

Bestemmingsplan Oud-Geleen

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerp



Bestemmingsplan Oud-Geleen

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerp

Identificatienummer:	NL.1883.BPOudGeleen.ON01
Rapportnummer BRO:	211x06082
Datum:	28-11-2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. mr. R. Friesen
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	28-11-2013
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Geleen-Oost, gemeente Sittard-Geleen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de partiële herziening van het bestemmingsplan Geleen-Oost in de gemeente Sittard-Geleen.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2 Situering plangebied	6
1.3 Geldend plan	8
1.4 Leeswijzer	9
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
2.1.2 AMVB Ruimte	12
2.1.3 Nationaal Waterplan	13
2.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 ^{ste} eeuw	13
2.2 Provinciaal beleid	14
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	14
2.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	15
2.2.3 Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer	16
2.2.4 Provinciaal waterplan 2010-2015	17
2.2.5 Verordening Wonen Zuid-Limburg	18
2.3 Regionaal beleid	18
2.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'	18
2.4 Gemeentelijk beleid	19
2.4.1 Structuurvisie	19
2.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen	20
2.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen	20
2.4.4 Welstandsnota	21
2.4.6 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013	23
2.4.7 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek	24
3. INVENTARISATIE	27
3.1 Functionele aspecten	27
3.1.1 Wonen	27
3.1.2 Bedrijvigheid en detailhandelsvoorzieningen	28
3.1.3 Voorzieningen	28
3.1.4 Groen, water en natuur	29
3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren	29
3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten	30
3.2 Onderzoeksaspecten	40

3.2.1 Bodem	40
3.2.2 Waterhuishouding	40
3.2.3 Milieuzonering	41
3.2.4 Luchtkwaliteit	41
3.2.5 Externe veiligheid	42
3.2.6 Geluidshinder	44
3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	44
3.2.8 Flora & Fauna	44
3.2.9 Archeologie	46
3.2.10 Milieueffectrapportage	48
 4. JURIDISCHE ASPECTEN	 49
4.1 Planonderdelen	49
4.2 Opzet planregels	49
4.2.1 Inleidende regels	50
4.2.2 Bestemmingsregels	50
4.2.3 Algemene regels	52
4.2.4 Overgangs- en slotregels	53
 5. HAALBAARHEID	 55
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
5.2 Procedure	56
 6 HANDHAVING	 57
 7 COMMUNICATIE	 59
7.1 Resultaten overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	59
7.2 Zienswijzen	59

BIJLAGEN

1. Welstandscriteria Categorieën H1, T2, T3 en W2;
2. Parkeernormen;
3. Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en Beeldbepalende panden;
4. Beschrijving cultuurhistorisch beeldbepalende panden.

SEPARATE BIJLAGE

- Res nova, *Oud-Geleen, Waardenstellend onderzoek*, 2010.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op 16 december 2009 is door de gemeenteraad van Sittard-Geleen het bestemmingsplan 'Geleen-Oost' vastgesteld. Op 11 mei 2010 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Het centrum van Oud-Geleen maakt deel uit van dat plangebied.

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad, bij de vaststelling van de retailstructuurvisie, in het raadsbesluit vastgelegd dat Oud-Geleen niet als streeflocatie voor een wijkwinkelvoorziening moet worden aangemerkt, met andere woorden, op grond van een amendement is wel besloten de bestaande wijkwinkelvoorziening te handhaven. De letterlijke tekst van het amendement luidt: "indieners zijn van mening dat in het raadsbesluit vastgelegd moet worden dat het gemeentelijk beleid erop gericht moet zijn om de bestaande wijkwinkelvoorzieningen in Oud-Geleen (supermarkt van ca. 1.100 m² en ca. 400 m² overige winkels) in hun huidige omvang te behouden. In het raadsbesluit, beslispoint 4, zijn de vierkante meters niet meer benoemd. Het bestemmingsplan Oud-Geleen, dat gold voor de vaststelling van het bestemmingsplan Geleen-Oost, liet een aanzienlijk groter winkelvloeroppervlak toe. Gelezen de inhoud van het amendement is dit zo geïnterpreteerd dat bedoeld was om de huidige feitelijke omvang van de wijkwinkelvoorzieningen vast te leggen en niet de wijkwinkelvoorzieningen die planologisch mogelijk waren op grond van het toen vigerende bestemmingsplan. Deze raadsbeslissing is zodanig verwerkt in het bestemmingsplan Geleen-Oost van 2009 dat de bestaande winkels binnen de centrumvoorziening positief zijn bestemd en van de panden waarin feitelijk geen winkel was gevestigd, de detailhandelsbestemming is komen te vervallen.

