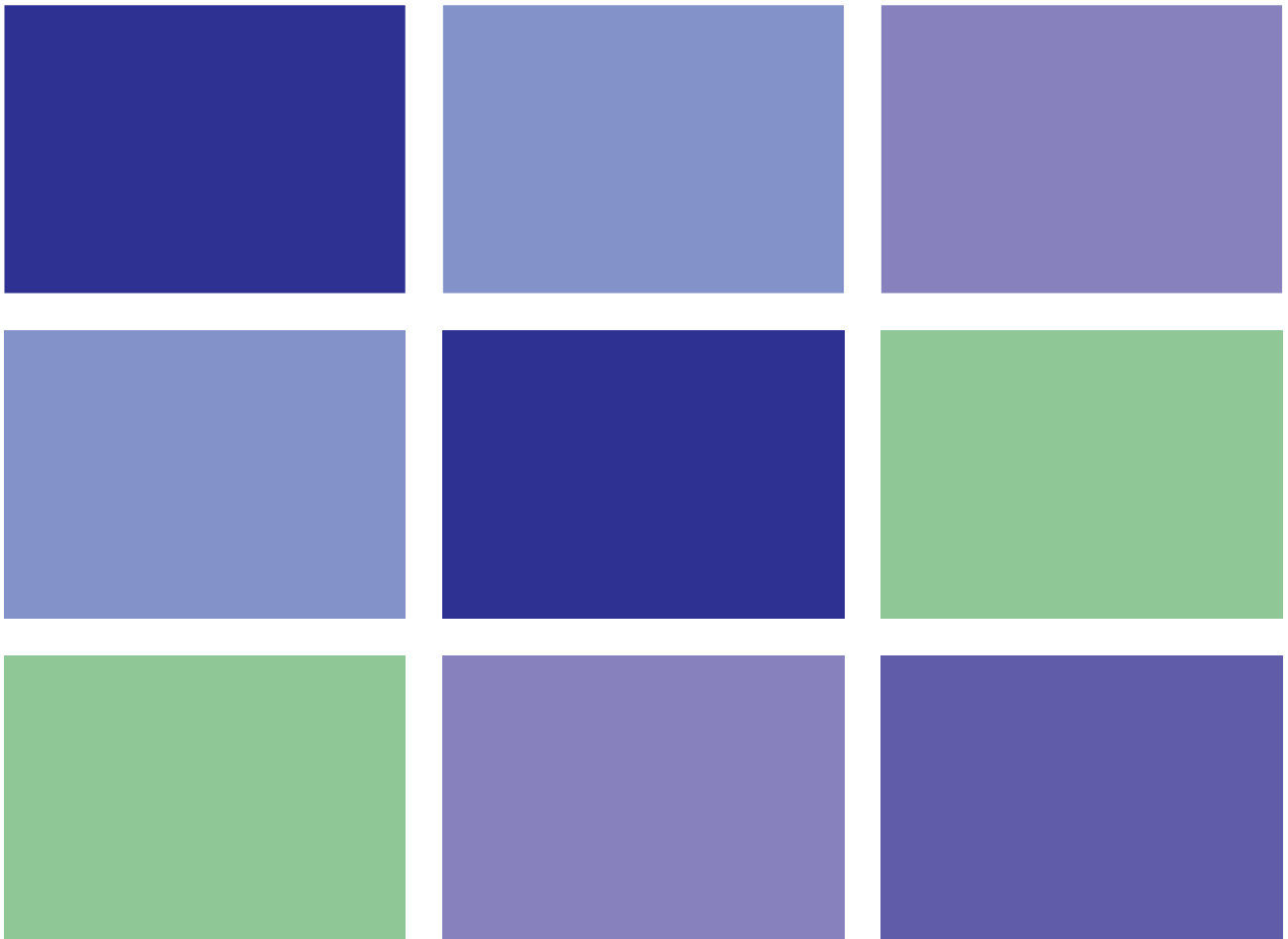


Ontwerpbestemmingsplan

Molenbeek Centrum

Gemeente Sittard-Geleen



Ontwerpbestemmingsplan

Molenbeek Centrum

Gemeente Sittard-Geleen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

24 augustus 2011

Projectgegevens:

TOE02-BBM00001-01B

REG02-BBM00001-01B

TEK02-BBM00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1883.BPMolenbeekCentrum-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Opbouw van de toelichting	1
2	Bestaand beleid	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Regionaal	6
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3	Analyse bestaande situatie	13
3.1	Historie	13
3.2	Ruimtelijke structuur	15
3.3	Bebouwingstypologie	15
3.4	Groen en water	17
3.5	Flora en fauna	18
3.6	Cultuurhistorie en archeologie	20
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	23
4.1	Uitgangssituatie	23
4.2	Programmatische aspecten	23
4.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden	24
4.4	Duurzaam bouwen	24
4.5	Beeldkwaliteit/welstand	24
5	Milieugegevens en onderzoek	25
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	25
5.2	Hinderlijke bedrijvigheid	26
5.3	Bodemgesteldheid	26
5.4	Riolering en waterhuishouding	28
5.5	Kabels en leidingen	29
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Luchtkwaliteit	30
6	Planbeschrijving	31
6.1	Hoofdopzet Molenbeek Centrum	31
6.2	Bouwmassa	31
6.3	Ruimte rondom het gebouw	32
6.4	Ontsluiting en parkeren	32
6.5	Sociale veiligheid	33
7	Financiële haalbaarheid	35
7.1	Uitvoerbaarheid	35
7.2	Kostenverhaal	35

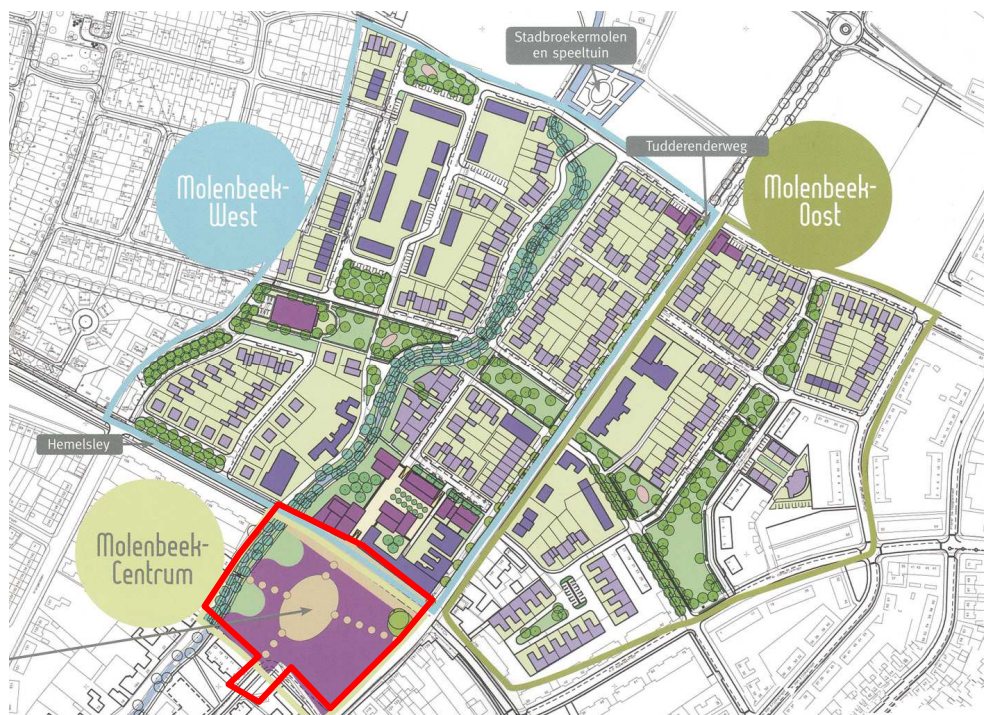
8	Wijze van bestemmen	37
8.1	Algemene plansystematiek	37
8.2	Bestemmingen	37
9	Procedures	39

Bijlagen

- 1 Notitie Inspectie bomen (Bureau Meervelt, rapportage 11-049, 12 april 2011).
- 2 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek (door middel van boringen) (Synthegra, rapportage 15 juli 2009).
- 3 Akoestisch onderzoek (K+ Adviesgroep bv, rapportage M11 083.401.1, 29 maart 2011)
- 4 Verkennend bodemonderzoek (Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv (rapportage 058MOL/09/R, 5 maart 2009).
- 5 Verkennend asbestonderzoek (Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv, rapportage 147WAG/11/R1, 8 april 2011)
- 6 Onderzoek PAK verontreiniging (Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv, rapportage 147/WAG/11/R2, 4 april 2011)
- 7 Watertoets (Royal Haskoning, rapportage 9W6393.A0, 17 mei 2011)
- 8 Luchtkwaliteittoets (K+ Adviesgroep bv, rapportage M11 083.801, 29 maart 2011)



Ligging plangebied in groter geheel



Molenbeek Centrum ten zuiden van de nieuwe woonwijk Molenbeek met aanduiding plangrens

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ten zuidwesten van de wijk Molenbeek (voorheen Stadbroek), op de hoek Tudderenderweg-Hemelsley, is het centrum voor de wijk gepland. Voor de ontwikkeling van Molenbeek-Centrum is inmiddels een stedenbouwkundig plan ontworpen, dat voorziet in een bouwblok met commerciële ruimtes met erboven appartementen. De omliggende ruimte is deels openbaar en wordt deels ingericht als particuliere parkeervoorziening ten behoeve van bezoekers van de commerciële functie.

Voorliggend bestemmingsplan 'Molenbeek Centrum' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de voorgenomen ontwikkeling van het centrumgebied. Hierbij wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Stadbroek-West' (goedgekeurd door de gemeenteraad van Sittard-Geleen d.d. 10 november 2005 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 16 mei 2006). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de wijk Molenbeek (voorheen Stadbroek), op de hoek Tudderenderweg-Hemelsley. De wijk Molenbeek ligt in het noordoosten van de kern Sittard aan de doorgaande weg naar Tüddern.

