

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN MOLENBEEK-OOST

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerpbestemmingsplan 'Molenbeek-Oost'

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE03-STD00005-01A
REG03-STD00005-01A
SVB02-STD00005-01A
TEK03-STD00005-01A
RAO01-STD00005-01A

Rosmalen, 10 augustus 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Aanleiding	2
1.3	Ligging van het plangebied	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Bebouwingstypologie	3
2.3	Ontsluiting	4
2.4	Groen en water	4
2.5	Cultuurhistorie en archeologie	4
3	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	7
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3.2	Programmatische aspecten	8
3.3	Sociale veiligheid	8
4	BELEIDSASPECTEN	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5	MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK	19
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	19
5.2	Kabels en leidingen	19
5.3	Hinder bedrijvigheid	20
5.4	Bodemgesteldheid	20
5.5	Luchtkwaliteit	21
5.6	Externe veiligheid	22
5.7	Watertoets	22
5.8	Flora en fauna	24
6	PLANBESCHRIJVING	29
6.1	Hoofdpzets plangebied	29
6.2	Relatie met omgeving	30
6.3	Bebouwingsstructuur	31
6.4	Groenstructuur	31
6.5	Verkeer en parkeren	32
6.6	Sociale veiligheid	33
6.7	Water	34
7	BEELDKWALITEIT	35
8	FINANCIËLE HAALBAARHEID	37
9	DE BESTEMMINGEN	39
9.1	Algemene plansystematiek	39
9.2	Bestemmingen	39
10	PROCEDURES	43
10.1	Vooroverleg	43
10.2	Vaststelling	43

Bijlagen:

Bijlage 1: Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, november 2007, kenmerk RAO01-STD00005-01A

Bijlage 2a: Watertoets

Bijlage 2b: Wateradvies



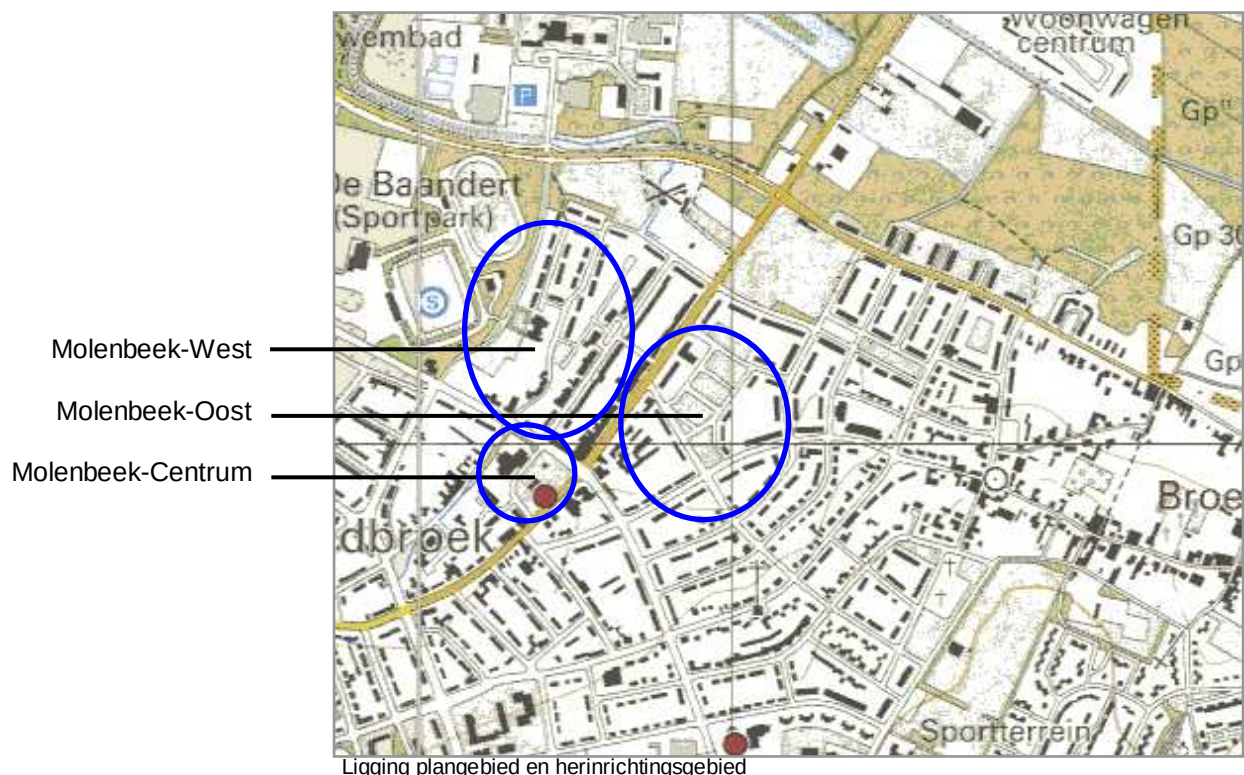
Grens van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Stadbroek, een wijk in het noordoosten van Sittard, wordt vernieuwd. De wijk Stadbroek wordt geherstructureerd onder de naam Molenbeek. In de periode tussen 2005 en 2015 ontstaat hier na een herinrichting een nieuw en tegelijk herkenbaar woongebied. De basis voor de vernieuwing is de herinrichtingsvisie Stadbroek, die in 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld en als uitgangspunt dient voor de verdere planvorming. De plannen worden financieel en ruimtelijk uitgewerkt onder verantwoordelijkheid van de stichting Stadbroek in ontwikkeling (SIO). De stichting SIO is een samenwerkingsverband waar de gemeente Sittard-Geleen en Woonmaatschappij ZO Wonen in participeren. Stichting SIO heeft Croonen Adviseurs gevraagd een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan voor dit gebied te maken.

In 2006 is het 'Masterplan Molenbeek - Sittard' opgesteld voor deze nieuwe woonwijk. Het betrof een plan op hoofdlijnen, waarin de gewenste verschijningsvorm van de nieuwe wijk is verbeeld. Dit masterplan vormde de basis voor de nadere uitwerkingen en was derhalve aan veranderingen onderhevig. In navolging van dit masterplan is door Croonen Adviseurs een inrichtingsplan opgesteld voor Molenbeek-Oost. Dit uiteindelijke inrichtingsplan vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.



1.2 Aanleiding

Stadbroek is qua opbouw en structuur geen samenhangende wijk en de begrenzingsen zijn onduidelijk. De twee grote wegen binnen de wijk, de Tudderenderweg en de Hemelsley, delen de wijk in vier kwadranten. Ieder deel van de wijk heeft zijn eigen problematiek.

Het negatieve imago dat de wijk Stadbroek kenmerkt, was voor de gemeente Sittard de aanleiding om enige jaren geleden deze wijk als voorbeeldproject te laten dienen voor het opstellen van een wijkontwikkelingsplan (WOP). Doel van het op te stellen WOP is te komen tot het behoud en verbetering van de kwaliteit van het leef-, woon- en werkklimaat in de wijk Stadbroek door het ontwikkelen van een toekomstvisie en een integrale afstemming van activiteiten.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied 'Molenbeek-Oost' ligt binnen de wijk Stadbroek, in de noordoosthoek van Sittard. Aan de westzijde van de Tudderenderweg is recentelijk het nieuwe bestemmingsplan 'Stadbroek-West' in werking getreden. Hiermee is voor dit deel van de wijk het proces van herinrichting in gang gezet. Ten noorden en noordoosten van het gebied ligt het recreatiepark 'Sittard Noord' en de voetbalvelden van voetbalvereniging S.S.O.C.

De afbeelding met de ligging van het plangebied toont tevens de gebiedsindeling van het herinrichtingsgebied.

Het vigerende bestemmingsplan 'Stadbroek 2' is vastgesteld door de gemeenteraad op 10-11-1982 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Limburg op 30-10-1984.

1.4 Inhoud van de toelichting

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan vormt een integraal onderdeel van het gehele herinrichtingsgebied binnen Stadbroek. Om een goed beeld van de huidige en toekomstige situatie van de wijk te krijgen zal in hoofdstuk 2 en 3 dan ook het gehele herinrichtingsgebied beschreven worden.

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie binnen de wijk. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting, de groenvoorzieningen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd. Daarna worden in hoofdstuk 4 de beleidsmatige aspecten toegelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt een planbeschrijving gegeven van het gehele herinrichtingsgebied. De beeldkwaliteit komt aan de orde in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat in op de financiële haalbaarheid. De beschrijving van de bestemmingen en de procedures zijn opgenomen in de hoofdstukken 9 en 10.