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan Geleen-Oost in de commissie en in de gemeenteraad is een aantal eigenaren van de panden waarvan met de vaststelling van het bestemmingsplan, de detailhandelsbestemming is komen te vervallen op 20 januari 2010 alsnog aangeschreven om hun reacties te peilen.

Naar aanleiding van deze reacties is bestuurlijk verzocht het laten vervallen van de detailhandelsbestemming in de kern van Oud-Geleen nogmaals te overwegen.

Naar aanleiding van de retailstructuurvisie en de besluitvorming daaromtrent en de discussie in de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Geleen-oost, wordt een onderscheid gemaakt tussen de voormalige winkelpanden in het centrumgebied van Oud-Geleen en de rest van voormalige winkelpanden binnen het plangebied van het bestemmingsplan Geleen-Oost. Er is daarom een inventarisatie gemaakt van de panden waarop het vervallen van de detailhandelsbestemming betrekking heeft.

Centrumgebied Oud-Geleen

Naar de geest van de discussie die in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden ten aanzien van de winkelbestemming in het centrum van Oud-Geleen, zal het winkelgebied zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan voor Oud-Geleen in het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd de bovenstaand beschreven situatie te herstellen en een ruimtelijk kader vast te stellen waarin:

- voor het centrumgebied van Oud-Geleen: de bestemming detailhandel wordt gelegd op de panden die een winkelbestemming hadden in het oude bestemmingsplan Oud-Geleen dat gold tot de vaststelling van het bestemmingsplan Geleen-Oost in december 2009.

Naast het bovenstaande is door de gemeentelijke monumentencommissie aangegeven dat de bescherming van het beschermd dorpsgezicht in het vigerende bestemmingsplan 'Geleen-Oost' onvoldoende wordt geacht. Daarom wordt middels dit bestemmingsplan tevens beoogd het beschermd dorpsgezicht Oud-Geleen beter te beschermen.