Aan de zuidwestkant wordt Molenbeek Centrum omsloten door het oudere deel van de wijk Baandert. De wijk Baandert grenst aan de zuidkant aan het centrum van Sittard. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Tudderenderweg. Ten oosten van deze weg bevinden zich de wijken Vrangendael en Stadbroek-Oost. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Hemelsley is Molenbeek-West in ontwikkeling.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Stadbroek 2' van de gemeente Sittard-Geleen. Dit bestemmingsplan is op 10 november 1983 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sittard. Op 30 oktober 1984 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Allereerst zal worden ingegaan op de historie van Sittard. Vervolgens wordt de ruimtelijke structuur van de wijk Molenbeek (voorheen Stadbroek) beschreven.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan genoemd.

Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten en overige onderzoeken (flora en fauna, archeologie) aan bod. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden tenslotte respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 Bestaand beleid

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nota Ruimte

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. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de realisatieparagraaf (de nota Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid) heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De realisatieparagraaf wordt toegevoegd aan de Nota Ruimte en krijgt de status van structuurvisie.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Zuid Limburg (Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen).

Zuid-Limburg wordt geschetst als een nationaal stedelijk netwerk en deels economisch kerngebied. Geen ander nationaal stedelijk netwerk heeft zo zeer met 'niet-Nederlandse' ontwikkelingen en beleid te maken als Zuid-Limburg. Afstemming en overleg met Vlaamse, Waalse en Duitse partijen is voor verschillende onderwerpen een noodzaak.

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. Ook voorzieningen op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme en de aanwezigheid van verschillende onderwijsinstellingen in de regio dragen bij aan een positieve dynamiek.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleids-decentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

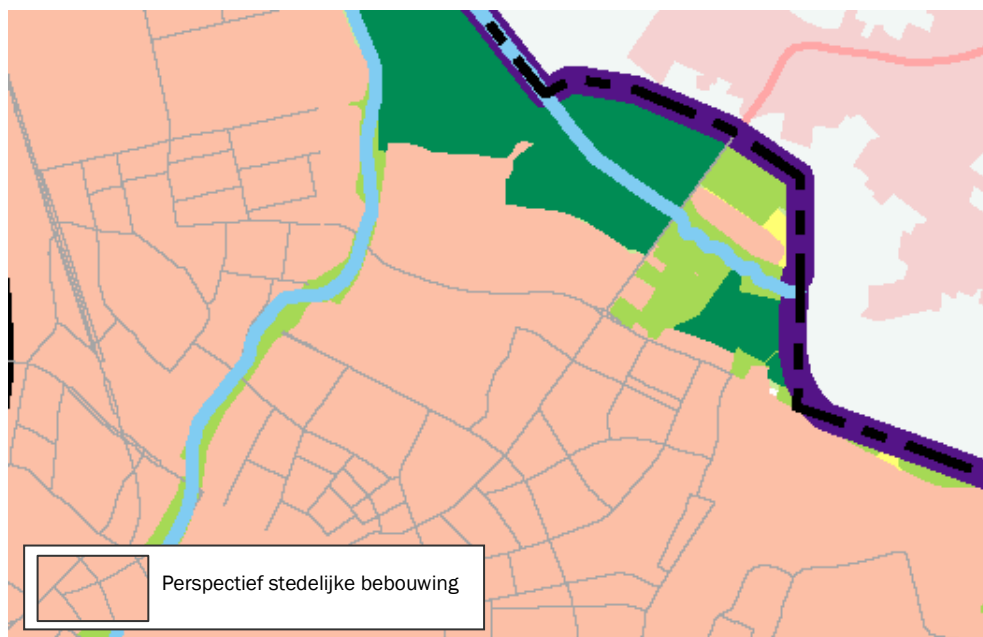
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In 2010 heeft de laatste actualisatie van het POL plaatsgevonden.

Perspectieven

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebiedje in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven. In het plangebied komt alleen het perspectief 'stedelijke bebouwing' (P9) voor.



Kaart Perspectieven, Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets).

Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit, waarbij de provincie een stimulerende en participerende rol kan vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. 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, recreatief winkelen).

Beleidsregio's

Voorts geeft POL2006 ook een visie op de beleidsregio's. De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive sector is eveneens van groot belang voor de regio. Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio. 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 cruciale 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.

2.2.2 Provinciale Woonvisie

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De ambitie van de provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn reeds de kaders voor het provinciaal beleid gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Ter aanvulling hierop biedt de Provinciale Woonvisie een provinciaal kader met betrekking tot wonen.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van levensloopbestendig wonen (wonen/welzijn/zorg) en de huisvesting voor doelgroepen.

Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte af vanaf 2014, Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover.

Voor de regio Westelijke Mijnstreek, waar de gemeente Sittard-Geleen onder valt, zet de provincie in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken. Het gaat hierbij specifiek om de herstructurering van de wijken Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en de voormalige slachthuislocatie.

Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio zelf haar eigen uitgangspunten geformuleerd in onder meer de regiovisie en de woonmilieuvisie.

2.3 Regionaal

2.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De regiovisie vormt de concretisering van de Ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk en de Limburgagenda voor de Westelijke Mijnstreek. Met de regiovisie geven de betrokken gemeenten en de provincie duidelijkheid over hun consistente visie en hun prioriteiten aan private partijen, die daardoor in de positie worden gebracht om investeringen te doen in een stabiele en hun ondersteunende publieke omgeving.

De regiovisie heeft niet primair tot doel om een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen. De kracht van de regiovisie zit in het verscherpen van de visie, het vergroten van samenhang, het concretiseren van samenwerking, het creëren van focus en het versneld realiseren van belangrijke projecten.

De Westelijke Mijnstreek legt in de regiovisie de focus op hoogtechnologische bedrijvigheid als economische motor en de transformatie van de woningvoorraad, de versterking van het Zuid-Limburgse landschap en sport als motoren voor het woon- en leefklimaat.

De ambitie achter hoogtechnologische bedrijvigheid is om krachtige innovatieve, hoogtechnologische bedrijvigheid te realiseren die in toenemende mate bijdraagt aan het aandeel van onze regio in het bruto nationaal product en in de privaat en publiek gegenereerde innovatie-inzet. Het verwezenlijken van deze economische ambities vraagt om een uitstekend vestigingsklimaat met voldoende, zorgvuldig gebruikte ruimte van goede kwaliteit voor deze sectoren. Een voorwaarde is een goede (inter)nationale bereikbaarheid van de regio.

De ambitie achter de transformatie van de woningvoorraad is om een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren waarbij een duurzaam woon- en leefklimaat centraal staan. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit.

De aanpak met betrekking tot de woningvoorraad gaat uit van de volgende principes:

- De regionale woningmarkt kan alleen aantrekkelijk en in evenwicht zijn als er geen sprake meer is van uitbreiding van de voorraad en volop geïnvesteerd wordt in meer kwaliteit door middel van sloop (van slechte kwaliteit woningen) en nieuwbouw (waardecreatie/waardevermeerdering).
- Vanuit het principe 'één erbij, één eraf' dient enerzijds het aanbod aan nieuwe woningen, c.q. vernieuwende woonconcepten voldoende van omvang te zijn, anderzijds moeten in de periode 2010-2020 even zoveel woningen gesloopt worden.

- Uitgaande van sloop- en bouwmogelijkheden moeten er in de regio in de periode 2010-2020 zo'n drieduizend woningen gesloopt en gebouwd worden.
- Bouwen en slopen wordt één integrale aanpak bestaande uit meerdere gebiedsontwikkelingen, dat onder de regie van de overheid wordt uitgevoerd.
- De sloop van de woningen zal zich met name concentreren in de herstructureringsgebieden c.q. het bezit van de woningcorporaties in deze wijken.
- De herstructureringsgebieden vormen daarmee het hart van de gebiedsontwikkelingen/gebiedsconcessies.

2.3.2 Regionale woonmilieuvisie

Het gemeentelijk woonbeleid voor de periode tot 2030 is vastgelegd in de regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt'. De woonvisie is op 20 maart 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen. Met het opstellen van een regionale woonmilieuvisie heeft de regio invulling gegeven aan het gestelde in de Provinciale Woonvisie Limburg (2005), waarin aan de regio's is verzocht om regionale woningbouwprogramma's op te stellen.

De woonmilieuvisie bevat een strategische visie die het woonbeleid formuleert voor de periode tot de jaren 2020/2030. De visie heeft zowel betrekking op de Westelijke Mijnstreek als geheel als op de vijf onderscheiden woonmilieus. De visie biedt een richtinggevend kader. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal nog nader gestalte moeten krijgen. Hierbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen.

Voor de planperiode ligt de nadruk op kwaliteit. Door de dreigende bevolkingsafname zijn substantiële uitbreidingen (kwantiteit) niet meer noodzakelijk. De bouw van één woning zal steeds meer de sloop van één woning betekenen. Daarnaast is voor een belangrijk deel van de huidige woningvoorraad, nog los van de demografische ontwikkelingen, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

De kwalitatieve opgave is te kenmerken door accenten op:

- wonen-welzijn-zorg voor ouderen;
- centrumstedelijke en groen(stedelijk)e milieus;
- meer eigen woningbezit, aanzienlijk sociale huurwoningen;
- duurzaamheid;
- particulier opdrachtgeverschap;
- excellente woonmilieus.

De terugloop van de bevolking geeft kansen: kansen voor groei in kwaliteit van wonen en leven. Voor de Westelijke Mijnstreek zijn de volgende kansen geformuleerd:

- Combinatie van groene inbedding met sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting.
- Centrum van Sittard kan uitgroeien tot centrum van de regio.

- De grote regionale transformatieopgave is beter realiseerbaar door bevolkingskrimp en afnemende behoefte aan sociale huurwoningen.
- De noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en een grotere differentiatie in woonmilieus.
- Bevolkingsafname leidt (letterlijk) tot meer ruimte per persoon.
- De grenzen van de bebouwing, zoals vastgelegd in het POL, zijn toereikend voor de toekomstige, op kwaliteit gerichte, ontwikkeling.
- Gemeenten en woningcorporaties willen gezamenlijk inzetten op de grote opgave voor de komende decennia.