2 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

De wijk is gesitueerd tussen de binnenring, de Sportcentrumlaan en de 'groene' uitvalswegen Dr. Nolenslaan en Wehrerweg. Deze routes vormen door hun brede profiel en de wanden duidelijke begrenzingslijnen.

In het oosten wordt de wijk 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 wijk is verder onderverdeeld in drie buurten (De Baandert, Stadbroek en Vrangendaal) en een sportpark. De grenzen tussen de buurten worden gevormd door de Tudderenderweg, de Hemelsley en de Broeksittarderweg. De buurten hebben duidelijke wanden naar de randen.

Omgeving plangebied

- Ten westen van de Tudderenderweg is inmiddels begonnen met de herbouw van woningen. Voor dit gebied (gelegen tussen de Tudderenderweg en De Baandert) is reeds een bestemmingsplan vastgesteld en goedgekeurd.
- Ten oosten van Stadbroek bevindt zich de oude kern van het buurtschap Broek-Sittard, waar de authentieke dorpse sfeer nog aanwezig is.
- Ten noorden van Stadbroek bevindt zich een groot 'stadsrand'-gebied dat aansluit op de regionale groenstructuur.
- Ten zuiden van Stadbroek bevindt zich stedelijk gebied dat richting centrum wordt gekenmerkt door toenemende functiemenging en gebruiksin-tensiteit.

2.2 Bebouwingstypologie

In de wijk liggen diverse woonfuncties, het betreft hier zowel grondgebonden woningen als enkele gestapelde woonfuncties.

De bebouwing in en rond het plangebied heeft een redelijk besloten karakter. De bebouwing bestaat overwegend uit aaneengebouwde woningen in twee bouwlagen met kap. Een groot deel van de bebouwing binnen het plangebied Molenbeek-Oost is reeds gesloopt.

Inmiddels is ten westen van de Tudderenderweg een start gemaakt met de realisatie van nieuwe woningen ter vervanging van reeds gesloopte woningen. De typologie van de nieuwbouw varieert sterk, van aaneengebouwde tot vrijstaande woningen.

2.3 Ontsluiting

De wijk Stadbroek kent een drietal belangrijke ontsluitingsroutes, namelijk de Tudderenderweg, centraal door het gebied en de Hemelsley en de Looimolenstraat/Rembrandtstraat, als oost-westverbindingen. De eerste twee zijn bestaande wegen. De Looimolenstraat bestaat reeds voor een deel en wordt doorgetrokken in westelijke richting om vervolgens aan te sluiten op de Sportcentrumlaan.

De Tudderenderweg is onderdeel van de verkeersstructuur op stadsniveau en loopt vanaf het centrum door tot aan de grens met Duitsland. Vanaf de stedelijke ontsluitingswegen zijn de verschillende regionale en nationale wegen in de omgeving van Sittard goed bereikbaar.

2.4 Groen en water

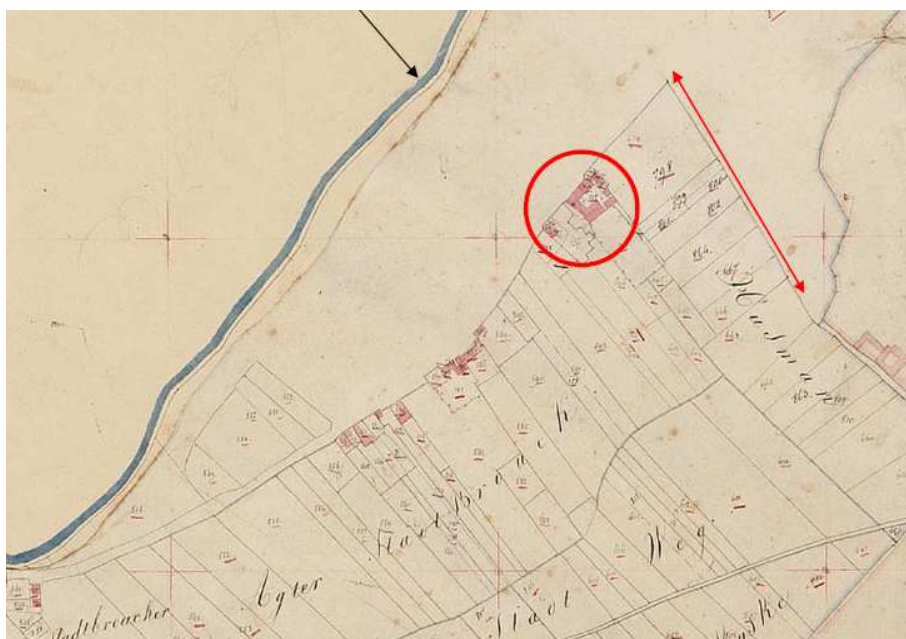
In de wijk komt, met uitzondering van de groenstrook langs de Geleenbeek, weinig openbaar groen voor. Direct buiten het plangebied is dit groen wél in ruime mate aanwezig in de vorm van een groot recreatiegebied in het noorden. Het water in het plangebied komt prominent naar voren in de vorm van de Geleenbeek. De kwaliteit van deze historische beekloop is in de loop der tijd in verval geraakt. Een gedeelte van de beek was overkluisd en slechts deels zichtbaar. Inmiddels is deze beek weer in ere hersteld.

2.5 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden staat het plangebied aangemerkt als stedelijk gebied. Ook op de archeologische beleids- en advieskaart van de gemeente wordt geen uitspraak gedaan over de archeologische verwachting. Wel is een deel van het gebied aangeduid als 'grens oude bewoningskern (Stadbroek)'. Binnen deze grens geldt een hoge verwachting voor overblijfselen uit met name de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

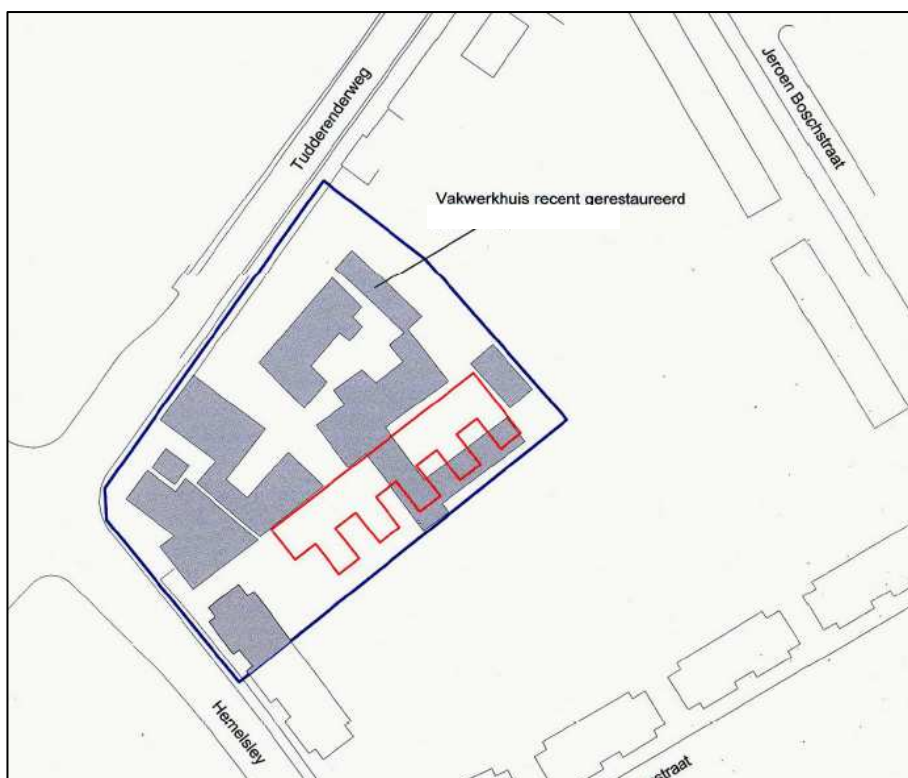
De landschappelijke, historische en archeologische gegevens van een deel van het bestemmingsplangebied zijn in kaart gebracht in het onderzoeksrapport van H. Vromen: 'Plan van aanpak ten behoeve van de archeologische begeleiding in het plangebied Stadbroek Oost te Sittard, gemeente Sittard (gemeente Sittard-Geleen, november 2007)'. Dit onderzoeksrapport is als separate bijlage toegevoegd. Het Plan van Aanpak heeft betrekking op de noordelijke helft van onderhavig bestemmingsplan, het deel ten noorden van de Jeroen Boschstraat. In dit gebied komen ophogingslagen voor waaronder de bodem en daarmee archeologische vindplaatsen nog intact aanwezig kunnen zijn. De in het gebied voorkomende ophogingslagen zullen worden gesaneerd. Het eerdergenoemde Plan van Aanpak voorziet in de archeologische begeleiding van deze werkzaamheden. De werkzaamheden zijn conform dit Plan van Aanpak uitgevoerd en ondertussen afgerond.