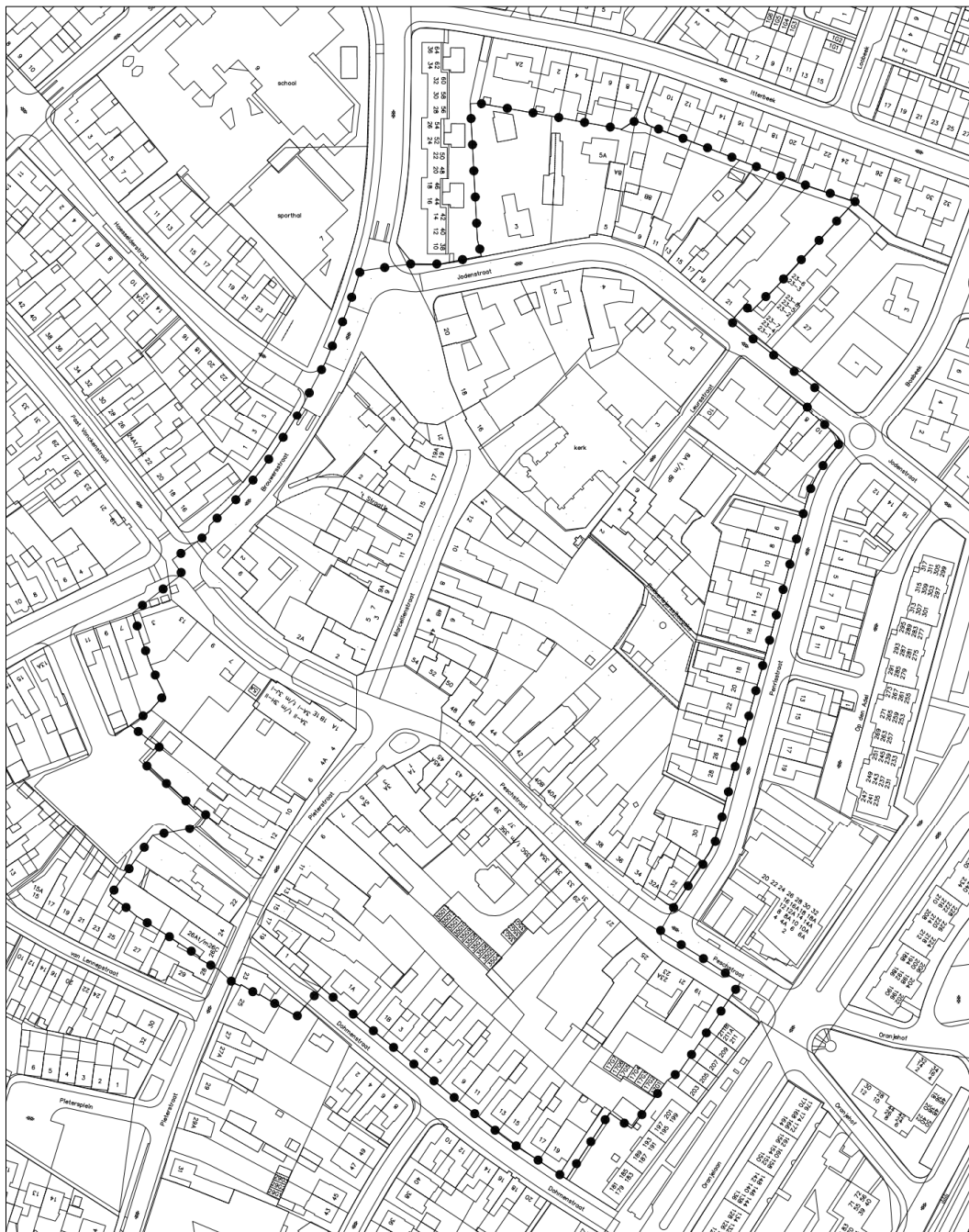
1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de kern Geleen in de gemeente Sittard-Geleen, aan de westzijde van de spoorlijn Heerlen-Sittard. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Jodenstraat en Itterbeek aan de noordzijde, de Brouwersstraat aan de westzijde, de Dohmenstraat aan de zuidzijde en de Penrisstraat aan de oostzijde.

Op de navolgende afbeeldingen is het plangebied op een topografische ondergrond, een kadastrale ondergrond en een luchtfoto weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport "het plangebied" genoemd.



Topografische kaart met aanduiding van de globale ligging van het plangebied.



Plangrens op een kadastrale ondergrond.