In de regionale woonmilieuvisie zijn vijf woonmilieus onderscheiden:

- centrumstedelijk wonen;
- stedelijk wonen;
- suburbaan wonen;
- dorps wonen;
- landelijk wonen.

Voor elk van de woonmilieus is in de woonmilieuvisie een streefbeeld opgenomen, waarbij aanbevelingen zijn gedaan om dit streefbeeld ook daadwerkelijk te realiseren.

Het plangebied valt binnen het woonmilieu 'stedelijk wonen'. Binnen dit woonmilieu is onder andere wonen in hoge dichtheden mogelijk, met daarbij relatief veel open of groene ruimte. De ontwikkeling van Molenbeek-Centrum past binnen dit kader.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Sittard-Geleen

Op 10 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie 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.

Met de structuurvisie legt de gemeente haar ruimtelijke visie vast. Voor ontwikkelingen binnen de gemeente is het een bindend instrument. De structuurvisie vormt het kader voor op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten.

Op stadsdeelniveau wordt gestreefd naar levensvatbare winkelcentra gericht op de dagelijkse aankopen. De ontwikkeling van het centrum van Molenbeek is in de structuurvisie als toekomstig winkelcentrum opgenomen.

2.4.2 Structuurvisie Wonen

Met de Structuurvisie Wonen geeft de regio de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het 'wonen' samenhangen, geen 'integrale' structuurvisie. De Structuurvisie Wonen beoogt duidelijkheid en houvast te bieden voor publieke en private partijen die hun bijdrage willen leveren aan de gewenste woonontwikkeling van de regio.

Rondom de centra liggen stedelijke woongebieden, hier wordt ingezet op verdunning, al dan niet in combinatie met vergroening of met clustering van wijkfuncties. Verschillende wijken vragen om integrale vernieuwing, zoals Molenbeek (Stadbroek), waar de herstructurering in volle gang is.

Een onderdeel van de planbeoordeling vormt de juridische status van plannen. Hiertoe zijn geïnventariseerde bestaande plannen in drie categorieën opgedeeld. Lopende herstructureringsplannen vallen in categorie 1. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASS en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattokop in Urmond.

Deze plannen kunnen uitgevoerd worden volgens bestaande afspraken. Dit zijn lopende herstructureringsplannen, waar reeds belangrijke eerste stappen zijn gezet. Stopzetten van deze plannen leidt tot ongewenste stedenbouwkundige en beheerssituaties. Tevens zijn er doorgaans reeds met bewoners en omwonenden de nodige afspraken gemaakt.

2.4.3 Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit dient te gebeuren door kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is vastgelegd in het integrale beleidsdocument 'Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2009-2016'.

Om duurzaamheid te concretiseren, gebruikt de gemeente het duurzaamheidsinstrumenten GPR-gebouw. Het instrument maakt de duurzaamheidsprestaties zichtbaar voor de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente vraagt een overallscore van minimaal 7 op een schaal van 1 tot en met 10.

Bij de planvorming is rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

2.4.4 Stadsvisie

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen is 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 voorgestane ontwikkeling speelt een belangrijke rol bij het behalen van deze doelstellingen.

2.4.5 Retailstructuurvisie

De gemeente Sittard-Geleen heeft de gewenste ontwikkeling van de stad geschetst in de Stadsvisie. Deze visie stelt tot doel dat de drie voormalige gemeenten groeien tot één samenhangende stad. Voorzieningen in de stad dienen te zorgen voor een basis-kwaliteit in de buurten. Voorzieningen dienen ook de aantrekkingskracht van de stad te vergroten. Voor het onderdeel detailhandel is een uitwerking van deze stadsvisie ontwikkeld in de vorm van de Retailstructuurvisie, die op 28 februari 2008 is vastgesteld. Deze beleidsvisie is kaderstellend voor ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel. Initiatieven van marktpartijen worden getoetst aan het beleidskader dat is geschetst in de Retailstructuurvisie.

Het doel van de Retailstructuurvisie is het bepalen van een samenhangend beleidskader voor de ontwikkeling van de detailhandel in stadscentra, wijken en op perifere locaties. Er wordt ingezet op versterking van de concurrentiepositie van Sittard-Geleen.

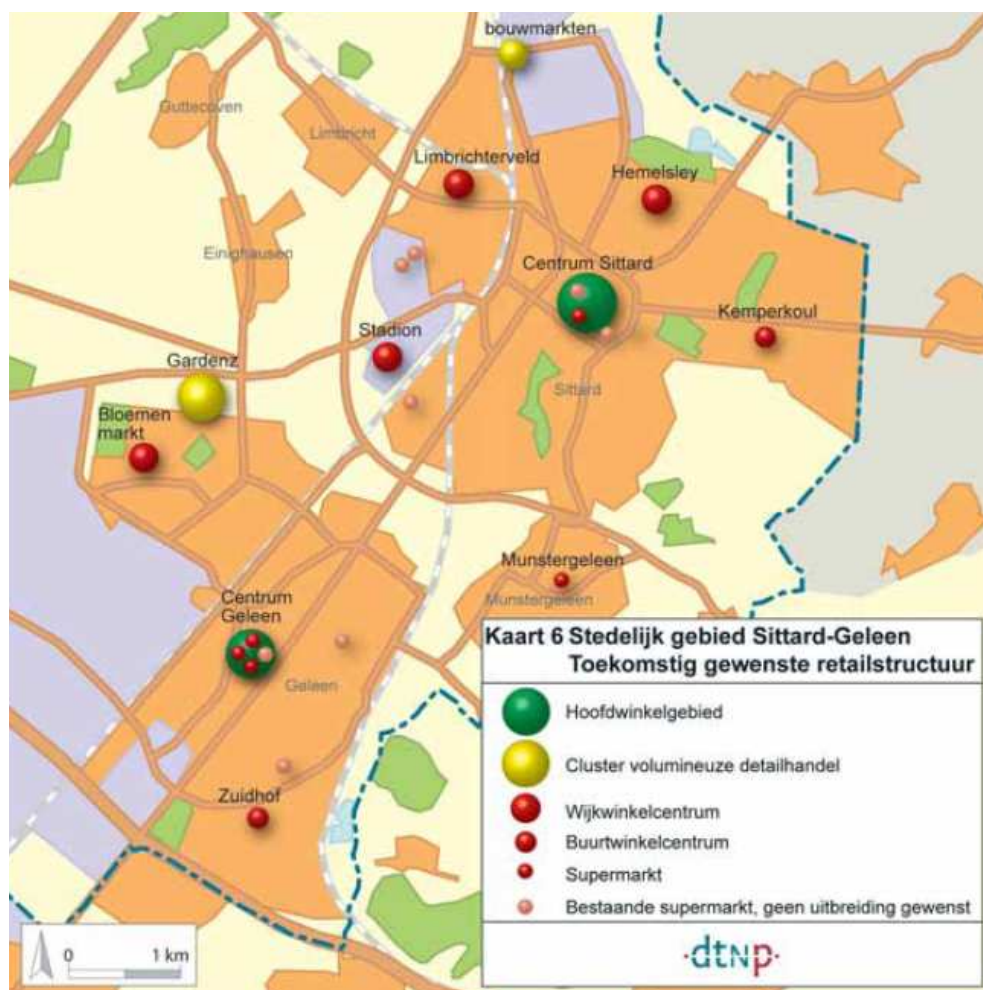
Hierbij gaat het om versterking van de attractiviteit van de binnensteden en de leefbaarheid in de wijken, de bevordering van marktwerking, het maken van keuzes ten aanzien van perifere detailhandel(slocaties) en eenduidige en handhaafbare beleidsregels.

In de Retailstructuurvisie is de huidige situatie met betrekking tot detailhandel geanalyseerd. Daarnaast is een berekening van de marktmogelijkheden voor retail gemaakt, onderscheiden naar voedings- en genotmiddelen en duurzame en overige goederen. Geconcludeerd is dat het aanbod voedings- en genotmiddelen al fors is, maar dat het aanbod veelal is verouderd en/of op een verkeerde plek ligt. Het aanbod van duurzame en overige goederen is voldoende groot. Het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte betekent voor deze sector overigens niet dat nieuwe ontwikkelingen niet haalbaar of gewenst zijn, aangezien deze wel degelijk structuurversterkend kunnen zijn.

Op basis van de analyse van de bestaande situatie en de marktmogelijkheden is een visie ontwikkeld op de centrumgebieden van Sittard en Geleen, op het winkelaanbod voor volumineuze artikelen, op de wijkwinkelstructuur en op detailhandel bij het Fortuna Stadion.

Voor de wijkwinkelstructuur wordt gestreefd naar levensvatbare winkelcentra gericht op dagelijkse aankopen. Uitgangspunt is dat consumenten op een zo kort mogelijke afstand een zo compleet mogelijk aanbod aan dagelijks winkelaanbod kunnen vinden. Het aanwezig aanbod voedings- en genotmiddelen is aan de ruime kant. Substantiële uitbreiding van het winkelaanbod is dan ook ongewenst. Voor een goede spreiding en kwaliteit kan uitbreiding van het (supermarkt)aanbod in enkele winkelgebieden echter noodzakelijk zijn.

Het deelgebied Sittard Noordoost wordt gevormd door de wijken Kemperkoul, Vrangendael, Broeksittard, Stadbroek, Baandert en Overhoven. Het winkelaanbod bestaat uit buurtwinkelcentrum Kemperkoul en een kleine buurtsupermarkt in Stadbroek. In de Retailstructuurvisie (en het raadsbesluit) is deze locatie aangewezen als streeflocatie voor supermarkt en wijkwinkelcentrum.



Toekomstige gewenste retailstructuur stedelijk gebied Sittard-Geleen (bron: Retailstructuurvisie)

In de toekomstige retailstructuur is uitgegaan van het behoud van Kemperkoul als buurtwinkelcentrum met één supermarkt en een klein wijkwinkelcentrum in Stadbroek, met twee supermarkten en een beperkt aanvullend dagelijks winkelaanbod.

Met voorgaand initiatief wordt vormgegeven aan het wijkwinkelcentrum Molenbeek Centrum, dat in de Retailstructuurvisie als wijkwinkelcentrum is opgenomen.

