerenoveerd moeten worden. Daarnaast zijn er meerdere open plekken die om een nieuwe invulling vragen.

Buro 5 Maastricht heeft in een eerder stadium hier een stedenbouwkundige visie voor opgesteld. Deze visie vormt een uitwerking van de stedenbouwkundige visie Lindenheuvel, opgesteld door Arcadis. Tevens is de visie gebaseerd op de resultaten van het ontwerpfestival 'Straat op Maat'.

Dit beeldkwaliteitplan is erop gericht om op basis van de stedenbouwkundige visie meer concrete uitspraken te doen over de invulling van de verschillende ontwikkelingsgebieden in en rond de Burgemeester Lemmensstraat en gaat in op de beeldkwaliteit.

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit twee hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de algemene beeldkwaliteitsprincipes voor de straat. In hoofdstuk 3 wordt voor elk deelgebied een beschrijving gegeven van de gewenste hoofdvormen, aanzichten, opmaak en materialisering.



positie bebouwing en erfafscheidingen

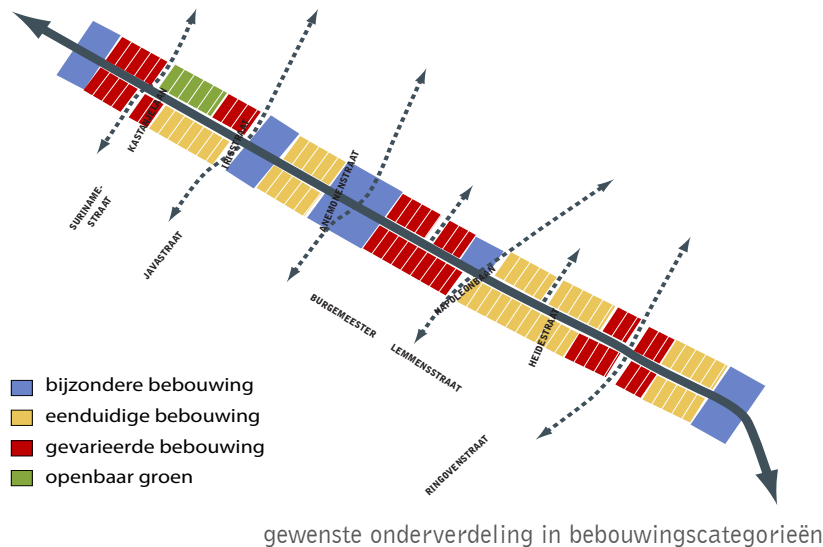
2.0 BEELDKWALITEITSASPECTEN

Bij de omschrijving van de visie werd al aangegeven dat deze visie vooral als doel heeft meer samenhang in de straat aan te brengen. Daarom dient alle nieuwe bebouwing onderdeel uit te gaan maken van een van de drie categorieën, waarin de bestaande bebouwing kan worden onderverdeeld.

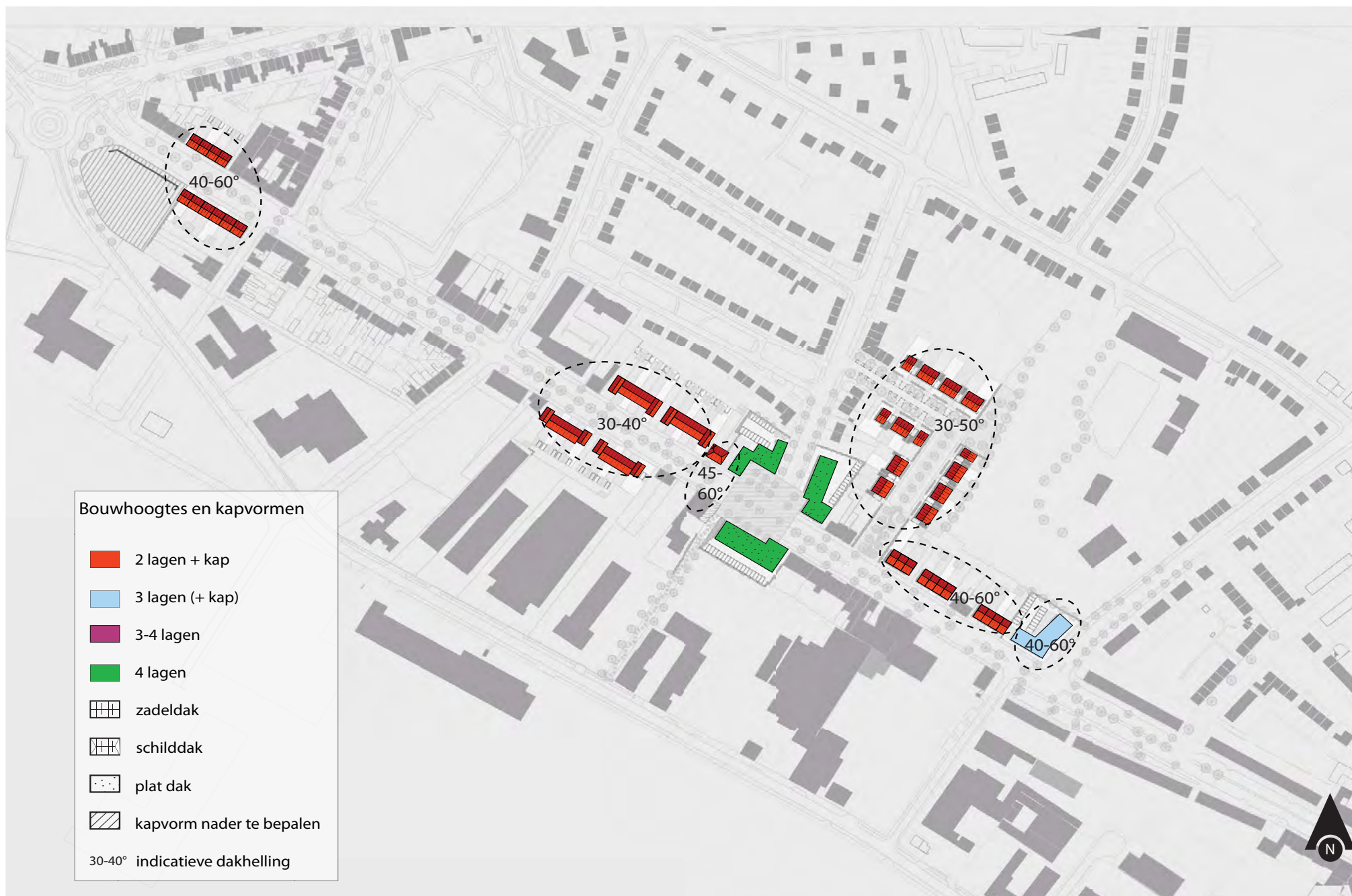
2.1 ALGEMENE PRINCIPES

Hoewel de bebouwing in de Burgemeester Lemmensstraat sterk gevarieerd is, kan wel een aantal veel voorkomende kenmerken worden benoemd:

- De architectuur heeft overwegend een sober en rustig karakter. Specifieke details worden gericht en met mate toegepast. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om afwijkende raamopeningen, geaccentueerde dakgoten en verbijzonderde dakkapellen.
- Vrijwel alle bebouwing is opgetrokken in baksteen, veelal in gedekte tinten. Bij de gevarieerde bebouwing is het materiaalgebruik van een woning afwijkend ten opzichte van de naastgelegen woningen.
- Raamopeningen in grondgebonden woningen zijn niet in doorgaande stroken geplaatst, maar liggen als afzonderlijke elementen in een gesloten vlak.
- De bebouwing bestaat meestal uit 2 lagen en een kap. De kap heeft de nokrichting evenwijdig aan de straat. In de huidige situatie is de begane grond van de gebouwen overwegend anders uitgewerkt dan de verdieping erboven, bijvoorbeeld door ander kleur- en/of materiaalgebruik en toepassing van grotere raamopeningen. In de nieuwe situatie geldt deze verbijzondering alleen indien een afwijkende functie op de begane grond wordt gesitueerd. De eenduidige bebouwing (groepen woonhuizen of appartementen, die als samenhangende ensembles zijn ontworpen) is meestal opgetrokken in 2 lagen met een langskap, maar de gevel is hierbij zodanig ingedeeld dat de architectonische samenhang binnen een aaneengesloten rij huizen wordt versterkt. Dit wordt onder andere bereikt door toepassing van onderling gespiegelde gevelindelingen en doorlopende horizontale belijningen in de gevels. In de nieuwe situatie worden in de gebieden met de aanduiding 'gevarieerde en eenduidige bebouwing' de gebouwen uitgevoerd in twee lagen met kap. Dit zorgt voor een grote mate van continuïteit in het straatbeeld, waardoor de samenhang wordt versterkt.
- Parkeren wordt deels op eigen terrein, deels in het openbaar gebied voorzien. Per deelgebied wordt dit uitgewerkt in een parkeerbalans.



groep eenduidige bebouwing: architectonische samenhang



kapvormen en bouwhoogtes



gevarieerde bebouwing

- Voortuinen aan de Burgemeester Lemmensstraat worden voorzien van een lage haag van circa 75 cm. Dit geldt ook voor deelgebied 7.

De huidige accenten zijn zodanig divers, dat hier moeilijk algemene uitspraken over kunnen worden gedaan. In de nieuwe situatie worden op de kruispunten accenten geplaatst in de vorm van appartementen. De bebouwingsaccenten worden juist iets hoger uitgevoerd dan de bebouwing in de directe omgeving ervan. Deze bebouwingsaccenten bevinden zich op de kop bij de rotonde aan de westkant, rond het nieuwe plein op de kop van de Anemonenstraat en bij de aansluiting van de Napoleonbaan op de Burgemeester Lemmensstraat.

Nieuwe bebouwing dient zorgvuldig aan te sluiten bij de hierboven aangegeven basiskenmerken. Dit betekent onder andere dat vooral in baksteen wordt gebouwd, bijzondere details terughoudend worden toegepast en raamopeningen niet in doorgaande stroken worden geplaatst. Daarnaast is het van groot belang dat in een rustige, terughoudende en tijdloze architectuur wordt gebouwd. Op deze manier sluit nieuwe bebouwing goed aan bij de bestaande bebouwing, waardoor de samenhang binnen de straat als geheel wordt versterkt. Er is al voldoende variatie in de straat, er moeten geen extreem afwijkende gebouwen worden toegevoegd. Deze uitgangspunten gelden ook voor architectuur van de nieuw toe te voegen bebouwingsaccenten.

DEELGEBIEDEN

Binnen het plangebied Burgemeester Lemmensstraat en omgeving kunnen de volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- Kopgebouw rotonde met aangrenzende bebouwing (1a)
- Tussen Seringenlaan en Surinamestraat/Kastanjelaan (1b en 2)
- Tussen Javastraat/Irisstraat en Centrumgebied (3, 4a, 4b)
- Centrumgebied (4c, 5 en 6)
- Tussen Centrumgebied en accent Napoleonbaan (8a)
- Accent Napoleonbaan (8b)
- Lupinehof (eventueel aangevuld met Essent-locatie) (7)

Deze deelgebieden kunnen, uiteraard met inachtneming van de uitgangspunten van deze visie, afzonderlijk worden uitgewerkt.



raamopeningen als afzonderlijke elementen in een gesloten vlak



luchtfoto huidige situatie



ligging deelgebied



luchtfoto huidige situatie deelgebied

2.2 UITWERKING DEELGEBIEDEN

Kopgebouw rotonde (1a)

Hoofdvorm

- Representatieve niet-woonfunctie (kantoren, kleinschalige ondersteunende voorzieningen, gezondheidscentrum) een en ander afhankelijk van externe veiligheid cq. bestemmings planmogelijkheden.
- Gebouwd accent aan de rotonde.
- Parkeren op eigen terrein en uit het zicht opgelost
- Wanneer wordt gekozen voor een parkeergarage, deze zodanig inpassen dat begane grondvloer aan zijde Burgemeester Lemmensstraat zich niet meer dan 0,30 meter boven maaiveldniveau bevindt
- Rooilijn aan de Burgemeester Lemmensstraat: 4 meter vanaf de kavelgrens.
- Binnenterrein eventueel bebouwd, hetzij met een atrium, hetzij met een grootschalige functie op de begane grond

Aanzichten

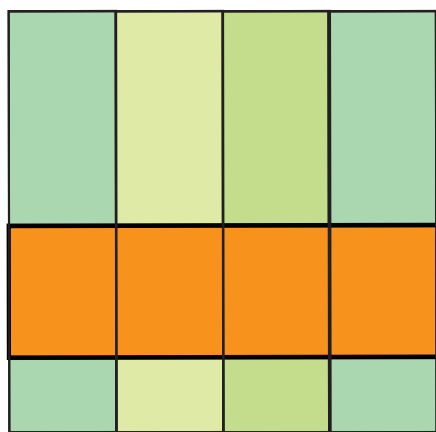
- Verticaal gelede gevelindeling
- Ramen vormgegeven als zelfstandige openingen in een gesloten vlak
- Randen van de gevels overwegend gesloten uitgevoerd, glas loopt niet door tot zijkant gebouw of dakrand.
- Gevel in Burgemeester Lemmensstraat opgedeeld in samenhangende eenheden met een maximale breedte van 10 meter
- Naar rotonde gerichte hoek architectonisch verbijzonderen
- Zijgevels voorzien van ramen en zorgvuldig vormgeven

Opmaak

- Nader te bepalen; de invulling dient te worden gezien in samenhang met deelgebied 2.