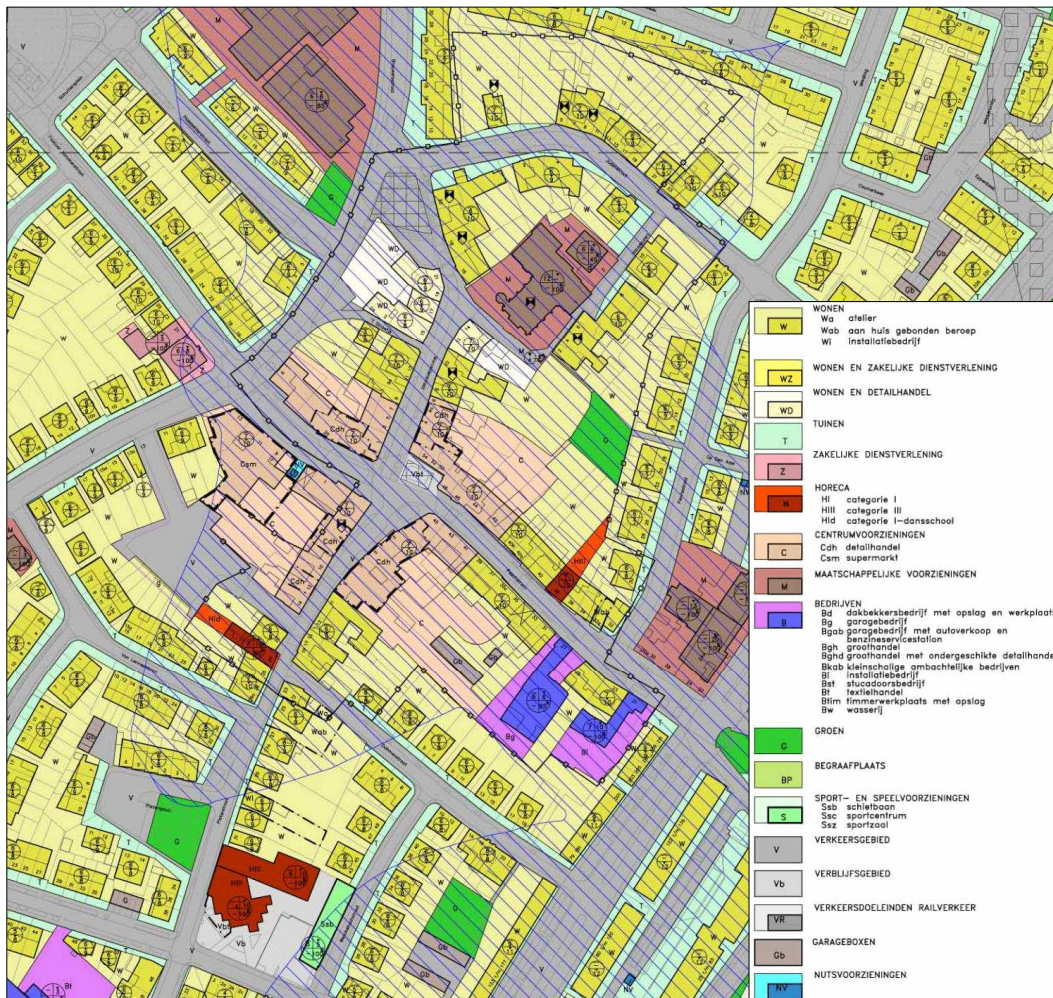


Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving, met in het rood de globale plangrens.

1.3 Geldend plan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Geleen-Oost', zoals dit op 16 december 2009 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen is vastgesteld en op 11 mei 2010 door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg is goedgekeurd.

Binnen dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied diverse bestemmingen, waaronder Wonen, Wonen en detailhandel, Tuinen, Horeca, Centrumvoorzieningen, Bedrijven, Groen, Verkeersgebied, Verblijfsgebied, Garageboxen en Nutsvoorzieningen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Geleen-Oost' uit 2009.

1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in [hoofdstuk 2](#). Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in [hoofdstuk 3](#) beschreven en wordt tevens ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in [hoofdstuk 4](#). In [hoofdstuk 5](#) wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In

hoofdstuk 6 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op basis van dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een beschrijving van de gevoerde communicatie.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Aangezien in essentie sprake is van een conserverend bestemmingsplan, hebben de bovenstaande nationale ruimtelijke belangen geen directe consequenties voor het plangebied. Wel dient bij toekomstige ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten.