Tijdens de archeologische begeleiding zijn geen archeologische resten aangetroffen, daarnaast heeft de begeleiding geen aanwijzingen opgeleverd die een archeologische vindplaats elders in het gebied doen vermoeden. In het noordelijke deel van het plangebied worden daardoor geen archeologische vindplaatsen verwacht.



Uitsnede uit kadastraal minuutplan 1819

Zoals hierboven al vermeld, bevindt zich binnen de plangrens een deel van de oude bewoningskern van Stadbroek (zie afbeeldingen). Deze kern bevindt zich in de zuidwestelijke punt van het plangebied. Enkel binnen dit deel van het plangebied worden archeologische resten verwacht. Het gebied waarbinnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd verwacht worden, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.



Locatie historische bebouwing binnen plangebied

3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stadbroek bestaat uit een lappendeken van min of meer op zichzelf staande deelgebiedjes, de opgave is om van Stadbroek een herkenbaar en hecht stukje stadsweefsel te maken waar het aangenaam wonen is en waarbij de beek weer wordt teruggegeven aan de wijk.

1 Herkenbaarheid

De herkenbaarheid van Stadbroek wordt gezocht door een mix van vernieuwing en bestaande elementen die de reeds aanwezige kwaliteiten oppikt en verder brengt.

2 Hecht stadsweefsel

Een hecht stadsweefsel wordt gerealiseerd door te zorgen voor goede verbindingen in combinatie met het opheffen van barrières tussen deelgebieden. Hiertoe zullen deelgebieden via routes met elkaar worden verbonden met bijzondere aandacht voor routes die de Tudderenderweg kruisen.

3 Aangenaam wonen

Aangenaam wonen betekent onder andere goede woningen en een goede woonomgeving, die schoon, veilig en mooi is. Waar privacy kan worden gewaarborgd en problemen niet worden afgewenteld op het (semi)openbaar gebied. Om deze reden wordt gekozen voor een duidelijke en herkenbare markering tussen openbaar en privégebied. Gekozen wordt voor volwaardige straten met stoepen waar altijd voorkanten van woningen op georiënteerd zijn. Achterkanten van woningen grenzen ook aan achterkanten van woningen.

Hoofduitgangspunt is de omvorming van Stadbroek naar een open, gevarieerde wijk waar het aangenaam wonen is.

Openheid:	geïntegreerd met aangrenzende woongebieden en het buitengebied.
Gevarieerd:	een gevarieerd aanbod van woonkwaliteiten voor verschillende leefstijlen en doelgroepen in verschillende prijsniveaus, zowel koop als huur.
Compleet:	marktconforme woningen met winkel-, sociaal-culturele-, speel-, groen- en basisonderwijsvoorzieningen binnen de wijk.

Ruimtelijke uitgangspunten

- 1 Versterking centrumgebied door concentratie van centrumfuncties en intensivering in de vorm van stapeling.
- 2 Versterking groenstructuur in relatie met De Baandert en het buitengebied.
- 3 Versterking groen/blauwe beekstructuur in noord-zuidrichting.

3.2 Programmatische aspecten

Het woningbouwprogramma voor het plangebied Molenbeek-Oost voorziet in de realisatie van 70 woningen.

In aansluiting op de gewenste verhoudingen tussen de diverse woningtypen (bouwen voor verschillende doelgroepen en in een juiste verhouding huurkoop), zal binnen het plangebied een gedifferentieerd woningaanbod worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma voor het plangebied weergegeven.

Huurwoningen grondgebonden	26
Huurwoningen gestapeld	10
Koopwoningen grondgebonden	34
Totaal	70

Een deel van het plangebied is bestemd tot 'Uit te werken Gemengd'. Binnen het gebied met deze bestemming zijn woningen en/of maatschappelijke voorzieningen voorzien.

In Sittard Noord-Oost wordt gezocht naar een locatie voor een brede maatschappelijke voorziening, bestaande uit een school, kinderopvang en peuterspeelzaal. Ook de vestiging van een ouder-kindcentrum, een consultatiebureau, een gymzaal, een maatschappelijk steunpunt alsmede een aangepaste wijkvoorziening kunnen daarin worden opgenomen.

Alvorens een uitwerkingsplan wordt opgesteld voor dit gebied zullen de plannen voor de eventuele vestiging van een brede maatschappelijke voorziening nader worden uitgewerkt.

3.3 Sociale veiligheid

Voor Stadbroek is voor wat betreft de openbare ruimte bij de opzet en inrichting daarvan aandacht besteed aan de sociale veiligheid binnen het woongebied. Dit betekent dat bij de keuze van de ruimtelijke hoofdstructuur en de inrichting van het openbare gebied de volgende uitgangspunten gehanteerd zijn:

- De wegenstructuur van het plan dient helder en herkenbaar te zijn. Er dient continuïteit in het wegenpatroon aangebracht te worden. Verder is het van belang dat de wegen en langzaamverkeersroutes overzichtelijk zijn ingericht en dat er voldoende doorzichten naar de omgeving worden geboden.
- In het algemeen dient er zorg voor te worden gedragen dat er altijd een goede sociale controle van de openbare ruimte mogelijk is. Dit kan met name door woningen met hun voorzijde naar het openbare gebied te situeren en voorts door ervoor te zorgen dat er voldoende overzicht in de openbare ruimte bestaat.
- De langzaamverkeersverbindingen dienen ook in een relatief open omgeving gesitueerd te worden. De breedte van de ruimte waarin deze gesitueerd worden, dient bij voorkeur minimaal 5 m te zijn en de eventuele groene inrichting naast het pad dient zodanig vorm te krijgen dat de doorzichten niet belemmerd worden.
- Parkeren dient bij voorkeur op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren van auto's op openbaar terrein dient zodanig te gebeuren dat er een visuele relatie bestaat vanuit de woningen met de parkeerplaatsen.
- In het plangebied dient een goede openbare verlichting gerealiseerd te worden. Daarbij verdienen de langzaamverkeersroutes extra aandacht.

- Speelplaatsen in het plangebied voor de jongere jeugd moeten zichtbaar zijn vanuit woningen. Voor speelplaatsen bestemd voor de oudere jeugd is dat niet direct noodzakelijk, maar zij dienen wel binnen de invloedssfeer van de woningen te worden gesitueerd.

De nieuwe wijk Molenbeek-Oost zal een eigen speelplek krijgen, gericht op de bewoners van deze wijk.

4 BELEIDSASPECTEN

4.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode 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 Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling. Eén van de nationale ruimtelijke belangen is de ontwikkeling van stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. Zuid-Limburg is daarbij aangewezen als nationaal stedelijk netwerk.

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 ruimte-vragende 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, 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 beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

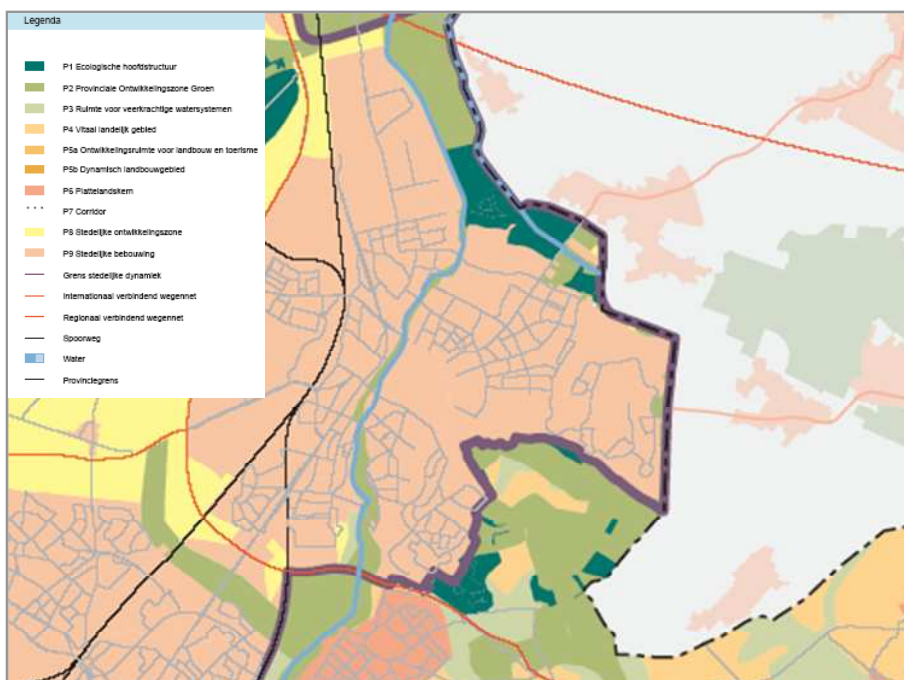
4.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg ('Ruimte voor Limburg') is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het plan (POL2006) is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Het plan is de opvolger van het POL uit 2001.