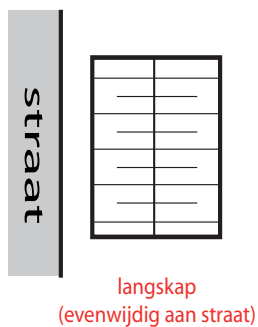
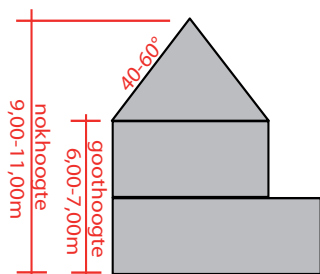
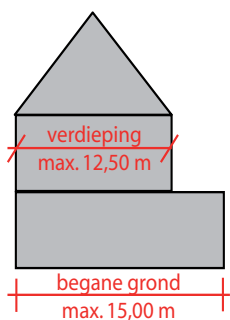
Detaillering

- Nader te bepalen; de invulling dient te worden gezien in samenhang met deelgebied 2.



woningbreedte
max. 8,50 m

voorgevel rooilijn
deel 1b (zuid): 4,00m
deel 2 (noord): direct aan de straat



verticaal gelede gevelindeling



isometrie



ligging deelgebied



luchtfoto huidige situatie deelgebied

Tussen Seringenlaan en Surinamestraat/Kastanjelaan (1b en 2)

Hoofdvorm

- Circa 10 grondgebonden woningen conform stedenbouwkundige visie;
- Eenduidig hoofdvolume, geen kleinere secundaire volumes;
- Woningbreedte maximaal 8.5 meter;
- Diepte woningen op de begane grond maximaal 15 meter en op de verdieping maximaal 12,5 meter.
- Bouwhoogte: twee lagen met zadeldak met nokrichting evenwijdig aan straat, goothoogte tussen 6 en 7 meter, nokhoogte tussen 9 en 11 meter, dakhelling tussen 40 en 60 graden; Duidelijke dakbeëindiging. De zadeldaken mogen ook in afgeplatte vorm worden toegepast. Dat wil zeggen dat het vanaf de straat zichtbare voorste deel van de kap hellend wordt uitgevoerd en dat het middendeel van het dak, dat vanaf de straat niet kan worden waargenomen, de vorm krijgt van een plat dak.
- Woningen aan de noordzijde van de Burgemeester Lemmensstraat dienen direct aan de straat gebouwd te worden; woningen aan de zuidzijde liggen met de voorgevel 4 meter uit de perceelsgrens. Hierdoor heeft deze woonbebouwing een voortuin, net zoals in andere delen in de straat. Ook valt de bijzondere bestaande hoekbebouwing op de kruising van de Burgemeester Lemmensstraat en de Surinamestraat hierdoor goed in het zicht (deze ligt namelijk direct aan de straat).
- De nieuwe woningen dienen afzonderlijk herkenbaar te zijn door een duidelijk verticale parcellering.
- Hoekwoning Burgemeester Lemmensstraat/Surinamestraat is verbijzonderd, alle in het zicht vallende gevels als voorgevels uitvoeren, kap de hoek om trekken;
- Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein, deels in het openbaar gebied, een en ander afhankelijk van de parkeerbalans en de gekozen oplossing van een garage/carport/opstelplaats. Parkeernorm is 1,5 per woning. Parkeren op eigen terrein geschiedt op het achtererf, vanuit de achterzijde ontsloten.
- Dit deelgebied dient in samenhang ontworpen te worden met deelgebied 8a. Voor beide deelgebieden gelden dezelfde richtlijnen.



verticale geleding; materiaalgebruik in Geleen Lemmensstraat 1kleur baksteen



materiaal- en kleurgebruik

Aanzichten

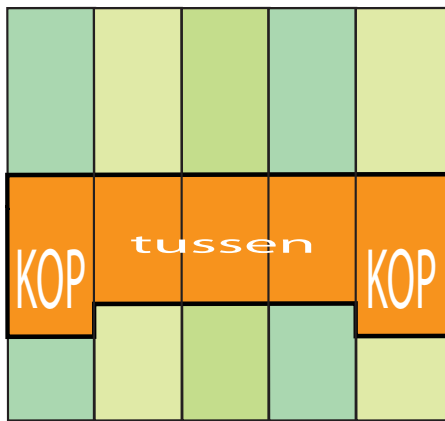
- Verticaal gelede gevelindeling
- Ramen vormgegeven als zelfstandige openingen in een gesloten vlak
- Ramen verticaal georiënteerd (hoogtemaat is groter dan breedtemaat)
- Openingen in schuin dakvlak incidenteel en uitgevoerd als dakkapel (niet als dakraam in het dakvlak)
- Voortuinen voorzien van een lage haag van circa 75 cm.

Opmaak

- Gevels uitgevoerd in baksteen in donkerrood- bruin;
- Daken, voor zover hellend, uitgevoerd in donkergrijs
- Kozijnen uitgevoerd in hout of kunststof in wit.
- Dakkapellen uitgevoerd in hout of kunststof in wit of grijs
- Details, zoals lateien, vensterbanken en banden, uitgevoerd in natuursteen, beton of stucwerk in wit of harmoniërend met gevelkleur.

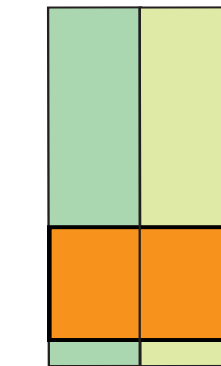
Detaillering

- Geringe gevelplastiek
- Kozijnen niet in gevelvlak, maar enigszins terugliggend
- Goot tussen de 0,20 tot 0,50 meter vooruitstekend ten opzichte van verticale gevelvlak