2.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal

belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

2.1.3 Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan watertgangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

2.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op

plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

2.2 Provinciaal beleid

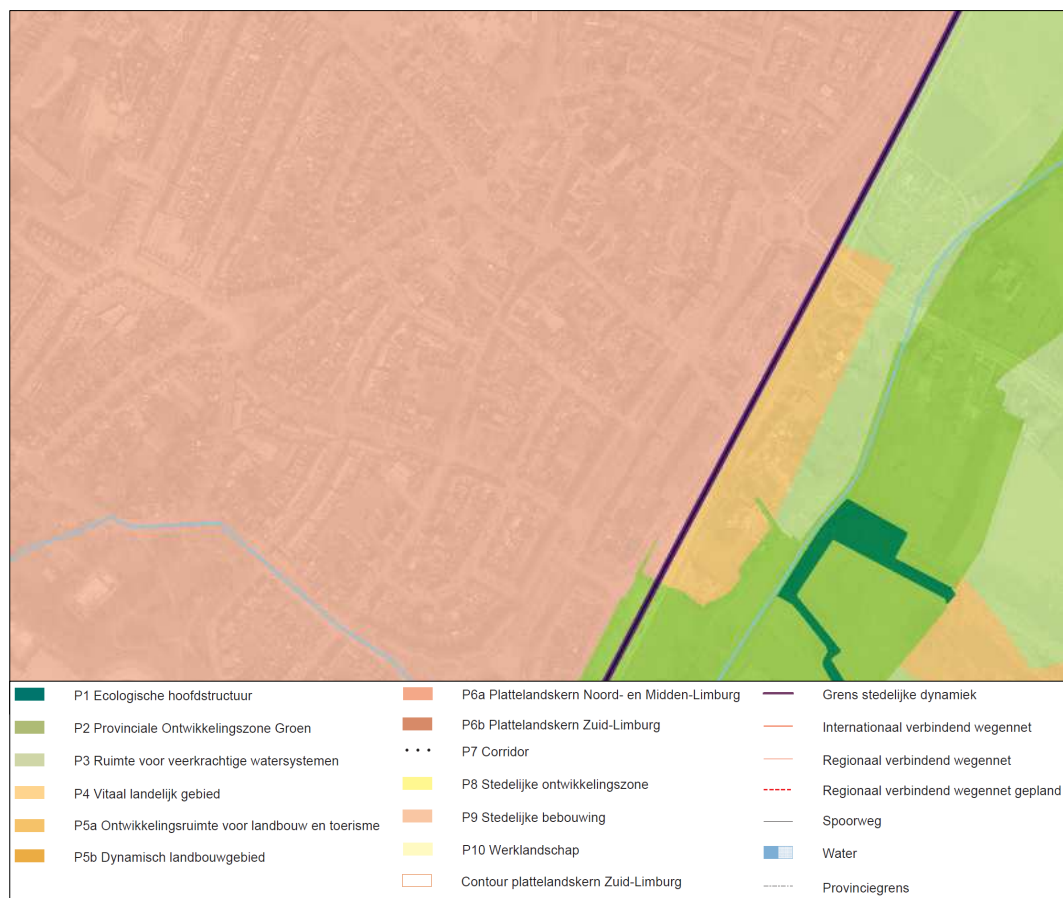
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. De jaren daarna is het POL2006 diverse malen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, provinciaal waterhuishoudingplan, provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Voor het volledige plangebied geldt het perspectief 9 'stedelijke bebouwing'. Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijhorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingopgave van de stadsregio wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. 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.



Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' voor het plangebied en omgeving.

Stadsregio Sittard-Geleen

Het plangebied is verder gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' van de Stadsregio Sittard-Geleen. In het POL2006 wordt de stadsregio Sittard-Geleen genoemd als dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel.