Hoewel in het voorliggende plan geen ontwikkelingen voorzien zijn worden, ter informatie en om het kader te schetsen, enkele hoofdelementen belicht.

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. Onderstaande kaart toont de verschillende perspectieven voor Sittard-Geleen.



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).

Voorst 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 nieuwe 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.

4.3 Regionaal beleid

Regiovisie Westelijke Mijnstreek

Deze 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.

Deze 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.

Regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

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. Stadbroek valt binnen het woonmilieu 'stedelijk wonen'. Door herstructurering, verlaging van de gemiddelde woningdichtheid vermindering van stapeling, versterking van groen en vergroting van de woningdifferentiatie ontstaat in het woonmilieu 'stedelijk wonen' een meer suburbaan karakter. De grootschalige herstructurering is Stadbroek (Molenbeek) is als ontwikkeling ('hot spot') opgenomen.

4.4 Gemeentelijk beleid

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.

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.

Stadsvisie

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is de 'Stadsvisie Sittard-Geleen 2016' 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.

Welstandsnota

'Het oogmerk van het welstandsbeleid 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 deze bebouwingstypen hangt een welstandsniveau, er is gekozen voor drie welstandsniveaus; hoog, normaal en licht.

Het overgrote deel van Stadbroek wordt getypeerd als 'planmatige stadsuitbreidingen en naoorlogse woningbouw tot 1970'.

Daarnaast zijn enkele delen aangemerkt als 'Historische dorpse bebouwinglinten (H)'.

Echter, grote delen van de bebouwing binnen het plangebied zijn inmiddels gesloopt.

Bouwaanvragen dienen te worden getoetst aan deze welstandsnota.

Nota Parkeernormensystematiek

Eén van de bouwstenen van het in november 2005 vastgestelde parkeerbeleid parkeerbeleid is de invoering van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting.

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. 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 bouwvergunningplichtige ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen. Onderstaande tabel toont de parkeernorm voor de zone van de gemeente Sittard-Geleen waarvan het plangebied Molenbeek-Oost onderdeel uitmaakt.

De bouwplannen zullen worden getoetst aan het parkeerbeleid.

Functie	Totale norm		Aandeel bezoekers
	minimaal	maximaal	
Woning duur	1,7	1,9	0,3 pp / woning
Woning middelduur	1,6	1,8	0,3 pp / woning
Woning goedkoop	1,4	1,6	0,3 pp / woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,5	0,8	0,3 pp / woning
Kamer verhuur	0,4	0,8	0,3 pp / woning

Bodembeheersplan

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen heeft op 27 april 2004 het 'Overkoepelend bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Dit plan is naar het doorlopen van de procedure ex artikel 3.5 Awb op 2 juli 2004 van kracht geworden.

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. Het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, is ingedeeld in de volgende homogene deelgebieden:

Sittard	Geleen	Born
Oude historische kern van Sittard	Stedelijk gebied	Born en Buchten oud (<1950)+ Obbicht, Grevenbicht en Schipperskerk
De buitenring van Sittard	Overstromingsgebied Geleenbeek e.o.	Born en Buchten nieuw (>1950)+Holtum en Graetheide
Stadbroek	Buitengebied	Industrie langs het Julianakanaal
Dorpskernen Limbricht, Guttecoven en Einighausen		Industriepark Swentibold
Bedrijfsterreinen		Buitengebied
Overig gebied (buitengebied)		

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.

5 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzondering daarop zijn wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone en wegen die uitgevoerd zijn als woonerf. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing op de Tudderenderweg, Sportcentrumlaan en Hemelsley. De zone van deze wegen is 200 m aan weerszijde van de weg.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, is de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot de bouw van woningen (en appartementen).

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) en het Besluit geluidhinder spoorwegen zijn gesteld.

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet mogelijk en/of doelmatig zijn, kan het college van Burgemeester en Wethouders, onder voorwaarden, een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting vaststellen. De waarden zijn aan de in de Wet geluidhinder opgenomen maxima gebonden.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de toekomstige woningen buiten de 48 dB-contour van de Sportcentrumlaan en Hemelsley worden gesitueerd. Daarmee voldoen de woningen vanwege deze wegen aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege de Tudderenderweg wordt op de gevels van 12 woningen en circa 12 appartementen de grenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale belasting is 60 dB. Voor deze woningen zal bij het College van Burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden ingediend.

De overschrijding is op een aantal woningen hoger dan 53 dB. Woningen met een geluidbelasting van 53 dB en meer dienen een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte te hebben. Dit is, vanwege de richting van de woningen ten opzichte van de weg, bij alle woningen het geval.

Er is bezien of geluidsbeperkende maatregelen mogelijk zijn. Maatregelen aan de bron zijn niet doelmatig. Er ligt reeds een asfaltverharding. Met een geluidsreducerend asfaltsoort kan de grenswaarde van 48 dB niet worden gehaald. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen zijn niet mogelijk omdat de woningen op de weg worden ontsloten.

Er is sprake van het opvullen van een open plek na amovering van de bestaande bebouwing. Voorts hebben de woningen, waarvoor een hogere waarde wordt gevraagd, een doelmatige afschermdende werking voor de achterliggende woningen.

De overige woningen voldoen aan de grenswaarde van 48 dB.

5.2 Kabels en leidingen

In het gebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.3 Hinder bedrijvigheid

In (de omgeving van) het plangebied is geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig die een belemmering zou kunnen vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.4 Bodemgesteldheid

Voor de locaties waar woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen, is door adviesbureau CSO een bodemonderzoek verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging (rapportnummer R292.2001). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond (tot 0,5 m-mv en plaatselijk tot 1 m-mv) sterk verontreinigd is met zink, lood en PAK en plaatselijk met EOX. In de ondergrond zijn in het algemeen geen verontreinigingen aangetoond. Echter plaatselijk is de bodem tot 3 m-mv sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Deze sterke verontreinigingen hangen waarschijnlijk samen met de zintuiglijk waargenomen bijmengingen aan puin- en kooldeeltjes in de bodem.

Dit bodemonderzoek is de aanleiding geweest voor het ontwikkelen van een saneringsplan.

De definitieve rapportage is in mei 2004 door CSO Adviesbureau opgesteld (rapportnummer 03.RB001). De doelstelling was het uitwerken van een gekozen saneringsvariant op technische, milieuhygiënische en organisatorische aspecten. Sanering van de locatie heeft als doel het opheffen of het tegengaan van de verontreiniging en de schadelijke gevolgen daarvan. Volgens de uitgevoerde doelmatigheidstoets is het niet doelmatig het hele gebied te saneren. Er is gekozen om ter plaatse van de nieuwe woningen en tuinen zoveel als mogelijk te saneren.

Het uiteindelijke doel van de sanering bestaat voornamelijk uit het verbeteren van de kwaliteit van de leeflaag, in een zodanige mate dat deze geschikt wordt voor het voorgenomen gebruik. Op sommige percelen wordt dieper gegraven en wordt alle verontreinigde grond verwijderd ('herstelvariant'). In andere delen van het gebied wordt al voldaan aan gebruiksgerichte kwaliteitseisen en wordt alleen grond ontgraven voor de uitvoering van civieltechnische werken. Het streven is om bij de woonfuncties zo mogelijk alle verontreiniging weg te nemen.

Conform het gemeentelijk beleid (Bodembeheerplan gemeente Sittard, juni 2001) hoeft niet alle verontreinigde grond te worden ontgraven. Plaatselijk kunnen restverontreinigingen achterblijven die de achtergrondgrenswaarden overschrijden. Tussen deze achterblijvende grond en de grond (< BGW 1 en AGW) die erboven wordt aangebracht, wordt een signaallaag aangebracht in de vorm van een geotextiel.

Omdat restverontreinigingen in de bodem achterblijven, is het opstellen van een nazorgplan voor deze restverontreiniging noodzakelijk. Binnen het saneringsplan is een aanzet gegeven tot dit nazorgplan dat pas definitief kan worden afgerond als de sanering is uitgevoerd. De inhoud van het nazorgplan is gebaseerd op de 'checklist inhoud nazorgplan' van de provincie Limburg. Toekomstige gebruikers van percelen waar restverontreiniging is achtergebleven, zullen in ieder geval een exemplaar ontvangen van dit nazorgplan. Bovendien zal zo nodig na uitvoering van de sanering een verificatieonderzoek worden uitgevoerd waarmee de actuele kwaliteit van de bodem van ieder perceel wordt vastgesteld.