2.4.6 Integrale horecanota

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad de integrale horecanota vastgesteld. De nota bevat zowel een ruimtelijk economische visie op de ontwikkeling van de horeca (horecavisie) als een daarop richtinggevend beleidskader. Voor het bestemmingsplan is met name de horecavisie van belang. De visie richt zich met name op de centra van Sittard en Geleen en in mindere mate op de buitenwijken, overige kernen en het buitengebied. Dit vanwege de clustering van horeca in de twee centra en de met name lokaal sociale functie van de horeca in het buitengebied.

In het algemeen geldt momenteel dat in de gemeente Sittard-Geleen het horeca-aanbod (in absolute aantallen) achterblijft, te weinig divers is en beperkt kwalitatief hoogstaand is. Aan de hand van een aantal actielijnen in Sittard centrum, Geleen centrum en het buitengebied wordt voorgesteld het horeca-aanbod te verbeteren. Daarnaast is een strategie opgenomen waarin aan de hand van de termen 'ontwikkelen, consolideren en terugdringen' per horecasector is aangegeven hoe het aanbod in de gehele gemeente ontwikkeld dient te worden.

Het plangebied ligt buiten het horecaconcentratiegebied in het centrum van Sittard. In de horecavisie zijn geen specifieke uitspraken gedaan over het aanbod van horeca in de buitenwijken van Sittard.

2.4.7 Nota Parkeernormensystematiek

Eén van de bouwstenen van het in november 2005 vastgestelde parkeerbeleid is de invoering van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De eerste stap voor een dergelijke parkeerplaatsverplichting is het opstellen van functie- en locatieafhankelijke parkeernormen en een kader voor de toepassing van de parkeernormen. De nota 'Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie' vormt de weerslag van deze eerste stap. Om de parkeerplaatsverplichting definitief in werking te kunnen stellen, zijn de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

Doordat iedere nieuwe omgevingsvergunningplichtige ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen.

Op basis van de nota 'Parkeernormensystematiek' zijn voor de ontwikkeling van Molenbeek Centrum parkeernormen vastgesteld. In paragraaf 6.4 wordt ingegaan op de parkeernormen die zijn gehanteerd en de wijze waarop binnen het plangebied in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3 Analyse bestaande situatie

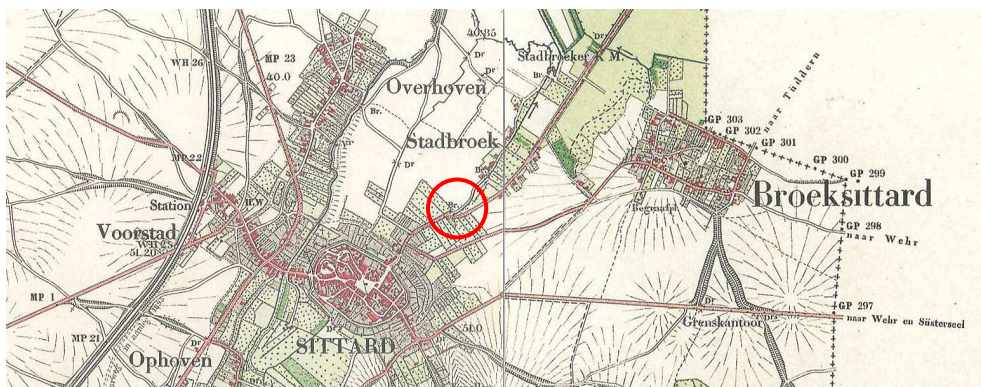
3.1 Historie

Molenbeek (voorheen Stadbroek) ligt aan de noordostrand van Sittard. Op de historische kaart van 1833 zijn de Oudeweg en de Molentak (gegraven beek) zichtbaar. Van de Oudeweg en de Molentak zijn tot op de dag van vandaag historische fragmenten zichtbaar, Oudeweg, Molentak en de Stadbroeker watermolen refereren aan het verleden.

De functie van de Oudeweg is in de loop der tijd overgenomen door de Tudderenderweg, die de hoofdroute vormt tussen het centrum van Sittard en het buitengebied. Het woongebied Molenbeek, ligt net als vroeger, nog steeds op de grens tussen stad en buitengebied.

Door de aanleg van de Tudderenderweg zijn de beek en Oudeweg als het ware op de 2e rang komen te liggen. De beek is lange tijd beschouwd als een achterkant. De beek had lange tijd een negatieve status: een afwatering in een moerassig gebied. Deze staat komt tot uitdrukking in het feit dat de beek letterlijk en figuurlijk is weggewerkt. In het kader van de herstructurering zal de beek weer naar boven worden gehaald.

Langs de Tudderenderweg zijn begin vorige eeuw woningen voor mijnwerkers gebouwd die zich met de rug naar de beekzone keerden. De Buurt Janekersvaart, gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw, keert zich ook nog met de rug naar de beek en de beek is in die tijd zelfs overkluisd. De Hemelsley is een route ten noorden van Molenbeek Centrum. Tudderenderweg en Hemelsley bepalen als lange lijnen samen de hoofdstructuur van Molenbeek. Op de plek waar deze lijnen elkaar kruisen bevindt zich het natuurlijk centrum van de wijk: Molenbeek Centrum.



Historische kaart met ligging plangebied



Herinrichtingsvisie Stadbroek West



Foto's: huidige omgeving van het plangebied

3.2 Ruimtelijke structuur

De wijk Molenbeek, onderdeel van Stadbroek, is gesitueerd tussen de binnenring, de Sportcentrumlaan en de 'groene' uitvalswegen Dr. Nolenslaan en Wehrerweg. Momenteel wordt een deel van de wijk geherstructureerd. Het betreft de wijk Molenbeek, voorheen Stadbroek West, en ligt ten westen van de Tudderenderweg. Molenbeek Centrum, waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, maakt integraal onderdeel uit van dit plan.

In het oosten wordt Stadbroek begrensd door Broeksittard. De overgang naar Broeksittard uit zich vooral in het historische karakter van de bebouwing en de inrichting van het openbare gebied. Broeksittard vormt een eigen identiteit. De historische kern is een typisch Limburgs straatdorp. Kenmerkend hieraan zijn de geringe profielbreedte, de hoge mate van verharding, rooilijnen tot aan het openbaar gebied, grote tuinen en de organisch gegroeide uitgifte.

De Broeksittarderweg met zijn historische bebouwingsfragmenten vormt een uitloper van Stadbroek en is hiermee tevens een ruimtelijke drager in de wijk. Andere historische fragmenten in de wijk zijn te vinden aan de Tudderenderweg en de beek.

De Tudderenderweg en de Hemelsley zijn twee belangrijke ruimtelijke dragers van de wijk. Het bebouwingslint, de Tudderenderweg, heeft een stenige inrichting en er liggen diverse functies aan. De Hemelsley heeft het karakter van een laan. Op de kruising van deze twee dragers bevindt zich het hart van de wijk.

De grenzen tussen de buurten De Baandert, Stadbroek en Vrangendaal worden gevormd door de Tudderenderweg, de Hemelsley en de Broeksittarderweg. De buurten hebben duidelijke wanden naar de randen. Langs de beek, de Tudderenderweg en de Broeksittarderweg zijn fragmenten te onderscheiden die aansluiten op de historische typologie.

3.3 Bebouwingstypologie

De te onderscheiden typologische eenheden in de omgeving van het plangebied Molenbeek Centrum zijn:

- Het hart van Sittard-Oost: Het hart wordt functioneel en ruimtelijk ondersteund door de aanwezige voorzieningen, zoals winkels, horeca en ouderenwoningen. De ontwikkeling Molenbeek Centrum is de locatie van de voormalige St. Jozefschool en St. Jozefkerk en wordt met voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
- Stadbroek: De buurt bestaat uit een aantal verschillende ruimtelijke eenheden die uit verschillende tijdsperiodes stammen. De Tudderenderweg doorsnijdt de buurt zodat er een westelijk en oostelijk deel ontstaan met ieder hun eigen problemen en kansen. De bebouwing bestaat uit ééngezins- en duplexwoningen.

Stadbroek West wordt momenteel herontwikkeld onder de naam Molenbeek, het plan Molenbeek Centrum maakt hier integraal onderdeel van uit. De herinrichtingsvisie (voor afbeelding zie volgende pagina) bevat een aantal stedenbouwkundige hoofdkenmerken:

- 1 De Molenbeek wordt omgevormd tot een blauwe drager die het vernieuwde Stadbroek structuur en identiteit geeft.
 - 2 Ter plekke van de kerklocatie wordt een nieuw hart van Stadbroek ontwikkeld met winkels en gestapeld wonen (het plangebied van voorliggende bestemmingsplan).
 - 3 Binnen Stadbroek wordt een nieuwe samenhangende groenstructuur ontwikkeld. In samenhang met de vernieuwde beek en het nieuwe groen worden nieuwe woongebieden met een gevarieerd aanbod aan verschillende woningtypen ontwikkeld.
- Vrangendaal: De woonbuurt heeft een voorzieningszone waarin onder andere het winkelcentrum (supermarkten) voor de wijk gesitueerd is. Het winkelcentrum zal worden gesloten door de komst van Molenbeek Centrum. Op de vrijgekomen locatie zullen woningen worden gerealiseerd. De jaren-vijftig-bebouwing bestaat uit eengezinswoningen met aan de randen een aanzienlijk aantal appartementen.
 - De Baandert: Deze jaren-vijftig-buurt bestaat grotendeels uit eengezinswoningen met aan de noordelijke randen appartementen. De buurt heeft een klein buurtcentrum en nog enkele verspreid liggende voorzieningen.

Ontsluiting

Een drietal ontsluitingsroutes is van belang, namelijk de Tudderenderweg, centraal door het gebied en de Hemelsley met de Looimolenstraat als oost-westverbindingen. De Looimolenstraat bestond voor een deel en is recentelijk in westelijke richting doorgetrokken om vervolgens aan te sluiten op de Sportcentrumlaan.

De St. Josephstraat verbindt in de huidige situatie het woongebied van Stadbroek met Molenbeek Centrum. Deze verbinding zal in de nieuwe situatie ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling verdwijnen.