Een goed logistiek concept wordt als essentieel gezien met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio. Aanpak van de stadscentra en ontwikkeling van het middengebied zijn cruciale projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur.

2.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 heeft Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL 2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling geactualiseerd. Het plangebied is zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectief 9, waarbinnen stedelijke activiteiten gesitueerd kunnen worden. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is dan ook niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.

2.2.3 Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer

De Provincie Limburg geeft in het Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer (juli 2006) aan hoe oude en nieuwe stedelijke wateropgaven bij elkaar komen in een samenhangende visie op beleidsdoelen en beleidsaanpak in het stedelijk waterbeheer. De hoofdlijnen van het beleidskader zijn verankerd in het POL2006.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het in beeld brengen van wateroverlastknelpunten vanuit grondwater, riolering en wateren in gemeentelijk beheer en het vaststellen en nemen van noodzakelijke maatregelen. Daarnaast wordt aan gemeenten en waterschappen gevraagd om via baggerplannen de aard en omvang van de baggerproblematiek in stedelijke wateren in beeld te brengen en voor 2015 maatregelen te nemen om de watersystemen op orde te krijgen.

Het afkoppelen van regenwater van het riool is in bebouwd gebied een belangrijk middel om watersystemen op de langere termijn op orde te houden en draagt bij aan meerdere waterdoelen. De scheiding van waterstromen is inmiddels als uitgangspunt van het nationale beleid benoemd en wordt wettelijk verankerd.

Gemeenten krijgen daarbij een grote verantwoordelijkheid om op lokaal niveau een doelmatigheidsafweging te maken. De Provincie volgt de nationale beleidslijn door 'maximaal afkoppelen binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidsdoel te formuleren. Investerings in bestaand gebied vinden bij voorkeur pas plaats indien maatschappelijke ontwikkelingen (renovatie, herstructurering) de mogelijkheid bieden om kosteneffectieve maatregelen te nemen.

Gemeenten dienen in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (GRP) aan te geven hoe zij tot invulling van het begrip doelmatigheid komen. Provincie en waterschappen ondersteunen de gemeenten bij het ontwikkelen van zo'n verbreed plan. De Provincie wil de praktijkervaringen van de komende jaren benutten om samen met gemeenten en waterschappen al werkende tot nadere concretisering van het begrip doelmatig komen.

2.2.4 Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006. Het doel van deze POL-aanvulling is een actualisatie van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid als gevolg van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de integrale Waterwet. Gelijktijdig vindt een actualisatie van de waterbeheerplannen van de waterschappen, van het Nationaal Waterplan van het Rijk en van gemeentelijke waterbesluiten plaats. Als onderdeel van de planprocedure is een gezamenlijke planMER voor het provinciaal waterplan en de beide waterbeheerplannen ontwikkeld. Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid. Na vaststelling door Provinciale Staten vormt het Provinciaal Waterplan 2010-2015 onderdeel van het POL planstelsel.

De belangrijkste aanvullingen ten opzichte van POL2006 luiden als volgt:

- aanduiding van een normering voor regionale wateroverlast;
- aanduiding van grond- en oppervlaktewaterlichamen en concretisering van ecologische en chemische doelen en bijbehorende maatregelen, inclusief fasering. Hiervoor zijn aanpassingen doorgevoerd ten aanzien van de status en ligging van de oppervlaktewaterlichamen;
- aanpak verdroging nader geconcretiseerd voor 48 TOP-gebieden (vervangt de 52 prioritaire en kansrijke verdrogingsgevoelige natuurgebieden uit POL2006) en de uitwerking van de GGOR (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime);
- nieuw beleid ten aanzien van de verbetering RWZI's door waterschappen en het beperken van de overstortfrequentie vanuit rioolstelsels op (zeer) kwetsbare watersystemen door gemeenten;
- meer programmatische aansturing van te nemen maatregelen door waterschappen en gemeenten, door opname en fasering van maatregelen waarvoor een resultaatsverplichting geldt;
- herijking drinkwaterbehoefte en herverdeling maximaal vergunbare hoeveelheden drinkwater via een meer flexibele benadering van de watervoorraden;
- vastleggen proces rondom de toetsing van primaire waterkeringen;
- invulling geven aan beleid rondom klimaatadaptatie.