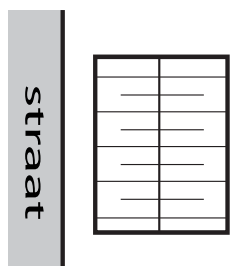
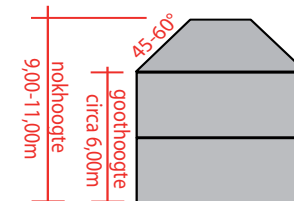
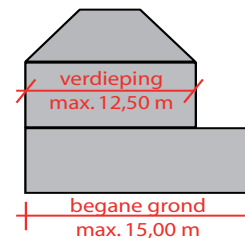
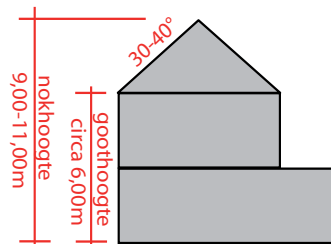
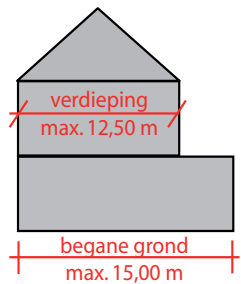
woningbreedte
max. 6,50 m

voorgevel rooilijn
deel 3 (zuid) - tussen: 6,00m
- kop: 3,50 m
deel 4a (noord) - tussen: 8,50m
- kop: 6,00 m

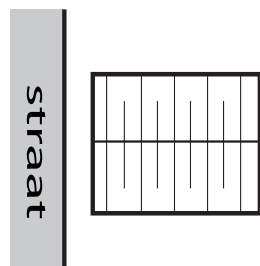


woningbreedte
max. 6,50 m

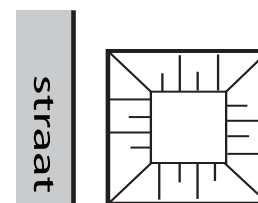
voorgevel rooilijn: 3,50m



langskap
bij terugliggende
woningen



dwarskap
bij naar voren geplaatste
kop woningen



schildkap,
aan de bovenzijde
afgevlakt

regels deelgebied 3 en 4a

regels deelgebied 4b



ligging deelgebied

Tussen Javastraat/Irisstraat en Centrumgebied (3, 4a en 4b)

Hoofdvorm

- Circa 28 grondgebonden woningen conform stedenbouwkundige visie
- Eenduidig hoofdvolume, geen kleinere secundaire volumes
- Woningbreedte maximaal 6.5 meter
- Bouwdiepte maximaal 15 meter diep op de begane grond en maximaal 12.5 meter op de verdieping.
- De bebouwing dient aan weerszijden van de straat te bestaan uit twee complexen van 6 woningen (deelgebied 3 en 4a). Elk complex bestaat uit een aantal 4-tal terugliggende woningen, op de koppen begrensd door twee naar voren geplaatste woningen.
- Terugliggende woningen (deelgebied 3 en 4a): twee lagen met zadeldak met nokrichting evenwijdig aan straat, goothoogte van circa 6 meter, nokhoogte tussen 9 en 11 meter, dakhelling tussen 30 en 40 graden.
- Deelgebied 4b bestaat uit twee aaneengesloten woningen, de rooilijn bedraagt 1,5m. Dit is identiek aan de voorgevelrooilijn van de appartementen in 4c. De woningen bestaan uit twee lagen met kap. De kap verwijst naar de bestaande woningen, gelegen aan de andere zijde van deelgebied 4a. De kap dient dan ook een schilddak te zijn, aan de bovenzijde afgevlakt, met een nokhoogte tussen 9 en 11 meter. Dakhelling tussen 45 en 60 graden.
- Naar voren geplaatste woningen (deelgebied 3 en 4a): verbijzonderd ten opzichte van tussengelegen woningen. Verbijzondering door bouwmassa, door gevelaanzicht of details: twee lagen met zadeldak, goothoogte minimaal 6 meter. De nokrichting ligt bij voorkeur dwars op de straat.
- Woningen aan de noordzijde (deelgebied 3 en 4a) liggen 8.5 meter uit de perceelsgrens, de naar voren geplaatste woningen op 6 meter. De woningen aan de zuidzijde liggen 6 meter uit de perceelsgrens, de naar voren geplaatste woningen op 3.5 meter.
- Streven naar continue straatwanden, openingen tussen woningen zo smal mogelijk houden.
- Parkeren deels op eigen terrein, deels in het openbaar gebied een en ander afhankelijk van de parkeerbalans en de gekozen parkeeroplossing garage/carport/opstelplaats. Parkeernorm is 1,5 per woning. Parkeren op eigen terrein geschiedt op het achtererf, vanuit de achterzijde ontsloten. De toegang naar de achtergelegen garages is tussen de twee complexen gesitueerd.