Hoofdwegen plangebied e.o.

Via de Tudderenderweg wordt de verbinding gelegd met het centrum van Sittard enerzijds en met de Duitse kern Tüddern anderzijds.

De Tudderenderweg sluit aan op de Odasingel, waarmee de verbinding wordt gelegd met de Rijksweg Noord en Rijksweg Zuid waarmee respectievelijk de Hasseltsebaan (N295) en het centrum van Geleen te bereiken zijn. Via de Hasseltsebaan wordt indirect de verbinding gelegd met de rijksweg A2.

3.4 Groen en water

De groen- en waterstructuur van de directe omgeving van het plangebied wordt met name gevormd door de Molenbeek in haar groene setting. De beekzone wordt in het plan Molenbeek zichtbaar gemaakt en vervult een rol als ecologische verbindingszone. Min of meer haaks op de beekzone wordt in de wijk Molenbeek een samenhangend groengebied, als geleiding tussen de woonbuurten en verbindingen naar buiten, mogelijk gemaakt. Deze zones zullen een rol vervullen in het duurzaam waterbeheer, bevatten speelplekken en doen dienst als langzaamverkeersverbinding. Daarnaast geven zij sfeer en identiteit. De Hemelsley heeft een ruim en groen karakter en vormt hierdoor een groene noordelijke grens van het plangebied.

Bij de reconstructie van Molenbeek Centrum is invulling gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren. Het terugbrengen van de beek en het creëren van een samenhangende groenstructuur zijn (duurzame) stedenbouwkundige impulsen die tevens het ruimtelijk raamwerk bieden voor het duurzaam waterbeheer.

In het plan is sprake van twee stromen regenwater. Enerzijds regenwater afkomstig van daken ('schoon regenwater'), anderzijds regenwater afkomstig van wegen/openbare ruimte ('vuil regenwater'). Het regenwater van wegen/openbare ruimte kan middels (mol)goten worden afgevoerd naar de wadi/sloot in het groengebied aan de Molenbeek. Hier dient middels een bodemfilter de 'first-flush' te worden gescheiden van het totale aanbod regenwater. Vervolgens zal het gezuiverde regenwater middels drainageleidingen worden afgevoerd naar de ondergrondse bergingsvoorziening. Alles wat meer is dan 4 mm 'first-flush' zal middels overstortvoorzieningen direct afgevoerd worden naar de ondergrondse bergingsvoorziening. Regenwater, afkomstig van de daken zal op de daken worden geborgen. Vervolgens zal dit, afhankelijk van de hier toe te passen bergingsvoorziening, gedoseerd worden afgevoerd richting Molenbeek of worden 'verbruikt' bij toepassing van een vegetatiedak. Bij een calamiteit en/of een bui T = 100 zal het overschot aan regenwater overstorten op de Molenbeek.

De afkoppeling zal de voeding op Molenbeek vergroten wat weer een gunstig effect kan hebben op het functioneren van de Stadbroekermolen. Het natuurlijk en ecologisch karakter van de oevers van de Molenbeek wordt hersteld.

Alle straten liggen scheef (onder langsafschot) en bezitten een zodanig dwarsprofiel dat berging en afvoer ook tijdens zware buien gewaarborgd is. De Molenbeek ligt in het westelijke deel van het plangebied.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (22 mei 2007). Hierna zijn de resultaten van dit onderzoek beschreven.

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 (mei 2002);
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

3.5.2 Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Sittard en bestaat uit opgaande beplanting waaronder lindes, eiken en ceder. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de bouw van een winkel- en appartementencomplex. Ten behoeve hiervan zal een deel van beplanting moeten wijken. Hierbij zullen volgens het kapplan het merendeel van de grotere en waardevolle bomen behouden blijven.

3.5.3 Beschermde soorten

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok (189-334) waarin het plangebied ligt slechts enkele vaatplanten zijn geconstateerd.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten en daarnaast de das, eekhoorn, steenmarter, wild zwijn en enkele vleermuissoorten zoals gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger;
- een groot aantal algemene vogelsoorten;

- de relatief algemene amfibieën zoals alpenwatersalamander;
- beschermde soorten uit andere soortgroepen zoals dagvlinders en vissen zijn niet aangetroffen.

Van de beschermde soorten zijn vooral de genoemde vleermuizen en algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige groenstructuur van belang is. Voor kritischer soorten ontbreekt geschikt leefgebied geheel.

3.5.4 Consequenties voorgestane plannen

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Bij het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het verkennend veldonderzoek ten behoeve van voorliggend plan is aan de hand van 'expert judgement' vastgesteld dat in het plangebied uitsluitend algemene vleermuissoorten zoals Laatvlieger en/of Gewone dwergvleermuis te verwachten zijn. Zeldzame soorten zijn daarentegen niet te verwachten.

3.5.5 Conclusie

Met het verkennend onderzoek zijn geen bijzondere natuurwaarden in het plangebied aangetroffen. Om echter de aanwezigheid van vleermuizen uit te kunnen sluiten is gericht onderzoek nodig. Dit bestaat uit enkele avond- en ochtendbezoeken verspreid over een langere periode (seizoensgebonden).

3.5.6 Vervolgonderzoek

Omdat de bomen in het plangebied eventueel dienst doen als vaste rust- en verblijfplaats voor beschermde natuurwaarden (broedvogels en vleermuizen) en eventueel andere aanwezige beschermde natuurwaarden, dient er vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Door Bureau Meervelt is een Notitie Inspectie bomen opgesteld (rapportage rapportage 11-049, 12 april 2011). De notitie is als separate bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan. Hierna volgen de conclusies van de notitie.

Tijdens de inspectie is gericht gezocht naar het voorkomen van nesten van broedvogels en naar verblijfplaatsen van vleermuizen. In gebruik zijnde nesten of verblijfplaatsen van vleermuizen werden tijdens het veldbezoek op 31 maart niet aangetroffen. Wel werd een aantal soorten vogels waargenomen waarvoor het plangebied potentieel geschikt broedbiotoop vormt (waaronder de houtduif). Van de houtduif werden enkele oude nesten gevonden. Deze oude en onbewoonde nesten zijn niet jaarrond beschermd. Nestindicerend gedrag (slepen met nestmateriaal, alarmerend of afleidingsgedrag) werd tijdens de inspectie niet waargenomen.

Hoewel geen bewoonde nesten zijn aangetroffen dienen de kapwerkzaamheden zo spoedig mogelijk te worden uitgevoerd om vestiging van broedvogels in het verloop van het broedseizoen te voorkomen. Voor de geplande werkzaamheden begin april geldt dat de kans minimaal is dat in de tussenliggende dagen broedvogels gevestigd zijn. Indien tijdens de werkzaamheden toch broedende vogels worden vastgesteld dienen de betreffende bomen of struiken te worden gehandhaafd, totdat de jongen zijn uitgevlogen.

De bomen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Hoewel de bomen al wat ouder zijn, ontbreken in de bomen geschikte (natuurlijke) holtes of grotere delen met loshangende schors. Het voorkomen van vleermuizen in de te kappen of te verplaatsen bomen is uit te sluiten.

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

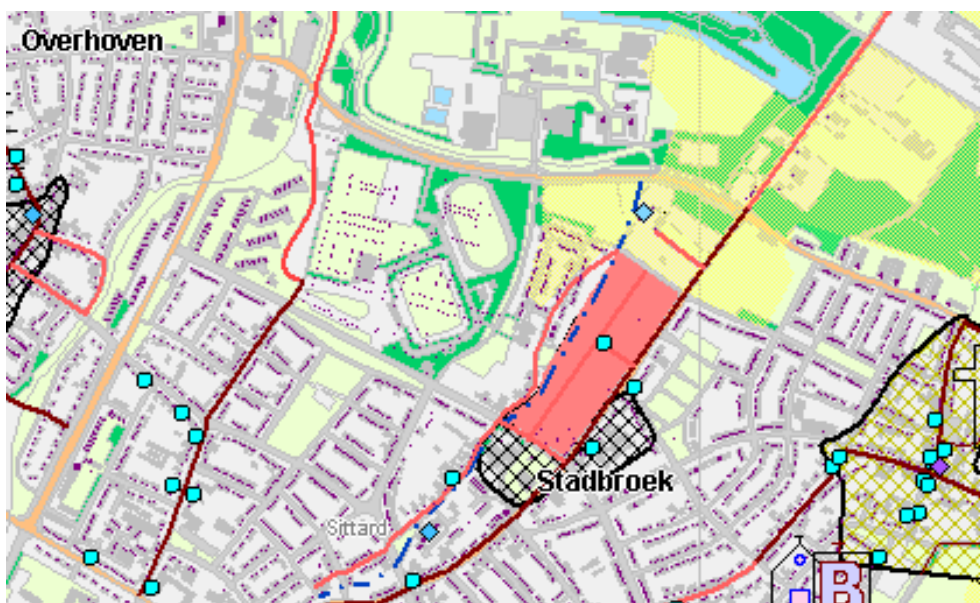
3.6.1 Algemeen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Limburg zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn.

Voorts is op de CHW de trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem aangegeven. Uitgangspunt bij de CHW is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de eventuele archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

3.6.2 Cultuurhistorie Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten aanwezig.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg: Cultuurhistorische elementen

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Het centrum van Molenbeek wordt op de CWH aangeduid als een oude stads- of dorpskern. De oostelijk gelegen Tudderenderweg betreft een weg die eerder of gelijktijdig met de middeleeuwse verkaveling tot stand is gekomen. De Oudeweg is een weg uit de periode 1810-1955.

3.6.3 Archeologie

Door Synthegra is een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek (door middel van boringen) verricht in het plangebied (rapportage 15 juli 2009). Het onderzoeksrapport is als separate bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld.