2.2.5 Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In deze verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg in principe geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen meer mogen vaststellen of omgevingsvergunningen verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren.

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het bepaalde in de verordening vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'

In januari 2009 is door de gemeenten in de westelijke mijnstreek (Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein) de regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties' vastgesteld. In het document wordt een aantal ambities en speerpunten genoemd. Voor het plangebied zijn met name de ambities ten aanzien van de transformatie van de woningvoorraad van belang.

Ambitie transformatie woningvoorraad

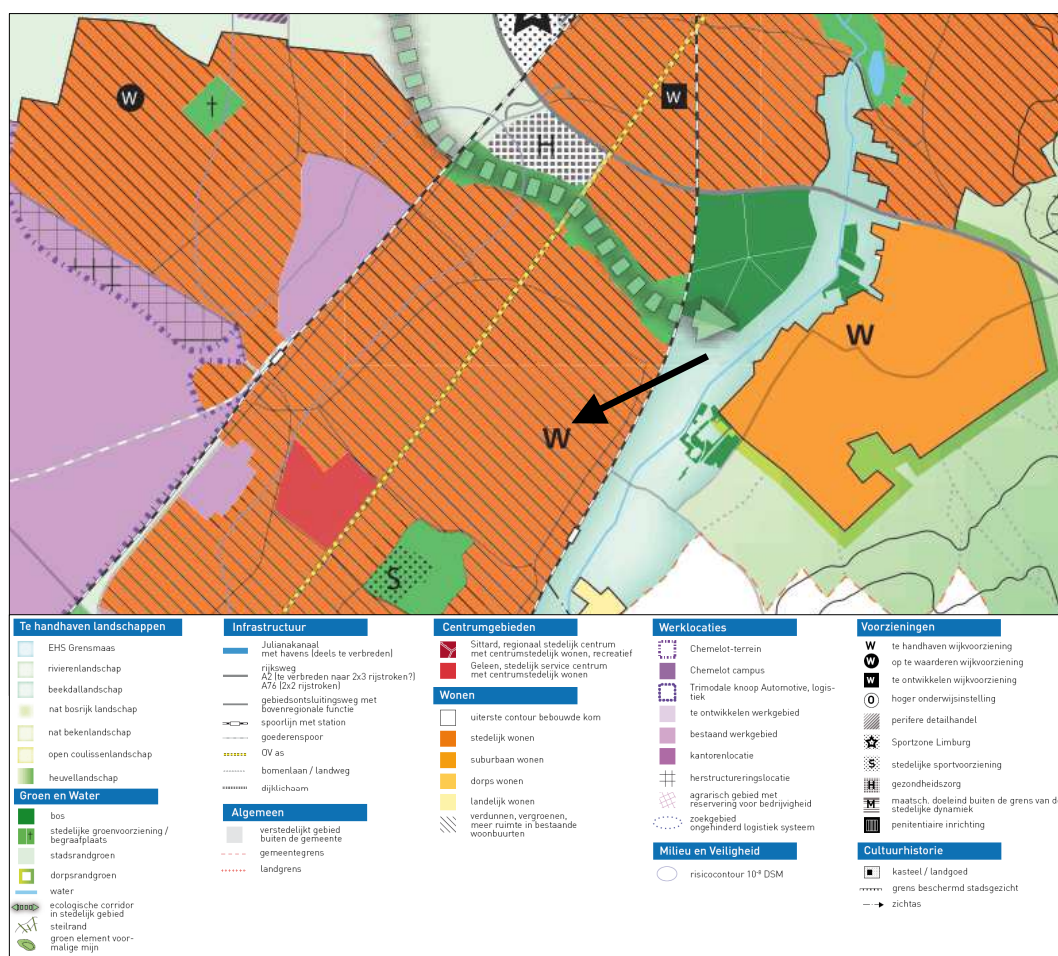
Een duurzaam woon- en leefklimaat staat centraal. In de regio is er een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit.