luchtfoto huidige situatie deelgebied



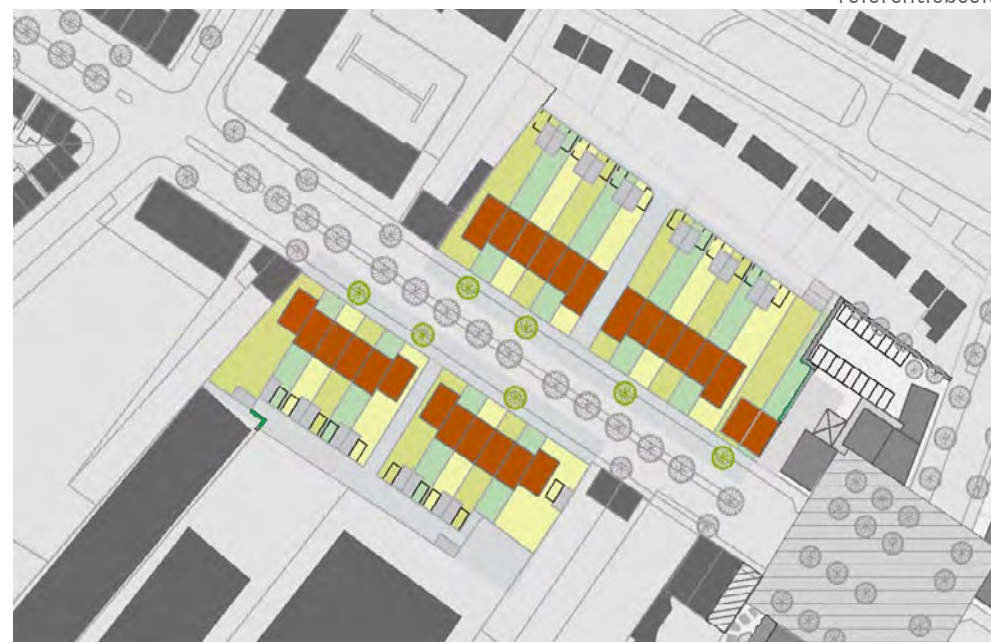
gevelopmaak



referentiebeeld



isometrie



uitsnede stedenbouwkundig ontwerp



materiaal- en kleurgebruik



Aanzichten

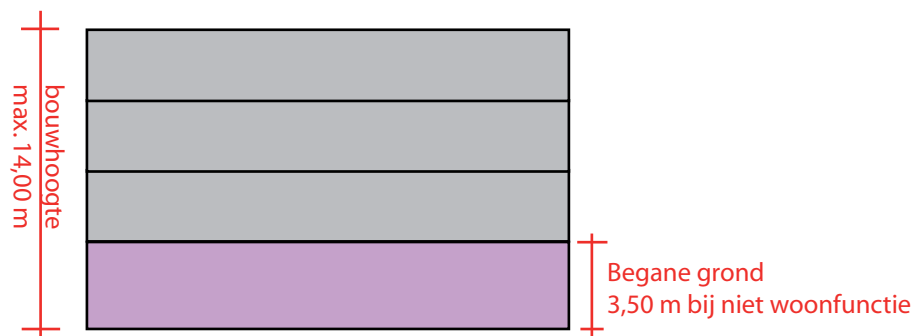
- Horizontale geleding/belijning door gootlijn en door plaatsing van openingen. De nadruk op de horizontale belijning ligt met name in de daklijn en de eerste verdieping.
- Ramen vormgegeven als zelfstandige openingen in een gesloten vlak
- Tuindorpkarakter: het complex van 6 aaneengesloten woningen vormt een eenheid door een totaal compositie van de gevels en een grote langskap. De gevels bestaan uit een repetitie van ramen en deuren. Door het herhalen van openingen ontstaat ritme in de gevels. De architectonische samenhang binnen een aaneengesloten rij huizen dient te worden versterkt. Dit wordt onder andere bereikt door toepassing van onderling gespiegelde gevelindelingen en doorlopende horizontale belijningen in de gevels.
- Nadruk ligt op de begane grond.
- Openingen in schuin dakvlak incidenteel en uitgevoerd als dakkapel (niet als dakraam in het dakvlak)

Opmaak

- Gevels uitgevoerd in baksteen in donkerrood-bruin, eenduidig vast te stellen voor alle woningen.
- Daken uitgevoerd in rode pannen;
- Kozijnen uitgevoerd in hout of kunststof in wit
- Dakkapellen uitgevoerd in hout of kunststof in wit
- Details, zoals lateien, vensterbanken en banden, uitgevoerd in natuursteen, beton of stucwerk in wit of harmoniërend met gevelkleur (donkerrood of bruin of grijs)
- Voortuinen voorzien van een lage haag van circa 75 cm. Op de hoeken dient een hoge haag, gazen hekwerk met begroeiing of een tuinmuur in combinatie met groen gemaakt te worden. Een type erfafscheiding per deelgebied.
- Naar voren geplaatste woningen (deelgebied 3 en 4a) verbijzonderd door kapvorm, door gevelaanzicht of door toevoeging van 1 ondergeschikt materiaal.

Detailering

- Geringe gevelplastiek, bijzondere elementen zoals erkers incidenteel toegestaan
- Kozijnen niet in gevelvlak, maar enigszins terugliggend
- Goot tussen 0,20 tot 0,50 meter vooruitstekend ten opzichte van verticale gevelvlak. Goot als lijst in de gevel.



uitsnede stedenbouwkundig ontwerp



isometrie



ligging deelgebied



luchtfoto huidige situatie deelgebied

Centrumgebied (4c, 5 en 6)

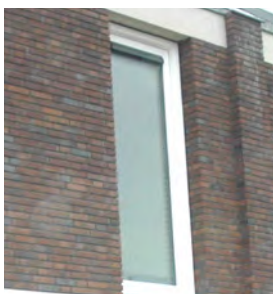
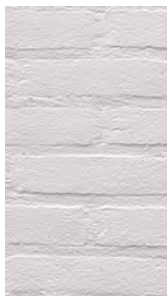
Hoofdvorm

- Appartementen met eventueel representatieve functies (kantoren, voorzieningen) op de begane grond.
- Circa 60 appartementen, indien de begane grond met niet-wonen wordt ingevuld, wordt het aantal woningen vanzelfsprekend minder.
- Eenduidig hoofdvolume, geen kleinere secundaire volumes
- Bouwhoogte vier lagen met platte afdekking, maximale bouwhoogte 14 meter
- Onderste bouwlaag 3.50 meter hoog bij niet-woonfunctie. Bij woonfunctie reguliere bouwlaag.
- Parkeren voor bewoners uit het zicht en deels op eigen terrein opgelost, deels in openbare ruimte. Het plein zelf dient autovrij te worden; de parkeerplaatsen worden elders in de straat voorzien.
- Positie bebouwing, voor zover niet direct aan pleinruimte gelegen, aansluitend op positie van bestaande gebouwen in directe omgeving ervan (zie tekening). Door de directe ligging aan het plein, wordt de pleinruimte duidelijk ingekaderd.
- Goede kwaliteit van de parkeerterreinen: leefbaar en toegankelijk. Aandacht voor de overgangen van privé naar openbaar.
- Karakter van het plein: centraal plein waar gewoond wordt met een groene inrichting.

Aanzichten

- Neutraal gelede gevelindeling, passend in de omgeving.
- Ramen vormgegeven als zelfstandige openingen in een gesloten vlak
- Randen van de gevels overwegend gesloten uitgevoerd.
- Bij een niet-woonfunctie op de begane grond: de begane grond afwijkend vormgeven ten opzichte van andere etages
- Hoeken in gebouwen en gebouwentrees architectonisch verbijzonderen
- Buitenruimtes in voorgevels bij voorkeur uitgevoerd als loggia's achter het gevelvlak. Geen onnodige toevoegingen.
- Gezamenlijke entree woningen aan pleinzijde, met uitzondering van de begane grond woningen. Deze woningen krijgen ieder een eigen entree.
- Woningen op de begane grond hebben kleine voortuinen.
- Erfafscheiding naar de achter- en naastgelegen percelen: begroeid hekwerk.