Dit is alleen aan de orde op locaties waar puntbronnen worden ontgraven. Op deze locaties wordt de puntbodem uitgekeurd en zijn gegevens beschikbaar over de toe te passen aanvulgrond. Ook hiervan worden toekomstige gebruikers van op de hoogte gesteld.

Op 14 september 2004 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg besloten in te stemmen met het saneringsplan.

Inmiddels is de gehele sanering van Stadbroek/Molenbeek (west en oost) uitgevoerd. In de uitvoering is de saneringsdoelstelling aangepast door het SIO bestuur. Ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen is alle bodemverontreiniging gesaneerd tot op de schone ondergrond. Tevens is aangevuld met grond die voldoet aan de kwaliteit van wonen.

Binnen de bestemmingsplangrenzen zijn ter plaatse van de groenstroken tevens de verontreinigde uitlopers van de oude stortplaats geheel gesaneerd tot op de schone ondergrond. Ook hier is aangevuld met grond van de kwaliteit wonen. Na afloop is een evaluatierapport opgesteld dat eind mei 2010 aan Gedeputeerde Staten van Limburg is aangeboden ter goedkeuring.

Het gebied ten zuiden van de Jeroen Boschstraat (aangeduid met GD-U) is in het verleden slechts ten dele onderzocht en bevatte destijds lichte verontreinigingen. Het saneringsplan omvatte slecht een deel van dit gebied. Ter plaatse zijn geen sanerende werkzaamheden verricht.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van het gebied. Het aantal woningen zal per saldo ongeveer gelijk blijven. Een eventuele toename van het aantal woningen ligt ver beneden de genoemde drempel en is zodoende aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

5.6 Externe veiligheid

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 voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele 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 risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de inventarisatie, door middel van de provinciale risicokaart, is gebleken dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Watertoets

Op 2 juli 2005 is door Grontmij een watertoets verricht voor het toenmalige Stadbroek, het huidige Molenbeek. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder weergegeven.

Plaats voor water

Door bij de verdere uitwerking van de plannen voldoende aandacht te besteden aan de watercomponent en vooraf te betrekken in het ruimtelijke vraagstuk, kan Molenbeek een grote sprong voorwaarts maken voor wat betreft het duurzame waterbeheer. Hiermee vormt water een onderdeel van het inrichtingsvraagstuk, in plaats van het veelal gebruikelijke sluitstuk.

Door het volgen van de trits zoals geformuleerd in de rapportage 'Plaats voor water' zullen de thema's riolering, oppervlaktewater en grondwater integraal onderdeel uitmaken van elkaar.

De relevante thema's voor Molenbeek die in de rapportage 'Plaats voor water' zijn genoemd, worden hieronder toegelicht.

Veiligheid en wateroverlast

- Het voorkomen van afwenteling van hydrologische knelpunten geschiedt met afkoppelen. Hierdoor wordt piekbelasting op het bestaande oppervlaktewater aanzienlijk verminderd in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht. Daarnaast zal de watervoerendheid van het bestaande watersysteem als gevolg van de maatregelen toenemen.
- Het behoud en beheer van ruimte voor afvoer en berging in beekdalen vindt plaats door het deels opheffen van overkluizingen. Door aanleg van extra open water zal de Geleenbeek/Molenbeek meer ruimte krijgen. Voor zowel de Molenbeek als de Keutelbeek gelden de beschermingszones vanuit de Keur van het Waterschap.
- Afvlakking van de hoogwaterpieken vindt plaats doordat riooloverstorten op de watergangen verminderd worden (afkoppelen). Dit sluit tevens aan op de geformuleerde doelstelling met betrekking tot afkoppelen van verharde oppervlakken (20% bij bestaande bebouwing en 60-80% bij nieuwbouw).
- Door te kiezen voor zo weinig mogelijk gesloten verharding en zo veel mogelijk open verharding wordt niet alleen de belasting op het ontvangende oppervlaktewater verminderd, maar ook de benodigde waterbergingsclaim op perceelsniveau verkleind.

Riolering

- Het voldoen aan de basisinspanning bij nieuwe bestemmingsplannen spreekt voor zich.
- De planvorming voor het realiseren van de basisinspanning is opgestart. In dit onderzoek worden de effecten van Stadbroek meegenomen.
- Het voorkomen van bovenmatige belasting van watersystemen door overstorten wordt ingevuld door het verregaand afkoppelen van regenwater van het gemengde rioolstelsel en daar waar mogelijk het aanleggen van (verbeterd) gescheiden stelsels.

Waterkwaliteit

- De belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen neemt af doordat riooloverstorten minder vaak plaatsvinden.
- Door het toepassen van niet-uitlogbare materialen zal de belasting van het grond- en oppervlaktewater afnemen.
- De waterkwaliteit voldoet aan het MTR in 2006 en aan het VR op langere termijn. In hoeverre dit haalbaar is zal met name ingegeven worden door de activiteiten bovenstrooms. Stadbroek zal nauwelijks bijdrage leveren aan de vervuiling.
- Het terugdringen van diffuse bronnen is een aandachtspunt bij de aanleg van het plangebied. Sloopwerkzaamheden kunnen onbekende bronnen blootleggen.

Waterbeleving

- Het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water is een essentiële bouwsteen van het plan.
- Het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen heeft volop aandacht.
- Het waarborgen van de functionele inrichting en beheer van stedelijk water ter bevordering van de ecologie wordt ingevuld door opheffen van overkluizingen waardoor meer ruimte ontstaat voor natuurontwikkeling.

Grondwater

- Het behoud en verbeteren van de grondwaterkwaliteit vindt plaats door het saneren van een bodemvervuiling.

Het voorkomen van ongewenste effecten op het grondwaterregiem en voorkomen van verdere verdroging van gevoelige gebieden vindt plaats doordat daar waar mogelijk hemelwater geïnfiltreerd wordt.

Conclusie en doorkijk

Molenbeek draagt bij aan een verbetering van het watersysteem. Niet alleen door bestaande knelpunten op te lossen, maar vooral door een robuust watersysteem te creëren.

Binnen de nu voorliggende planvorming heeft water een substantiële rol verkregen. Door ook bij de nadere uitwerking van de plannen op perceelsniveau en de openbare ruimte is het mogelijk om met behulp van water de plannen een duidelijke meerwaarde te geven. Daarnaast kunnen eventuele knelpunten in een zo vroeg mogelijke fase worden opgelost.

In de uitwerking van het civieltechnische ontwerp wordt nagegaan in hoeverre rekening gehouden kan worden met de opmerkingen van het Waterloket (zie bijlage 2b). Met name de infiltratie in de 'parkzone' dan wel het aanbrengen van een hemelwaterriool of molgoot wordt nader bezien. De exacte uitvoering is afhankelijk van de resultaten van de herberekening van het rioolstelsel 'Sittard'. Wel zal de dimensionering van de afvoer gebaseerd zijn op een bui van 27 mm in het plangebied. Dit is conform de uitgangspunten die in het plangebied 'Stadbroek-West' van toepassing zijn.

5.8 Flora en fauna

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 november 2007 is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek (literatuurstudie en veldbezoek) verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. In augustus 2010 is op verzoek een aanvullend literatuuronderzoek uitgevoerd in verband met veranderde wet- en regelgeving van met name de Flora- en faunawet.

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

- de resultaten van het literatuuronderzoek en veldbezoek uit november 2007;
- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- de website waarneming.nl;
- de website floraenfaunacheck.nl in combinatie met soortenbank.nl met betrekking tot de potentieel te verwachten plantensoorten;
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Sittard en bestaat uit enkele woonblokken, braakliggend terrein, enkele straten met sporadisch enkele bomen. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de herinrichting van het plangebied, hierbij zullen woningen en appartementen worden gerealiseerd.

Ten behoeve hiervan moest de bestaande bebouwing en een deel van beplanting wijken. Twee complexen zullen in de plannen behouden blijven.

Het terrein is compleet bouwrijp gemaakt en de werkzaamheden zijn al in gang gezet. Alle (te slopen) bebouwing is reeds verwijderd. De aanwezige beplanting is jong, zonder gaten, holen of scheuren.

Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is wel in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Op ongeveer 500 m ten noorden van de planlocatie liggen enkele bosgebieden die zijn aangewezen als EHS.

Beschermde soorten

Uit een eerste verkenning door middel van het natuurloket is geconstateerd dat in de kilometerhokken waarin de locatie ligt (X:189; Y:335 en X:190; Y:335) (strikt) beschermde soorten zijn aangetroffen in de soortgroepen: vaatplanten, zoogdieren en broedvogels. Het overgrote deel van de soortgroepen is echter slecht of zelfs geheel niet onderzocht, waardoor het natuurloket beperkt inzicht biedt in mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Op de site waarneming.nl (2009-2010) worden de volgende waarnemingen vermeld voor het plangebied of de directe omgeving (Flora- en faunawet soorten): grote bonte specht, zwarte roodstaart, konijn en bruine kikker.