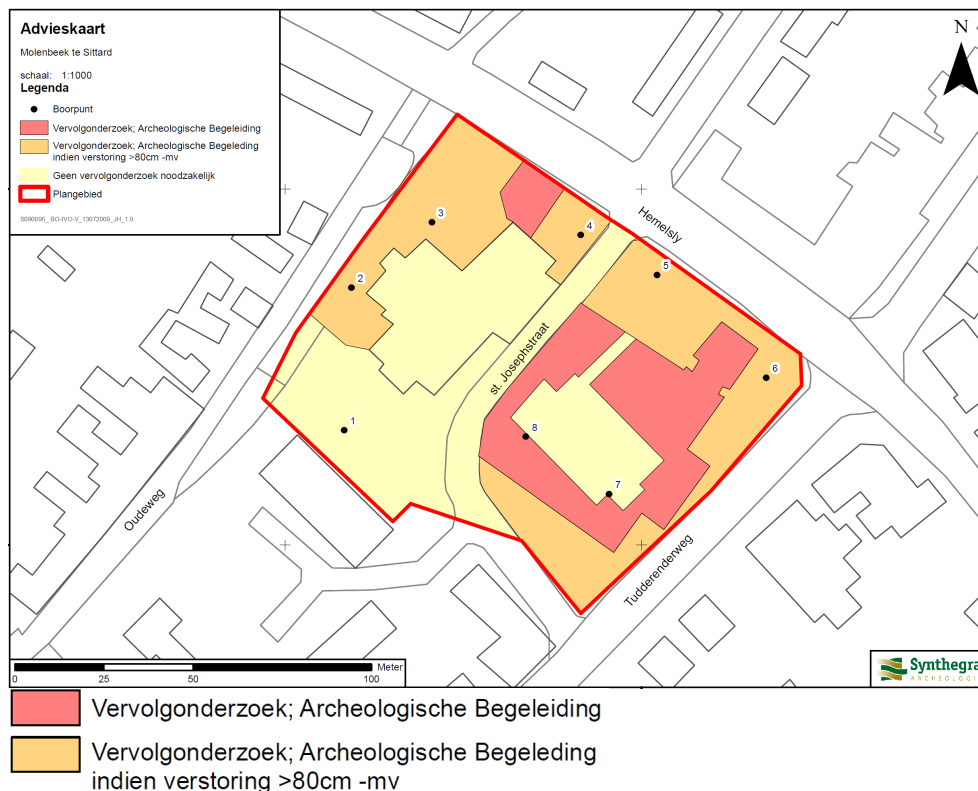
Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een middelhoge verwachting voor nederzettingenresten uit het neolithicum tot en met de ijzertijd. Voor archeologische resten uit de Romeinse tijd is een hoge verwachting toegekend. Voor nederzettingenresten wordt voor de vroege middeleeuwen een middelhoge en voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd een hoge verwachting toegekend. Naast nederzettingenresten krijgen ook resten gerelateerd aan beekdalen zoals dumps en rituele deposities uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd een hoge verwachting toegekend.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om de vooraf opgestelde verwachting te toetsen. In het plangebied zijn in totaal acht boringen gezet. Gebleken is dat ter plaatse van de gesloopte kerk, het gesloopte schoolgebouw en een deel van de speelplaats de bodem verstoord is tot circa 2 m beneden maaiveld. In het zuidwestelijke deel van het plangebied worden daarom geen archeologische resten meer verwacht. Op grotere diepte kunnen oudere, bedekte resten nooit worden uitgesloten. In de onverstoorde delen kunnen archeologische resten voorkomen vanaf 10 cm beneden maaiveld. Vooral van belang zijn de oude beekafzettingen die worden aangetroffen tussen 80 à 120 cm beneden maaiveld. De toekomstige verstoringsdiepte ter plaatse van de gebouwen bedraagt 2,5 m. Deze bouwwerkzaamheden vormen dus een bedreiging voor de eventueel aanwezige archeologische resten. Rondom de gebouwen worden parkeerterreinen voorzien waarvan de diepte circa 50 cm beneden maaiveld bedraagt. Deze vormen niet meteen een bedreiging voor de eventueel aanwezige resten.

Voor de diep verstoorde delen van het plangebied wordt de opgestelde verwachting voor alle periodes naar laag bijgesteld. Daar waar de bodem in het verleden niet diepgaand verstoord werd (ter plaatse van boringen 2, 3, 4, 5, en 6) wordt de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum behouden. Jachtkampen en losse vondsten gerelateerd aan jacht kunnen vanaf 80 à 120 cm beneden maaiveld worden aangetroffen. De middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de ijzertijd en de hoge verwachting voor de Romeinse tijd wordt bijgesteld naar laag.

De middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit de vroege middeleeuwen en de hoge verwachting uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd blijft behouden. Ook de hoge verwachting voor archeologische resten, gerelateerd aan beekdalen blijft behouden.

Op grond van de resultaten van het onderzoek is in eerste instantie voor een deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven. In de beekafzettingen kunnen archeologische resten uit de vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd niet worden uitgesloten. De Gemeente Sittard-Geleen oordeelt dat een proefsleuvenonderzoek praktisch moeilijk uitvoerbaar is en dat eventueel aanwezige dumps gemakkelijk worden gemist. Daarom is een archeologische begeleiding praktisch gezien een beter manier van onderzoek. In de zones waar intacte oude beekafzettingen en waar vergraving gepland staat dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden (zie onderstaande afbeelding).



Kaart archeologisch vervolgonderzoek (Bron: Synthegra, 2009)

Voor het deel van het plangebied waarvoor nog vervolgonderzoek uitgevoerd dient te worden, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Uitgangssituatie

Het oude Stadbroek kende ruimtelijke en sociale problemen. De combinatie van naar binnen gekeerde buurtjes, de weinig fraaie achterkantsituaties en onduidelijke semi-openbare binnengebieden leidden tot beheersproblemen. Een groot aantal woningen voldeed niet meer, zowel bouw- als woontechnisch. Ten westen van Molenbeek ligt de wijk Baandert. Een nieuwbouwlocatie op het voormalig sportcomplex van Fortuna. De Baandert is een moderne wijk met een hedendaagse signatuur. Ten oosten van Molenbeek bevindt zich de oude kern van het buurschap Broek-Sittard waar de authentieke dorps sfeer nog kan worden geproefd. Ten noorden van Molenbeek bevindt zich een groot groen 'stadsrand'-gebied dat aansluit op de regionale groenstructuur. Ten zuiden van Molenbeek bevindt zich tegen het stadscentrum aan een stedelijk gebied dat wordt gekenmerkt door toenemende functiemenging.

Het nieuwe centrum wordt gerealiseerd op locatie van de voormalige St. Jozefkerk en de St. Jozefschool, in de zuidwesthoek van de kruising van de hoofdroutes Hemelsley en de Tudderenderweg. De opgave voor het centrumgebied is om identiteit en verblijfskwaliteit te scheppen.



Huidige situatie plangebied (links); het plangebied vanuit de Tudderenderweg (rechts)

4.2 Programmatieaspecten

Het programma van het plan 'Molenbeek Centrum' bestaat uit:

- circa 78 appartementen in de zorgsector;
- circa 3.500 m² commerciële ruimten;
- parkeren op maaiveld voor de commerciële ruimten;
- ondergrondse parkeervoorziening voor de 78 woningen;
- een groen- en een beekzone.

4.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de planvorming voor het gebied Molenbeek Centrum stonden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden centraal:

- Stapeling van woningen boven commerciële plint.
- Woningen situeren in carrévorm.
- Plint bezit hogere verdiepingshoogte dan woonverdiepingen.
- Platte daken toegestaan.
- Overgang gevel naar dak is gekwalificeerd.
- Overwegend baksteenarchitectuur in combinatie met andere materialen.
- Gevels bezitten reliëf door combinatie van terugliggende en uitstekende delen.
- Expeditie en emballage worden inpandig opgelost.
- Supermarkt krijgt minimaal 2 gekwalificeerde wanden die als voorkant uitstralen.
- Parkeren bewoners ondergronds (ten behoeve van 78 woningen).
- Parkeren op maaiveldniveau (ten behoeve van de commerciële ruimte).
- Inpandige voorzieningen voor huisvuil.
- Openbaar gebied bestaat uit een groen- en een beekzone.

4.4 Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen.' Op elk schaalniveau van de planvorming dient rekening gehouden te worden met de onderdelen die bijdragen aan een goede invulling van het aspect duurzaam bouwen.

Door te voldoen aan de basiseisen voor duurzaam bouwen en een keuze te maken uit een aantal extra maatregelen moet ten minste dit ambitieniveau gehaald worden. De basiseisen hebben onder andere betrekking op isolatiewaarde van de woningen, waterbesparing en afkoppeling van regenwater. Extra maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het toepassen van een tochtportaal, plaatsen van een zonneboiler of gebruik van thermostatische mengkranen.

4.5 Beeldkwaliteit/welstand

In het voorliggende bestemmingsplan 'Molenbeek Centrum' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van Molenbeek Centrum. De stedenbouwkundige visie heeft daarbij als ondergrond gefungeerd. Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

5 Milieugegevens en onderzoek

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportage M11 083.401.1, 29 maart 2011). Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek is noodzakelijk omdat de beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de geluidszone van de Tudderenweg. De overige relevante wegen nabij het plangebied liggen binnen een 30 km/uur zone. Op grond van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Omdat er in het kader van het Bouwbesluit toch eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevels zijn de omliggende wegen toch meegenomen in het onderzoek. Het betreft in dit geval enkel de Hemelsley. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport zijn hierna weergegeven.

5.1.1 Wet geluidhinder: Tudderenweg

- De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van waarneempunt 23 t/m 30.
- De gevelbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Er dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare grenswaarde te worden ingediend.
- Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middels bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt is praktisch niet mogelijk. Een dergelijke maatregel levert een geluidreductie op van maximaal 5 dB, zodat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds al worden overschreden. De kosten hiervoor stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van een geluidscherm stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren.
- In voorliggend geval kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het gebouw een open plaats opvult tussen reeds aanwezige bebouwing.
- Aan deze ontheffing kan de gemeente voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel.
- Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnen. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidluwe maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

5.1.2 Bouwbesluit

- In waarneempunt 23 t/m 30 zijn op één of meerdere bouwlagen zodanige optredende geluidbelastingen bepaald dat op grond van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit ten aanzien van de gevelgeluidwering rekening moet worden gehouden met een zwaardere eis dan de minimum eis van 20 dB.