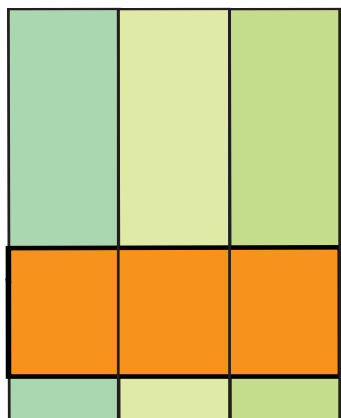
materiaal- en kleurgebruik

Opmaak

- Gevels uitgevoerd in baksteen in donkerrood-bruin. Gebouwdelen zijn in wit toegestaan.
- Kozijnen uitgevoerd in hout of kunststof in wit .
- Details, zoals balkons, lateien, vensterbanken en banden, uitgevoerd in prefabbeton, balkons in dondergrijs/glas

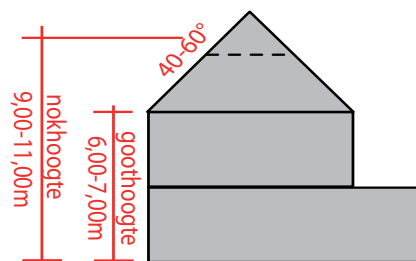
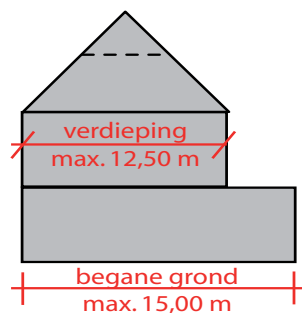
Detaillering

- Geringe gevelplastiek
- Kozijnen niet in gevelvlak, maar enigszins terugliggend

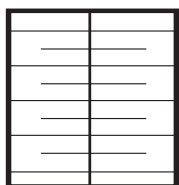


voorgevel rooilijn: 2,50m

woningbreedte
max. 6,50 m



straat



langskap
bij terugliggende
woningen



verticale gevelopmaak



isometrie



ligging deelgebied



luchtfoto huidige situatie deelgebied

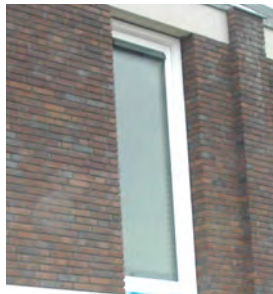
Tussen Centrumgebied en accent Napoleonbaan (8a)

Hoofdvorm

- Circa 11 grondgebonden woningen conform stedenbouwkundige visie;
- Eenduidig hoofdvolume, geen kleinere secundaire volumes;
- Woningbreedte maximaal 6.5 meter;
- Bouwdiepte maximaal 15 meter diep op de begane grond en maximaal 12.5 meter op de verdieping.
- Bouwhoogte: twee lagen met zadeldak met nokrichting evenwijdig aan straat, goothoogte tussen 6 en 7 meter, nokhoogte tussen 9 en 11 meter, dakhelling tussen 40 en 60 graden; Duidelijke dakbeëindiging. De zadeldaken mogen ook in afgeplatte vorm worden toegepast. Dat wil zeggen dat het vanaf de straat zichtbare voorste deel van de kap hellend wordt uitgevoerd en dat het middendeel van het dak, dat vanaf de straat niet kan worden waargenomen, de vorm krijgt van een plat dak.
- Woningen liggen met de voorgevel 2,5 meter uit de perceelsgrens.
- De nieuwe woningen zijn gegroepeerd per 3 of 4 woningen, alleen onderbroken door een toegang naar het achtergebied.
- Hoekwoning Burgemeester Lemmensstraat/toegang Lupinehof is verbijzonderd, alle in het zicht vallende gevels als voorgevels uitvoeren, kap de hoek om trekken;
- De nieuwe woningen zijn als afzonderlijke woningen herkenbaar door een duidelijk verticale parcellering. De parcellering kan tot uitvoer worden gebracht door verspringende goothoogtes en wisselend materiaalgebruik voor de gevels, echter dit is niet strikt noodzakelijk. Ook met een zelfde materiaal en goothoogten kan een verticale parcellering tot stand worden gebracht.
- Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein, deels in het openbaar gebied, een en ander afhankelijk van de parkeerbalans en de gekozen oplossing van een garage/carport/opstelplaats. Parkeernorm is 1,5 per woning. Parkeren op eigen terrein geschiedt op het achtererf, vanaf de Burgemeester Lemmensstraat is een inrit naar het achterterrein.
- De woningen dienen in samenhang ontworpen te worden met deelgebied 2. Voor beide deelgebieden gelden dezelfde richtlijnen.



verticale geleding; materiaalgebruik in Geleen Lemmensstraat 1kleur baksteen



materiaal- en kleurgebruik

Aanzichten

- Verticaal geledede gevelindeling
- Ramen vormgeven als zelfstandige openingen in een gesloten vlak
- Ramen verticaal georiënteerd (hoogtemaat is groter dan breedtemaat)
- Openingen in schuin dakvlak incidenteel en uitgevoerd als dakkapel (niet als dakraam in het dakvlak)
- Voortuinen voorzien van een lage haag van circa 75 cm. Op de hoek dient een hoge haag of gazen hekwerk met begroeiing gemaakt te worden. Een type erfafscheiding per deelgebied.

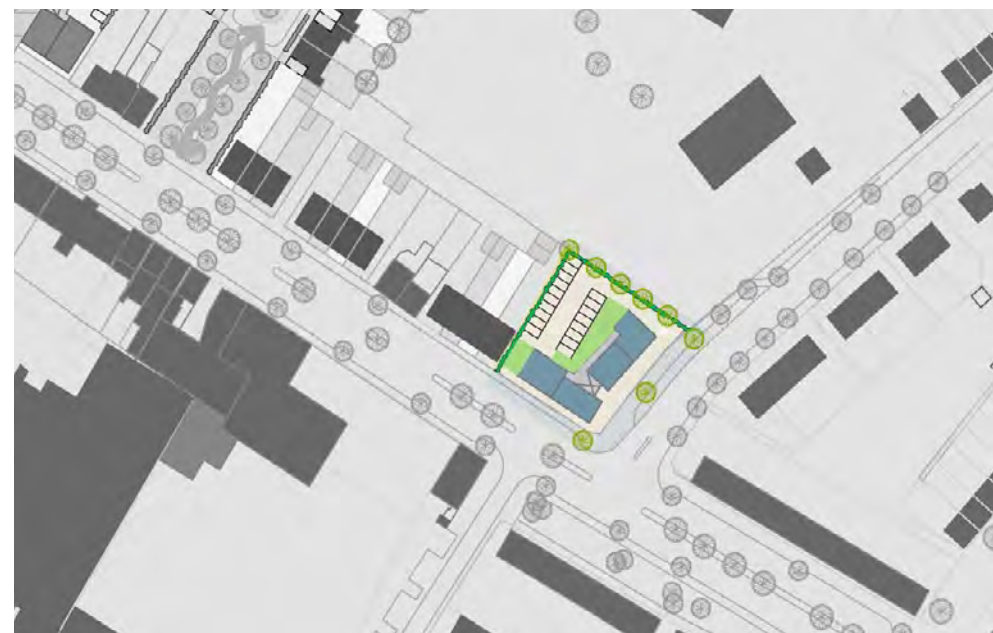
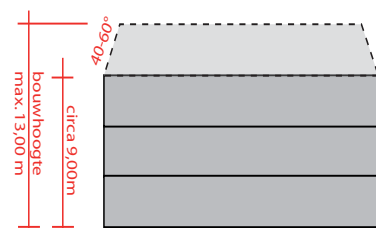
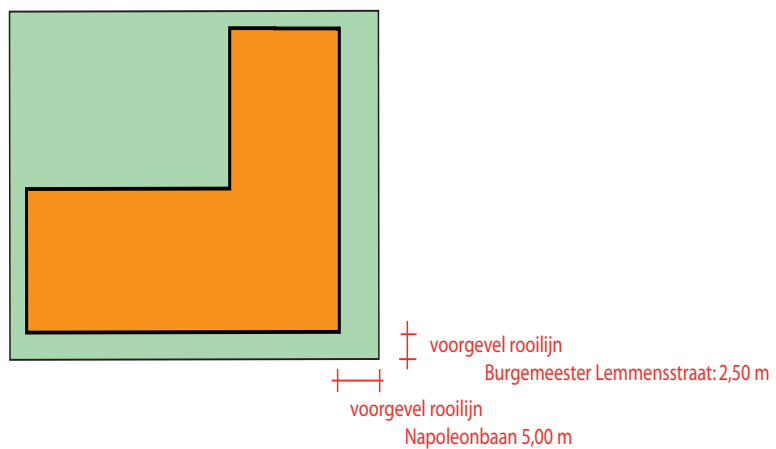
Opmaak