Via de websites florafaunacheck.nl en soortenbank.nl kwamen geen beschermde plantensoorten in of nabij het plangebied naar voren.

Uit de landelijke en provinciale verspreidingsinformatie uit atlassen (5 x 5 kilometerhok) blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft onderstaande algemene (tabel 1 Flora- en faunawet) en/of zwaardere beschermde (tabel 2 en 3 Flora- en faunawet) soorten. Vogels zijn onderverdeeld in jaarrond beschermde soorten (categorie 1-4) en niet jaarrond beschermde soorten (categorie 5).

– Vogels

Categorie 1-4 (jaarrond beschermd): havik, sperwer, buizerd, kerkuil, steenuil, ransuil, gierzwaluw, roek, huismus.

Categorie 5: torenvalk, groene specht, grote bonte specht, boerenzwaluw, huiszwaluw, zwarte roodstraat, grauwe vliegenvanger, pimpelmees, koolmeesboomklever, boomkruiper, ekster, zwarte kraai, spreeuw.

– Zoogdieren

Algemeen: egel, vos, mol, huisspitsmuis, konijn, haas.

Zwaardere beschermd: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse dwergvleermuis, bosvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, vale vleermuis, watervleermuis, meer-vleermuis, franjestaart, ingekorven vleermuis, baardvleermuis, Brandt's vleermuis.

– Amfibieën

Algemeen: kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad.

Zwaardere beschermd: Alpenwatersalamander, rugstreeppad.

– **Reptielen**

Algemeen: geen.

Zwaarder beschermd: levendbarende hagedis.

Uit de soortgroepen vlinders, libellen, vissen en flora zijn geen beschermde soorten zoals genoemd in tabellen 1, 2 en 3 van de Flora- en faunawet aangetroffen. Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kan dus worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (algemene tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, amfibieën en reptielen.

Uit inventarisatiegegevens van de provincie Limburg blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt dat nog onvolledig is onderzocht. In de groenzone die noordelijk van het plangebied ligt zijn wel wat waarnemingen gedaan (2008). Daar komen vogelsoorten voor zoals ekster, boomklever, boomkruiper, grauwe vliegenvanger, grote bonte specht, groene specht en zwarte specht. Van de jaarrond beschermde vogelsoorten (categorie 1-4) zijn de buizerd en grote gele kwikstaart daar waargenomen.

Tevens is tijdens het veldbezoek van november 2007 is in een bosje ten noorden van het plangebied een roekenkolonie waargenomen. Roeken behoren tot de categorie 1-4 vogelsoorten en zijn dus jaarrond beschermd. Daar de kolonie buiten het plangebied is gevonden is de verwachting dat, indien nog steeds aanwezig, er geen negatief effect van de werkzaamheden op de kolonie zal zijn.

Vanwege de habitateisen van de Alpenwatersalamander en de levendbarende hagedis kan de aanwezigheid van deze soorten op de planlocatie worden uitgesloten.

De rugstreeppad is een typische pioniersoort, die voorkomt op zandige terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Deze soort is ook op bouwterreinen aangetroffen. De aanwezigheid van de rugstreeppad op de planlocatie kan niet worden uitgesloten.

Consequenties voorgestane plannen

In de praktijk mag verwacht worden dat vooral de Geleenbeek en omstreken (gelegen ten westen, buiten het plangebied) en de noordelijker gelegen EHS-gebieden voor een aantal beschermde soorten geschikt leefgebied biedt. In het plangebied is de ecologische kwaliteit beperkt tot enkele opgaande beplantingen en biedt daardoor weinig geschikt habitat voor meer kritische soorten.

Van de beschermde soorten zijn vooral vleermuizen, vogelsoorten en de rugstreeppad in het plangebied te verwachten.

Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen is het noodzakelijk te allen tijde rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. De beplanting in het plangebied is jong, zonder scheuren en gaten en daarom ongeschikt voor vleermuizen. Over de aanwezigheid van vleermuizen in de reeds gesloopte panden is met terugwerkende kracht geen uitspraak meer te doen. Voor wat betreft vleermuizen zijn er verder geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Vanwege hun habitateisen is de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelsoorten uit te sluiten. Alle vogels zijn echter beschermd tijdens het broedseizoen indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa half maart tot en met half augustus). Op deze wijze zijn voor wat betreft vogels geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Uit literatuurstudie is naar voren gekomen dat de rugstreeppad in de omgeving is waargenomen. De rugstreeppad is een typische pioniersoort, die voorkomt op zandige terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Nu de werkzaamheden zijn begonnen is het terrein mogelijk aantrekkelijk geworden voor rugstreeppadden. Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw wordt aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen);
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;
- natte plekken af te dekken of te dempen.

Conclusie

In de nabijheid (500 m) van het plangebied liggen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS.

De voorgenomen plannen zullen naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Beschermde planten- en diersoorten zijn niet op de planlocatie aanwezig. Alleen de aanwezigheid van de rugstreeppad kan niet geheel worden uitgesloten. Aangeraden wordt eerder genoemde aanbevelingen in acht te nemen. Wanneer men tijdens de werkzaamheden onverhoeds toch een rugstreeppad tegenkomt, dienen de werkzaamheden direct stil gelegd te worden. Een deskundige (bijvoorbeeld een medewerker van RAVON of een ecoloog) dient dan betrokken te worden en onder begeleiding van deze deskundige kunnen de aanwezige rugstreeppadden dan naar een andere geschikte locatie in de buurt worden overgeplaatst.

Voor het vangen en verplaatsen van de rugstreeppadden is geen ontheffing nodig. Het is namelijk niet de bedoeling de dieren (definitief) aan de natuur te onttrekken. Het is toegestaan om soorten te verplaatsen uit de directe gevarenzone naar een vergelijkbaar habitat in de directe omgeving. Voorwaarde is dat de soorten in één keer verplaatst worden, zonder onnodig openthoud. Het vangen en verplaatsen moet gebeuren buiten de kwetsbare periodes (bijvoorbeeld voortplantingstijd) van de betreffende soort.

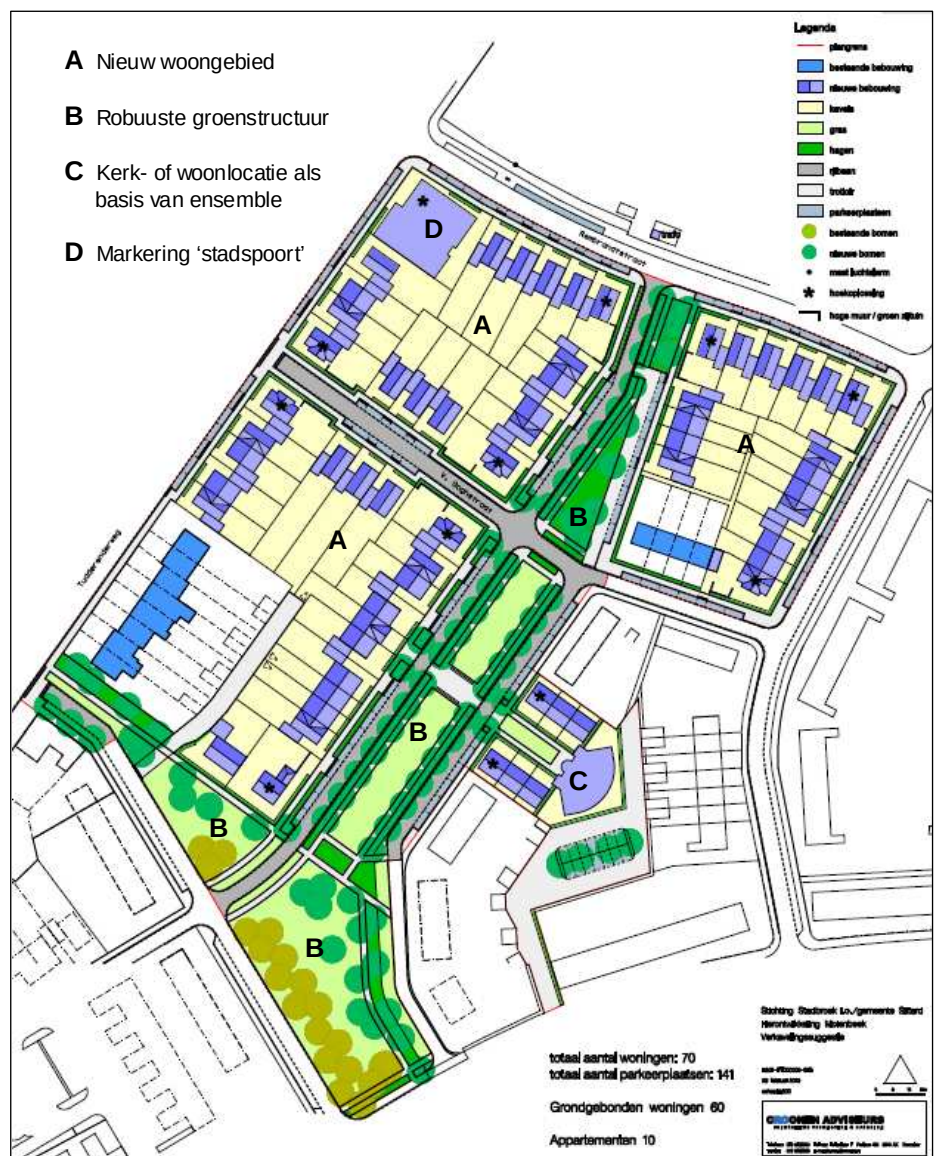
Voor wat betreft flora en fauna zijn er verder geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