- In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. De vereiste geluidwering bedraagt ten hoogste 33 dB.

5.2 Hinderlijke bedrijvigheid

In (de omgeving van) het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodemgesteldheid

5.3.1 Verkennend milieukundig bodemonderzoek hoek Hemelsley/Tudderenderweg

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het gehele plangebied (rapportage 058MOL/09/R, 5 maart 2009). Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan beton, puin en kooltjes waargenomen.
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Toetsing WBB: In de bovengrond ter plaatse van MM1 is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Ter plaatse van MM2 overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde en ter plaatse van MM3 is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond.

In de ondergrond ter plaatse van MM4 zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en PAK aangetoond. Ter plaatse van MM5 is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond. In het verhardingsmateriaal bestaande uit puin ter plaatse van MM6 zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, kobalt, PAK, som PCB's en minerale olie aangetoond. In het funderingsmateriaal bestaande uit grindig materiaal ter plaatse van MM7 zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, som PCB's en minerale olie en een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van PB18 zijn licht verhoogde gehalten aan barium, benzeen en xylenen aangetoond. Ter plaatse van PB19 overschrijdt geen van de onderzochte parameters de streefwaarde en ter plaatse van PB20 is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond.

- Toetsing BBK (eindoordeel): zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.
- Toetsing AGGW: in de zowel de boven- als de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondgrenswaarde voor de bodemkwaliteitszone 'Buitenring Sittard'.
- Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden: Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de achtergrondwaarde en de grond komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

- Indicatieve toetsing funderinglaag aan samenstellings- en emissiewaarden voor bouwstoffen: het aangetoonde gehalte aan PAK in MM7 overschrijdt de maximale samenstellingswaarde voor bouwstoffen. De aangetoonde gehalten (organische parameters) in MM6 voldoen aan de maximale samenstellingswaarden voor bouwstoffen. Een indicatieve toetsing voor de anorganische parameters aan de emissiewaarden is op basis van onderhavig onderzoek niet mogelijk. Echter gezien de aangetoonde gehalten aan zware metalen is de verwachting dat het materiaal voldoet aan de maximale emissiewaarden.
- Beoordeling Asfaltkernen: uit de indicatieve beoordeling met de PAK marker blijkt dat alle asfaltkernen gedeeltelijk als teerhoudend te beschouwen zijn.

Geconcludeerd is dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen bezwaar vormen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bebouwing van de onderzoekslocatie. Indien bij de realisatie van de bouw grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse te herverwerken. Voor eventuele afvoer dient, om de mogelijkheden van hergebruik/afvoer definitief vast te stellen, een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) te worden uitgevoerd (doorlooptijd circa 3 weken). In geval van afvoer van grond wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een onderzoek conform de voornoemde richtlijn te laten uitvoeren hetgeen bij aanvang van de grondwerkzaamheden kosten en tijd zal besparen. Bij de reconstructiewerkzaamheden ter plaatse van de Hemelsley en de St. Josephstraat dient rekening gehouden te worden met het aangetoonde sterk verhoogd gehalte aan PAK. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden de kwaliteit van het funderingsmateriaal verder in kaart te brengen door middel van een aanvullend onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie navolgende paragraaf.

5.3.2 Onderzoek PAK verontreiniging

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv is een onderzoek naar PAK verontreiniging uitgevoerd (rapportage 147/WAG/11/R2, 4 april 2011). Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- plaatselijk zijn in de stol-/grindlaag sterk verhoogde gehalten met PAK aangetoond, wat de hypothese heterogeen verdacht bevestigd en zou kunnen duiden op een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- ter plaatse van boring 102 is een matige bijmenging met puin aangetroffen. Een bijmenging met puin dient als asbestverdacht te worden gezien.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt derhalve geadviseerd de sterke verontreiniging met PAK nader te onderzoeken om de omvang van de verontreiniging te bepalen (zie volgende paragraaf). Daarnaast wordt in verband met de plaatselijke aanwezigheid van puin in de grindlaag ter plaatse van boring 102 geadviseerd een (verkenkend) asbestonderzoek conform de NEN 5707 danwel NEN 5897 uit te voeren. Dit asbestonderzoek is uitgevoerd, zie paragraaf 5.3.4.

5.3.3 Nader onderzoek PAK verontreiniging

Op basis van de resultaten van het onderzoek naar PAK verontreiniging is er een saneringsbehoefte voor het fundatiemateriaal onder de St. Josephstraat. Deze sanering zal in elk geval voor de bouw van het plan uitgevoerd worden.

5.3.4 Verkennend asbestonderzoek

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (rapportage 147WAG/11/R1, 8 april 2011). Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Aanleiding voor het onderzoek vormt de eis van de gemeente Sittard-Geleen om het verkennend bodemonderzoek te actualiseren op het gebied van asbest.
- Het doel van het verkennend asbestonderzoek is vast te stellen of de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van het voorkomen van asbest in of op de bodem.
- In de bodem (0,0-0,5 m-mv) en de 'funderingslaag' (0,0 tot max. 0,6 m-mv) zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van boring 1 t/m 4 zijn in de ondergrond (0,5-2,0) eveneens geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Omdat bij de visuele inspectie van de proefgaten geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn geen (materiaal)analyses verricht.

Op basis van onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem. Omdat ter plaatse van de voormalige school nog funderingen inclusief kelders en kruipruimten aanwezig zijn, waardoor de uitvoering van een verkennend asbestonderzoek (nagenoeg) onmogelijk is, is deze locatie uitgesloten.

Op basis van de thans aanwezige aanvullende sloopinformatie mag worden verwacht dat geen asbest meer in het voormalige schoolgebouw/puin van het voormalige schoolgebouw aanwezig is. Zoals in het onderzoek aangegeven wordt thans een nieuwe eindcontrole uitgevoerd om dit te bevestigen.

Geadviseerd wordt direct na sloop in aanvulling op onderhavige rapportage een aanvullend verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) in het uitgesloten gebied uit te voeren.

5.4 Riolering en waterhuishouding

5.4.1 Watertoets

Door Royal Haskoning is een watertoets (d.d. 17 mei 2011) verricht voor het initiatief. De rapportage is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Door middel van de watertoets is inzichtelijk gemaakt dat op een duurzame manier met water wordt omgegaan, passend binnen de eisen van het Waterschap en de gemeente Sittard-Geleen. In de watertoets (zie bijlage) is dit verder uitgewerkt.

Om verontreiniging van het afstromende hemelwater te voorkomen worden geen uitlo-gend bouwmaterialen toegepast voor dak- en gevelbekledingen. Het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

5.4.2 Reactie waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft enkele opmerkingen ge-maakt op het plan. In de uitwerking van het civieltechnisch ontwerp wordt nagegaan in hoeverre de 'first flush' na zuivering op de waterberging dan wel op de Molenbeek ge-loosd kan worden. De overige opmerkingen van het waterschap zijn in de toelichting verwerkt. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

5.5 Kabels en leidingen

Langs de Hemelsley loopt een gasleiding van 8 bar en een diameter van 219,1 mm. Deze leiding heeft geen risicocontour in het kader van externe veiligheid, maar dient wel beschermd te worden. Aan weerszijden van de leiding moet een strook van 2 meter vrij blijven van bebouwing. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is deze strook opgenomen als dubbelbestemming. Het te realiseren bouwblok is op voldoende af-stand gesitueerd.

Verder zijn er geen andere kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Binnen het plangebied is ook geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voor-komen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (on-der andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individue-le burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risico-bron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare ob-jecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

5.6.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Er is een routing gevaarlijke stoffen vastgesteld door de gemeente Sittard-Geleen. De aanwezigheid van routeplichtige voertuigen (met name tankwagens) in (de omgeving van) het plangebied is uitgesloten. Wellicht is er af en toe sprake van propaantankwa-gens ten behoeve van bevoorrading van kleine propaantanks, die zijn gelegen in het buitengebied.

Het toetsingskader uit de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen is hierop echter niet van toepassing. Dergelijke incidentele transporten zijn dus geen belemmering.

5.6.3 Buisleidingen

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen buisleidingen die een risico voor de omgeving opleveren.

5.6.4 Opslag van gevaarlijke stoffen

Voor externe veiligheid zijn met name relevant de risicobedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), zoals lpg-tankstations en opslagbedrijven met meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen (per opslagruimte). Volgens de risiciokaart van de provincie liggen er geen Bevi-bedrijven in de omgeving van het plangebied.

5.6.5 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht. Er is geen sprake van aspecten met betrekking tot de externe veiligheid die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.7 Luchtkwaliteit

Door K+ Adviesgroep bv is een luchtkwaliteittoets uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling (rapportage M11 083.801, 29 maart 2011). Deze toets is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

De totale verkeersgeneratie bedraagt 2605 motorvoertuigen per weekdag. Per woning bedraagt de verkeersgeneratie ongeveer 6 motorvoertuigen per weekdag (kengetal CROW).

Op grond van het bovenstaande kan worden afgeleid dat het winkelcentrum in de berekening gelijk staan aan ongeveer 435 woningen, dit is inclusief de commerciële voorzieningen.

Dit woningaantal is beduidend lager dan de 3000 woningen volgende de Regeling Niet in Betekende Mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), zodat kan worden gesteld dat het winkelcentrum Hemelsley Niet in Betekende Mate bijdraagt, een nadere beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse is niet noodzakelijk.

6 Planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet Molenbeek Centrum

De centrumontwikkeling van Sittard-Oost is geconcentreerd op de voormalige kerk- en schoollocatie, in de zuidwesthoek van de kruising van de hoofdroutes Hemelsley/Tudderenderweg. De opgave voor het centrumgebied is om behalve een voorzieningenaanbod ook een verblijfskwaliteit te scheppen. Beide opgaven zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan.