- Gevels uitgevoerd in één baksteen in donkerrood-bruin;
- Daken, voor zover hellend, uitgevoerd in pannen in donkergrijs
- Kozijnen uitgevoerd in hout of kunststof in wit.
- Dakkapellen uitgevoerd in hout of kunststof in wit of grijs
- Details, zoals lateien, vensterbanken en banden, uitgevoerd in natuursteen, beton of stucwerk in wit of harmoniërend met gevelkleur .

Detailering

- Geringe gevelplastiek
- Kozijnen niet in gevelvlak, maar enigszins terugliggend
- Goot tussen 0,20 tot 0,50 meter vooruitstekend ten opzichte van verticale gevelvlak





uitsnede stedenbouwkundig ontwerp



isometrie



ligging deelgebied

Accent Napoleonbaan (8b)

Hoofdvorm

- Circa 12 appartementen; eventueel andere functie op de begane grond (waardoor het aantal van 12 appartementen minder wordt)
- Eenduidig hoofdvolume, geen kleinere secundaire volumes
- Bouwhoogte drie lagen met kap of drie lagen vlak gedekt, maximale bouwhoogte 13 meter bij toepassing van een kap. Kap tussen 40 en 60 graden. Kap gaat de hoek om.
- Parkeren uit het zicht opgelost. Parkeren deels op eigen terrein, deels in het openbaar gebied een en ander afhankelijk van de parkeerbalans. Parkeernorm 1.5 per woning. Goede kwaliteit van het parkeerterrein: leefbaar en toegankelijk.
- Voorgevelrooilijn aan de Burgemeester Lemmensstraat van 2,5 meter; aan de Napoleonbaan een voorgevelrooilijn van 5 meter.
- De architectuur dient in samenhang ontworpen te worden met deelgebied 8a.

Aanzichten

- Verticaal gelede gevelindeling
- Ramen vormgegeven als zelfstandige openingen in een gesloten vlak
- Begane grond afwijkend vormgegeven ten opzichte van andere etages bij niet-woonfunctie op de begane grond.
- Naar kruispunt gerichte hoek architectonisch verbijzonderen
- Buitenruimtes in voorgevels bij voorkeur uitgevoerd als loggia's achter het gevelvlak



luchtfoto huidige situatie deelgebied





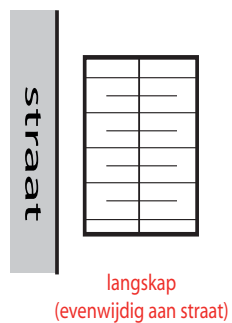
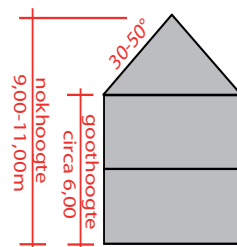
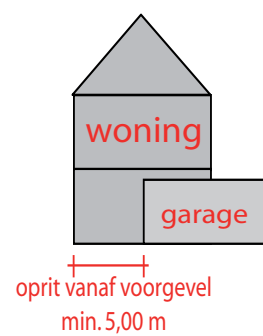
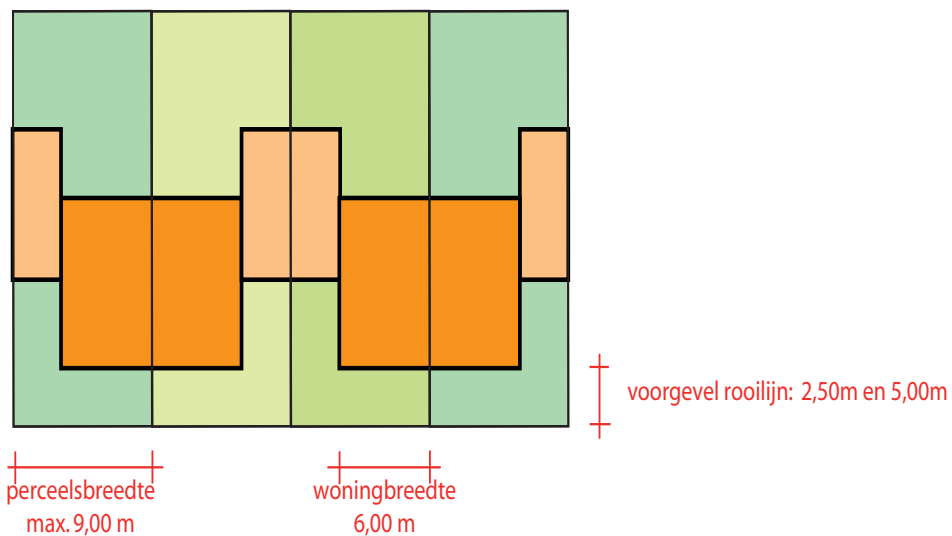
materiaal- en kleurgebruik

Opmaak

- Gevels uitgevoerd in 1 baksteenkleur: donkerrood-bruin
- Kozijnen uitgevoerd in hout of kunststof in wit..
- Dak uitgevoerd in grijs.
- Details, zoals balkons, lateien, vensterbanken en banden, uitgevoerd in baksteen, natuursteen, beton of stucwerk in wit of harmoniërend met gevelkleur.