6 PLANBESCHRIJVING

6.1 Hoofdopzet plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Molenbeek-Oost' beslaat een deel van de ontwikkelingslocatie, de voormalige wijk Stadbroek. Het plangebied omvat globaal het gebied ten oosten van de Tudderenderweg en ten noorden van de Hemelsley. De westgrens wordt globaal gevormd door de Peter Paul Rubensstraat, de Burgemeester Corbeijstraat en de Vermeerstraat. De noordgrens wordt gevormd door de Rembrandtstraat.

Hierna wordt de stedenbouwkundige visie kort toegelicht aan de hand van onderstaande verkavelingssuggestie voor het plangebied. Vervolgens zal het plangebied in de context van de herinrichtingsvisie voor de gehele wijk worden toegelicht.



Verkavelingssuggestie (februari 2010)

De verkavelingssuggestie bevat een aantal stedenbouwkundige kenmerken. Deze zijn in grote mate bepalend voor het karakter en de structuur van de wijk. Uitgangspunt voor de herinrichtingsvisie van de gehele wijk is het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu, waar het comfortabel en prettig wonen is. Een groene wijk met een goede inrichting van het openbaar gebied. De wijk krijgt een samenhangende verschijningsvorm. De architectuur van de gebouwen is geïnspireerd op die van de jaren dertig van de vorige eeuw: met bakstenen volumes met een riante kap en overstekende dakgoten. Vertrouwde architectuur in een zich vernieuwende woonomgeving. Op de grens van de kavels zijn consequent hagen en tuinmuren aanwezig, die zullen bijdragen aan de beoogde samenhang en groene uitstraling.

Als structurerende elementen van Molenbeek-Oost worden beschouwd:

- 1 Duidelijke markering van de entree tot de stad (en wijk) aan de noordzijde van de Tudderenderweg. Deze 'stadspoort' wordt gevormd door twee identieke appartementencomplexen aan weerszijde van deze weg.
- 2 Op het binnengebied ten zuidoosten van de Jozef Israëlsstraat is een ruimtelijk ensemble tot stand gebracht die bestaat uit woningbouw, eventueel in combinatie met een kerk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dan ook de mogelijkheid voor de oprichting van woningbouw, eventueel in samenhang met een maatschappelijke voorziening.
- 3 Binnen Molenbeek-Oost wordt een robuuste en samenhangende groenstructuur ontwikkeld. De groenstructuur loopt door het hart van de wijk en is verbonden het groen ten noorden van de stad met de stedelijke groenstructuur. Hierbij wordt aangesloten op de groenstructuur van de van de beekzone, ten westen van de Tudderenderweg.

Wat woningmarkt betreft zal het aanbod van eenzijdig in de goedkope huursector wijzigen naar een gevarieerd aanbod in zowel koop als huur in verschillende prijscategorieën.

6.2 Relatie met omgeving

Molenbeek ligt aan de noordostrand van Sittard. Op de historische kaart van 1833 zijn de Oude Weg en de Geleenbeek als doorgaande structuren zichtbaar.

De functie van de Oude Weg is in de loop der tijd overgenomen door de Tudderenderweg die de noord-zuidhoofdroute vormt tussen het centrum van Sittard en het buitengebied. De wijk ligt, net als vroeger, nog steeds fraai op de grens tussen stad en buitengebied.

De Hemelsley is een route die Molenbeek in oost-westrichting doorkruist. De Tudderenderweg en Hemelsley bepalen als lange lijnen samen de hoofdstructuur van Molenbeek. Op de plek waar deze lijnen elkaar kruisen bevindt zich het centrum van de wijk.

6.3 Bebouwingsstructuur

Binnen het vernieuwde Molenbeek-Oost is een noordelijk en een zuidelijk deelgebied te onderscheiden.

- Omgeving Breitnerstraat noordelijk deelgebied:

De groenzone biedt de omgeving Breitnerstraat een nieuwe structuur. Deze groenzone bezit zowel verbindingen naar het buitengebied als naar de beekzone. Vrijwel alle woningen in deze omgeving zijn gericht op dit nieuwe groengebied. De bebouwing in dit deel van de wijk bestaat overwegend uit aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen in een open en halfopen blokverkaveling.

- Omgeving binnengebied, zuidelijk deelgebied:

Omdat nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de invulling van dit gebied is gekozen voor een nader uit te werken bestemming. Binnen het gebied zijn grondgebonden woningen toegestaan. Deze woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap.

6.4 Groenstructuur

Het groen binnen Molenbeek is op verschillende niveaus gestructureerd. Drie ensembles worden onderscheiden.

- Stedelijk groen:

De beekzone (gelegen binnen het plangebied Molenbeek-West) wordt als belangrijkste structurerend element van de stad zichtbaar gemaakt. De beekzone vervult een rol als ecologische verbindingszone.

- Wijk-/buurtgroen:

Min of meer haaks op de beekzone bevindt zich een samenhangend groengebied als geleding tussen de woonbuurten en verbinding naar buiten. Deze zones zullen een rol vervullen in het duurzaam waterbeheer, bevatten speelplekken, worden gebruikt als hondenuitlaatplaats, doen dienst als langzaam verkeersverbinding en geven de buurten sfeer en identiteit.

- Buitengebied:

Het groengebied ten noorden van Molenbeek met de Stadbroekermolen en het Hanewieke, volkstuinten, speeltuin en sportvelden vormen onderdeel van een prachtig uitloopgebied dichtbij het buitengebied van de Schwienswei.



Groenstructuur

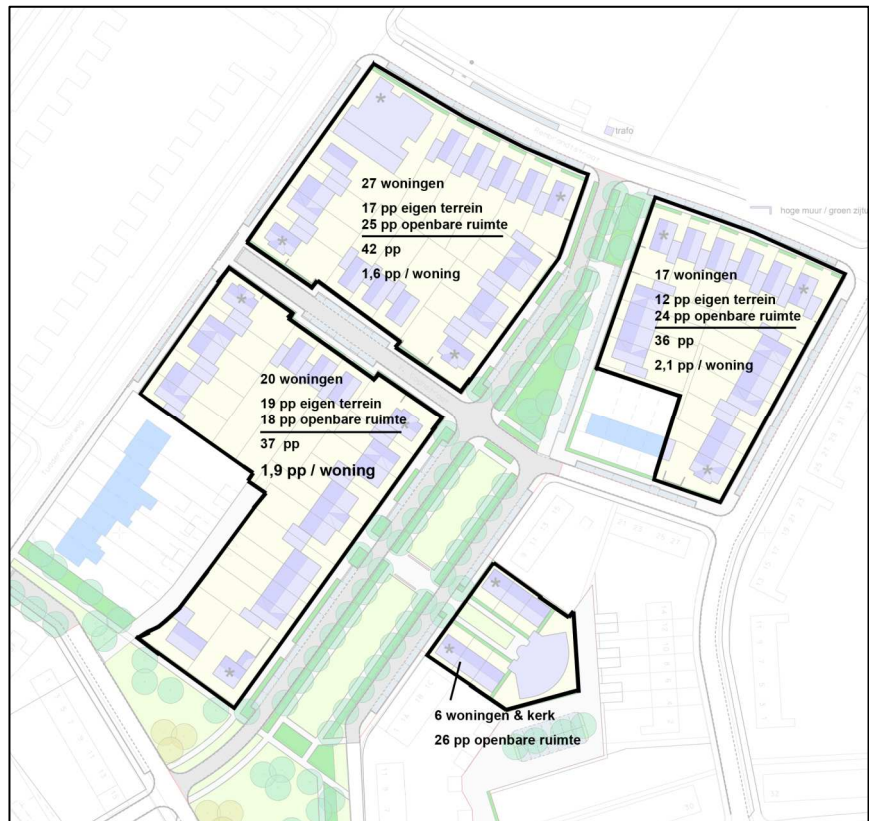
6.5 Verkeer en parkeren

Per grondgebonden woning zijn bijna 2 parkeerplaatsen aanwezig. Bij vrijstaande, halfvrijstaande en eindwoningen wordt één parkeerplaats op eigen terrein aangelegd. De bijgaande afbeelding toont de verdeling per woongebied.