In het stedenbouwkundig plan is het plangebied globaal opgedeeld in twee helften. In de zuidoostelijke helft, aan de Tudderenderweg, is een rechthoekig bouwblok gesitueerd. Een groenzone scheidt het bouwblok van de weg. De noordwestelijke helft van het plangebied wordt uitgevoerd als een plein met parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de Molenbeek langs het plein terug aan het oppervlak gebracht. Doordat de St. Josephstraat langs de Molenbeek wordt verwijderd krijgt het centrumgebied een directe relatie met de Molenbeek. Tevens komen aan deze zijde van verschillende richtingen langzaam verkeersroutes samen (onder andere via een brug over de Molenbeek), zodat het centrumgebied behalve aan de hoofdwegen ook op een knooppunt van langzaam verkeersroutes ligt.

6.2 Bouwmassa

De bouwmassa wordt gerealiseerd in de vorm van een rechthoekig bouwblok van 4 lagen hoog (maximaal 21,5 meter). Op de begane grond is ruimte voor commerciële voorzieningen. De voorzieningen zijn georiënteerd op de Hemelsley en op de parkeervoorziening die richting beek ligt. Via de zijde aan de Tudderenderweg vindt de bevoorrading plaats. In de oosthoek van het bouwblok is een uitbouw aanwezig, die de entree voor de appartementen op de verdiepingen vormt.

Op de verdiepingen komen 78 appartementen, die door hun ligging op de rand van het bouwblok een binnenplein omsluiten. Via het binnenplein en bovenliggende galerijen zijn alle appartementen toegankelijk. De appartementen krijgen allemaal een zorgfunctie. Mede in het kader van deze functie is ook een bijeenkomstruimte in het plan opgenomen, waar diverse activiteiten kunnen plaatsvinden. De bijeenkomstruimte bevindt zich aan de zijde van de Tudderenderweg en beschikt over een balkon dat tevens dient als gedeeltelijke overkapping van de bevoorradingsweg van de ondergelegen commerciële voorzieningen.

Onder het gehele bouwblok wordt een kelder gerealiseerd. In de kelder komen parkeerplaatsen voor de appartementen. De parkeerkelder is toegankelijk via een hellingbaan aan de St. Josephstraat. Naast parkeerplaatsen komen in de kelder bergingen en technische ruimtes.

6.3 Ruimte rondom het gebouw

De ruimte rondom het bouwblok krijgt verschillende identiteiten. Aan de zijde van de Tudderenderweg en de St. Josephstraat wordt de ruimte voornamelijk ingericht als plantsoen met gras en bomen. Daarnaast wordt parallel aan de Tudderenderweg een bevoorradingsweg aangelegd, die de vorm heeft van een halve cirkel. Het binnenste van de cirkel wordt ook als plantsoen ingericht, zodat ook in dit deel het groene karakter aanwezig is.

De toegangen van de commerciële ruimtes bevinden zich aan de Hemelsley en het plein langs de Molenbeek. Deze delen worden grotendeels verhard. Aan de zijde van de Hemelsley wordt de ruimte ingericht als plein, ontoegankelijk voor autoverkeer. Het plein langs de Molenbeek krijgt hoofdzakelijk een particuliere functie. Langs de Molenbeek blijft een groene uitstraling behouden.

6.4 Ontsluiting en parkeren

6.4.1 Ontsluiten

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie voor autoverkeer ontsloten op de Hemelsley en de St. Josephstraat. Daarnaast wordt aan de St. Josephstraat de inrit naar de parkeergarage gerealiseerd, die alleen toegankelijk is voor bewoners.

Het huidige wegprofiel van de Hemelsley blijft behouden. De aan de centrumkant aanliggende trottoirs worden vernieuwd. De Tudderenderweg, ten zuidoosten van het plangebied, valt buiten de grenzen van het plangebied en wordt daardoor niet gewijzigd.

Langs de Tudderenderweg wordt een bevoorradingsweg aangelegd. Deze voorziening voor vrachtverkeer, die voor de bevoorrading zorgt van de commerciële ruimten, heeft zowel een in- als uitrit aan de Tudderenderweg. Met de inrichting van deze route is rekening gehouden met de draaicirkel van een vrachtwagen. De bevoorradingsweg wordt gedeeltelijk door groen van de Tudderenderweg gescheiden.

Het winkelcentrum is van verschillende kanten voor langzaam verkeer bereikbaar. De ontsluiting van het plangebied in groter verband is overeenkomstig de omschrijving in paragraaf 3.4.

6.4.2 Parkeren

Het parkeren voor bezoekers van de commerciële voorzieningen wordt opgevangen met de parkeerplaatsen op het plein. De parkeerkelder onder het bouwblok is alleen bedoeld voor de bewoners van de appartementen.

Op basis van de gemeentelijke nota 'Parkeernormensystematiek' (zie paragraaf 2.4.7) zijn voor de ontwikkeling van Molenbeek Centrum parkeernormen vastgesteld. Op basis van het programma van het plan en de parkeernormen die voor het initiatief zijn vastgesteld, is het aantal parkeerplaatsen afgesproken met het college.

Voor het commerciële gedeelte is de norm uit tabel 2.4 van de gemeentelijke nota 'Parkeernormensystematiek' aangehouden. Die geeft aan 3,2 parkeerplaats per 100 m² bruto winkelvloeroppervlak. Voor 3500 m² zijn dat 112 parkeerplaatsen. Deze worden op maaiveld gerealiseerd.

<i>Functie</i>	<i>Totale norm</i>	<i>Aandeel bezoekers</i>
	minimaal	
Wijk, buurt en dorpcentra	3,2	85% bezoekers
Weekmarkt	3,2	85% bezoekers
Grootschalige detailhandel	7,0	85% bezoekers
opmerkingen	• 1 arbeidsplaats is gelijk aan 40m ² bvo • 1 kraam is 6m ² . Indien geen parkeren achter de kraam dan 1,0 pp / standhouder extra rekenen	

Tabel 2.4: Parkeernormen voor winkels in de rest van de bebouwde kom van Sittard-Geleen

Verder worden op maaiveld en in de parkeerkelder gerealiseerd:

- Voor parkeren ten behoeve van een in de directe omgeving van het plan liggend appartementencomplexje worden op maaiveld 10 parkeerplaatsen gereserveerd.
- In totaal worden op maaiveld tenminste 122 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het inrichtingsontwerp gaat uit van in totaal circa 130 parkeerplaatsen.
- Ten behoeve van de appartementen (zorgwoningen in het huursegment) wordt een parkeernorm gehanteerd liggend tussen de norm voor woning goedkoop 1,6 en serviceflat 0,5 (tabel 1.3 van de gemeentelijke nota 'Parkeernormensystematiek'). Op basis van een tussenliggende norm van 1 worden voor deze appartementen tenminste 78 ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd.

<i>Functie</i>	<i>Totale norm</i>	<i>Aandeel bezoekers</i>
	minimaal	
Woning duur	2,0	0,3 pp / woning
Woning middelduur	1,8	0,3 pp / woning
Woning goedkoop	1,6	0,3 pp / woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,5	0,3 pp / woning
Kamer verhuur	0,4	0,3 pp / woning

Tabel 1.3 Parkeernormen voor woningen in de rest van de bebouwde kom Sittard-Geleen

In totaal worden binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien.

6.5 Sociale veiligheid

Bij de opzet van Molenbeek Centrum is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijk en herkenbaar centrum wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. Op alle hoeksituaties is voldoende zicht. Er zijn geen doodlopende straten en de bewoners van de appartementen kijken uit op de openbare ruimte op het maaiveld.

7 Financiële haalbaarheid

7.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

7.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

8 Wijze van bestemmen

8.1 Algemene plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor een winkelcentrum in de wijk Molenbeek in Sittard. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor ruime ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente Sittard-Geleen heeft ontwikkeld. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de bepalingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

8.2 Bestemmingen

Artikel 3 Centrum

De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor detailhandel, horeca in categorie I, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Ook is wonen op de verdiepingen toegestaan. Daarnaast zijn onder meer terrassen, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage ten behoeve van gebouwen binnen het bouwvlak zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 4 Groen

Deze gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Daarnaast zijn voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming ligt op alle wegen binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd voor wegen en voet- en fietspaden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor onder meer parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten, groenvoorzieningen, water, en nutsvoorzieningen.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen dat gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Ook zijn er bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn onder andere bestemd voor aan- en afvoer van water, waterhuishouding en waterberging. Daarnaast zijn oevers en kaden en groenvoorzieningen toegestaan.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen, dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Leiding

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de binnen het plangebied liggende leidingen ten behoeve van gastransport. In de bestemming zijn een bouwverbod (met omgevingsvergunning voor het afwijken) en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van deze leidingen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is gelegd op het deel van het plangebied waarvoor nog vervolgonderzoek uitgevoerd dient te worden, ter bescherming van archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 80 cm onder maaiveld, of een oppervlak tot ten hoogste 50 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dieper dan 80 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 50 m². Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden kan verleend worden, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad óf is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of deze bestemming toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Overige bepalingen

Naast de bestemmingen zijn in de regels ook enkele inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

9 Procedures

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenbeek Centrum' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties: de provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas en de VROM-Inspectie. Door de provincie en het waterschap is ten aanzien van het plan geadviseerd. De VROM-Inspectie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen vanwege het ontbreken van een nationaal belang. Naar aanleiding van de vooroverleg-reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld. De reactie van de provincie heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens heeft de gemeente een ambtshalve wijziging doorgevoerd. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar een archeologie rapportage van april 2009. De goedgekeurde versie van de rapportage dateert echter van 15 juli 2009. De toelichting en aanbevelingen uit dit onderzoek worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding wordt een gebied aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en in de regels wordt een 'Waarde – Archeologie' toegevoegd.

Ter visie legging

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet Ruimtelijke Ordening doorlopen.

Crisis- en herstelwet

Op voorliggend bestemmingsplan 'Molenbeek Centrum' is de Crisis- en herstelwet van toepassing, omdat het plan betrekking heeft op de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied.

De wet zorgt voor kortere procedures, waardoor bouwprojecten sneller kunnen worden uitgevoerd. Met de Crisis- en herstelwet zorgt de overheid er in deze economisch zware tijden voor dat gezonde bedrijven niet omvallen, mensen hun baan behouden en de economische structuur van Nederland sterker wordt.