Detaillering

- Geringe gevelplastic, bijzondere elementen zoals erkers incidenteel toegestaan
- Kozijnen niet in gevelvlak, maar enigszins terugliggend



isometrie



ligging deelgebied



luchtfoto huidige situatie deelgebied

Binnengebied tussen Anemonenstraat en Napoleonbaan (7)

Hoofdvorm

- Circa 22 grondgebonden woningen, per twee geschakeld of vrijstaand geschakeld.
- Eenduidig hoofdvolume, geen kleinere secundaire volumes.
- Woningbreedte circa 6 meter, perceelsbreedte 9 meter.
- Bouwdiepte maximaal 15 meter diep op de begane grond en maximaal 12.5 meter op de verdieping.
- De woningen bestaan uit twee lagen met zadeldak met nokrichting evenwijdig aan straat, goothoogte van circa 6 meter, nokhoogte tussen 9 en 11 meter, dakhelling tussen 30 en 50 graden.
- De voorgevelrooilijn bedraagt 2.5 meter en 5 meter.
- Parkeernorm 1.8 per woning. 1.5 parkeerplek wordt voorzien op eigen terrein; 0.3 parkeerplaatsen voor bezoekers op openbaar gebied. De garage wordt minimaal op 5 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

Aanzichten

- Tuindorpkarakter: de woningen aan de twee straatjes vormen 1 familie. Elke twee-onder-een kap of vrijstaand geschakelde woningen wordt afgedekt met een grote langskap. De gevels bestaan uit een repetitie van ramen en deuren. Door het herhalen van openingen ontstaat ritme in de gevels. De architectonische samenhang binnen een aaneengesloten rij huizen dient te worden versterkt. Dit wordt onder andere bereikt door toepassing van onderling gespiegelde gevelindelingen en doorlopende horizontale belijningen in de gevels.
- Horizontale belijning.
- Ramen vormgegeven als zelfstandige openingen in een gesloten vlak
- Nadruk ligt op de begane grond.
- Openingen aan voorzijde in schuin dakvlak incidenteel en uitgevoerd als dakkapel





materiaal- en kleurgebruik



Opmaak

- Gevels uitgevoerd in één baksteen in donkerrood-bruin, eenduidig vast te stellen voor alle woningen
- Daken uitgevoerd in rode dakpannen;
- Kozijnen uitgevoerd in hout in wit
- Dakkapellen uitgevoerd in hout in wit
- Details, zoals lateien, vensterbanken en banden, uitgevoerd in natuursteen, beton of stucwerk in wit of harmoniërend met gevelkleur ;
- Voortuinen voorzien van een lage haag van circa 75 cm.

Detailering

- Gevelplastiek op de begane grond door middel van erkers en entrees. Op de verdieping geringe gevelplastiek. Accent op de begane grond en op de kap
- Een duidelijke dakoverstek. Goot als lijst in de gevel.

COLOFON

In opdracht van:

Woonmaatschappij ZO Wonen

Stadswegske 11

Postbus 13

6130 AA Sittard

T: 046-420 96 00

F: 046-420 96 66

info@zowonen.com



opdrachtnemer:

Buro 5 Maastricht

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

T: 043-325 32 23

F: 043-325 59 96

info@buro5.nl

Projectteam:

Ritsert Inia

Selma van Mensvoort

Andrea Nickisch



BURO 5 MAASTRICHT
architectuur, stedenbouw, landschap en planologie

November 2011, Maastricht

BIJLAGE 2

Inspraakreacties

Reacties tijdens inloopbijeenkomst 29 februari 2012

Appellant 1

Het pand aan de Ringovenstraat 1 is sinds 1929 in gebruik als winkelpand (keukenzaak) met bovenwoning. De keukenzaak is onlangs beëindigd, maar – mede in verband met de verkoopbaarheid van het pand – dient de detailhandelsbestemming terug te keren.

Reactie gemeente:

Akkoord met aanpassing bestemming (bestemming “detailhandel” begane grond) van het pand Ringovenstraat 1.

Appellant 2

Waar is de veiligheidscontour aangegeven?

Reactie gemeente:

De berekende plaatsgebonden risico-contour (10-6) van Chemelot ligt niet over (gedeelten van) het plangebied en is daarom niet op de verbeelding aangegeven.

Reacties gedurende inspraaktermijn 23-02-2012 / 21-03-2012

Appellant 3

Bezwaren tegen beoogde bebouwing hoek BLS / Napoleonbaan Noord: aantasting privacy, overlast autolampen, waardevermindering en verkeersveiligheid.

Reactie gemeente

De bezwaren zijn niet overtuigend c.q. ongegrond. Gezien de (loop-)afstand tussen de geprojecteerde nieuwbouw op de hoeklocatie Burg. Lemmensstraat/Napoleonbaan Noord en de woning Napoleonbaan Noord 12 is de vrees voor aantasting van de privacy ongegrond. Eventuele overlast van naar binnen schijnende autolampen kan op eenvoudige wijze worden tegengegaan. Gelet op de functie en de beperkte verkeersintensiteiten van de BLS na verwezenlijking van de herstructurering is er geen reden te vrezen voor de verkeersveiligheid.

Appellant 4

Verzoek de bestemming van (de begane grond van) de panden Burgemeester Lemmensstraat 223 en 225 te wijzigen in “horeca” of “detailhandel en horeca”.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het verzoek wordt verwezen naar het beleid zoals geformuleerd in de gemeentelijke Horecanota. Dit beleid is daar waar het gaat om (het toestaan van) nieuwe horecavestigingen buiten de centra van Sittard en Geleen (de Horecanota spreekt van “de dorpskernen en het buitengebied”) restrictief van aard: met het toestaan van nieuwe vestigingen wordt zeer terughoudend omgegaan. Een uitzondering daarop kan slechts aan de orde zijn, indien er sprake is van een bovenregionale aantrekkingskracht en/of een uniek concept.

Wat betreft de door de appellant gewenste restaurantbestemming voor de genoemde panden is niet te verwachten, dat het zou gaan om een restaurant met een uniek karakter of bovenregionale aantrekkingskracht. Voor het maken van een uitzondering op het restrictieve horecabeleid voor stadsdelen als de wijk Lindenheuvel bestaat dan ook geen aanleiding.

Daar komt bij, dat de betreffende panden gesitueerd zijn in het “actualisatiedeel” van het bestemmingsplan Burg. Lemmensstraat e.o. Het toekennen van een andere dan de vigerende (woon-)bestemming strookt niet met het uitgangspunt, dat in actualisatieplannen in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen c.q. mogelijk gemaakt.