Voor de appartementen wordt in de parkeerbehoefte voorzien langs de Rembrandtstraat, waarbij gerekend wordt met minimaal 1 parkeerplaats per appartement.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de normen zoals opgenomen in de nota Parkeernormensystematiek.

Alle straten, met uitzondering van de Tudderenderweg, zijn woonstraten en zijn ingericht als 30 km-gebied. Alle aansluitingen op de Tudderenderweg zijn uitgevoerd als inritconstructie. Langs de Tudderenderweg is rekening gehouden met een bushalte ter hoogte van het centrum.



Programmaoverzicht

De basismaatvoering van woonstraten bestaat uit een rijweg van 4,5 m breed, trottoir van 2 m breed en langspaarkeerstroken van 2 m breed. Op basis van deze maatvoering zijn, afhankelijk van de situatie, meerdere varianten toegepast; enkel of dubbel trottoir, enkel of dubbel parkeren, in sommige gevallen haaks parkeren waarbij de weg plaatselijk wordt verbreed, éénrichtingsverkeer met extra ruimte voor langzaam verkeer.

6.6 Sociale veiligheid

In Molenbeek is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijke en herkenbare wijk wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. Op alle hoeksituaties is voldoende zicht. Er zijn geen doodlopende straten en de voorgevels van de woningen die aan het groengebied grenzen zijn naar het groengebied gesitueerd en ontsloten. Bij de detaillering is in dit plan met verschillende aspecten betreffende de sociale veiligheid rekening gehouden, bijvoorbeeld het voorkomen van achterafsituaties, de woningen zoveel mogelijk richten op de openbare ruimte etc.

6.7 Water

Bij de reconstructie van Molenbeek 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. Het schone hemelwater van daken en straten verdwijnt niet langer in het riool maar wordt afgekoppeld en komt uiteindelijk in de bodem en/of het oppervlaktewater terecht.

Alle straten liggen scheef (onder langs-afschot) en bezitten een zodanig dwarsprofiel dat berging en afvoer ook tijdens zware buien gewaarborgd is.

7 BEELDKWALITEIT

Voor de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het 'Masterplan Molenbeek - Sittard' dat in opdracht van de stichting Stadbroek in ontwikkeling (SIO) in augustus 2006 is opgesteld.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn alleen de onderdelen die betrekking hebben op het deel Molenbeek-Oost van toepassing.

In de welstandsnota die voor de gemeente Sittard-Geleen is vastgesteld, staan voor afgekaderde geografische gebieden welstandscriteria opgenomen. Alle reguliere bouwplannen binnen de gemeente worden door de welstandscommissie aan deze criteria getoetst.

Voor dit bestemmingsplangebied, geldt echter ook de beeldkwaliteit zoals verwoord in het 'Masterplan Molenbeek - Sittard'. In het masterplan zijn voor het plangebied eisen opgenomen voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing. De hier beschreven beeldkwaliteit is van een veel gedetailleerder niveau dan de welstandsnota. Immers, in de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die voor een relatief groot gebied gelden en daarom vrij globaal zijn. Het 'Masterplan Molenbeek - Sittard' is toegespitst op het gewenste toekomstbeeld van het huidige Molenbeek. Alle bouwplannen binnen het plangebied Molenbeek-West worden momenteel getoetst aan het masterplan.

In het masterplan zijn naast eisen voor de bebouwing ook eisen opgenomen voor de uitstraling van de openbare ruimte.

8 FINANCIËLE HAALBAARHEID

p.m.

9 DE BESTEMMINGEN

9.1 Algemene plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor bestaande woningen langs de Tudderenderweg en de mogelijkheid voor nieuwbouw van woningen en een maatschappelijke voorziening in het gebied tussen de Tudderenderweg, Rembrandtstraat, Vermeerstraat, Burgemeester Corbeijstraat, Peter Paul Rubensstraat en Hemelsley. Voor de bestaande woningen aan de Tudderenderweg en Jeroen Boschstraat 1 is gekozen voor een plansystematiek die de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor beperkte ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Voor de gebieden waar nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt, is gekozen voor een globale systematiek, waarbij nog niet precies vast ligt waar welke functies komen te liggen. Hierdoor ontstaat een grote mate van flexibiliteit teneinde de gewenste bebouwing beperkt te kunnen schuiven, indien dit noodzakelijk blijkt tijdens het definitieve ontwerpproces.

Voor de regels en de verbeelding is aangesloten op de standaard die de gemeente heeft ontwikkeld. Voorts is aangesloten bij de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

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

9.2 Bestemmingen

9.2.1 Bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan 'Molenbeek-Oost' bevat 7 bestemmingen en een dubbelbestemming. Hierna volgt een korte toelichting op iedere bestemming.

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening (B-NV)

De in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming.

De gebouwen mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 4 Gemengd (GD)

De op de verbeelding met 'Gemengd' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied, dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden en verzorgingstehuizen met daaraan ondergeschikte horeca en detailhandel. De gronden zijn ook bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten, parken, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Het betreffen hier in principe alle instrumenten en doeleinden om een complete woonwijk met een maatschappelijke voorziening te kunnen inrichten.

Naast bovengenoemde doeleinden zijn de gronden ook erven, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstuitingen en inritten toegestaan.

Via ontheffing binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

De overige bebouwingsbepalingen zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Bijvoorbeeld: maximale goot- en bouwhoogte, het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel (behorende bij een woning) ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen.

Artikel 5 Tuin (T)

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen behorende bij de woningen met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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 6 Verkeer (V)

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

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

Artikel 7 Wonen (W)

Voor alle bestaande woningen is de bestemming 'Wonen' van toepassing.

De op de verbeelding met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding. Het betreft hier bestaande functies langs de Tudderenderweg.

Via ontheffing binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

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.

De overige bebouwingsbepalingen zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Bijvoorbeeld: het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen.

Artikel 8 Woongebied (WG)

De op de verbeelding met 'Woongebied' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten, parken, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Het betreffen hier in principe alle instrumenten en doeleinden om een complete woonwijk te kunnen inrichten. Naast bovengenoemde doeleinden zijn de gronden ook erven, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstuitingen en inritten toegestaan.

Via ontheffing binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

Op de verbeelding zijn de gronden aangeduid waar de uitgeefbare woonpercelen komen te liggen. Om nog enige flexibiliteit te houden voor de precieze ligging van de woonpercelen is een regeling opgenomen dat de grens van de aanduiding 5 m mag worden verschoven. Op de overige gronden is ene openbare inrichting gepland.

De overige bebouwingsbepalingen zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Bijvoorbeeld: maximale goot- en bouwhoogte, het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel (behorende bij een woning)ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen.

Artikel 9 Uit te werken Gemengd (GD-U)

Op de tot 'Uit te werken Gemengd' bestemde gronden zijn nieuwe woningbouwmogelijkheden en instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel of educatief gebied dan wel op het gebied van openbaar bestuur, indirect mogelijk gemaakt. Dit wil zeggen dat voor deze gronden eerst een uitwerkingsplan moet worden opgesteld, voordat de gronden mogen worden bebouwd.

Zolang nog geen onherroepelijk uitwerkingsplan aanwezig is, geldt er voor de gronden een bouwverbod.

In de bestemming zijn de gewenste gebruiksmogelijkheden en uitwerkingsregels opgenomen met betrekking tot de inrichting van het gebied en de gewenste bebouwing.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden voor doeleinden ter bescherming van archeologische waarden. In beginsel is nieuwbouw binnen deze bestemming niet toegelaten.

9.2.2 Overige bepalingen

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

10 PROCEDURES

10.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenbeek-Oost' is in vooroverleg gestuurd naar de belanghebbende organisaties en de provincie.

In het vooroverlegtraject zijn naast de reactie van de provincie nog twee reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in het bij dit bestemmingsplan behorende en separaat toegevoegde collegebesluit.

10.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenbeek-Oost' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

Bijlage 1

Rapport akoestisch onderzoek

Bijlage 2a

Watertoets

Bijlage 2b

Wateradvies