De bedreiging die de demografische krimp vormt wil de regio omzetten in een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren, of te herbouwen. Daarnaast dienen goede woningen te worden gebouwd die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen van buiten de provincie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie

Op 10 juni 2010 heeft de raad van Sittard-Geleen de 'Structuurvisie Sittard-Geleen' vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk beeld van Sittard-Geleen en geeft een helder beeld van de lange termijn ambities en doelen voor Sittard-Geleen. In de structuurvisie is geen nieuw beleid opgenomen, de visie is gebaseerd op vigerend beleid. De structuurvisie is ingedeeld in een aantal thema's, ingedeeld conform de lagenbenadering uit de Nota Ruimte en is voorzien van een uitvoeringshoofdstuk.



Structuurvisiekaart uit de structuurvisie Sittard-Geleen.

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk woongebied van de kern Geleen, waarin gestreefd wordt naar verdunnen, vergroenen en meer ruimte in bestaande woonbuurten.

Op basis van de structuurvisiekaart is het centrum van Oud-Geleen tevens aangewezen als een te behouden wijkvoorziening.

2.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen

Op 28 februari 2008 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de 'Retailstructuurvisie Sittard-Geleen' vastgesteld, waarin de inrichting van de hoofdwinkelstructuur in de stad is vormgegeven.

Voor wat betreft Oud-Geleen wordt in de retailstructuurvisie aangegeven dat rond de kruising Pieterstraat en Pastoor Vonckenstraat een concentratie winkels gevestigd is met een totale omvang van ruim 1.500 m² winkelvloeroppervlak. Hiervan wordt circa 1.100 m² ingenomen door de supermarkt en het overige winkelaanbod is van beperkte omvang en enigszins verspreid gelegen.

Uit de sterke en zwakteanalyse van Oud-Geleen blijkt onder meer dat de oude dorpskern een attractieve uitstraling heeft en voldoende bereikbaar is. Als zwakte worden de verspreide ligging van de winkels en het incomplete dagelijks aanbod genoemd.

Sterkte-/zwakteanalyse Oud-Geleen

Omvang en branchering	-	Incompleet dagelijks aanbod
	+	Horecacluster aanwezig
Trekkerbeeld	+	Eigentijdse supermarkt
Routing/opzet	-	Winkels liggen verspreid, geen samenhangend centrum
Uitstraling	+	Oude dorpskern met attractieve uitstraling
Ligging	±	Vrij centraal in de wijk
Bereikbaarheid	+	Voldoende
Parkeren	+	Parkeerterrein achter supermarkt aanwezig

Op wijk- en dorpsniveau wordt gestreefd naar levensvatbare winkelcentra gericht op de dagelijkse aankopen. Uitgangspunt voor de retailstructuur op wijkniveau is dat consumenten op een zo kort mogelijke afstand een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod kunnen vinden. In dit kader wordt voor Oud-Geleen aangegeven dat de supermarkt mogelijk nog lange tijd een functie als buurtsupermarkt kan behouden. Substantiële uitbreiding is echter niet gewenst.

2.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen

In december 2010 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de Integrale Horecanota Sittard-Geleen vastgesteld. Ten grondslag aan de integrale horecanota liggen de volgende doelstellingen:

- Stimulering van een kwalitatieve versterking van de horecastructuur binnen de gemeente: kwaliteit en kwantiteit van het horeca-aanbod afgestemd op de verschillende doelgroepen;
- Tegengaan van (ongewenste) ontwikkelingen die leiden tot achteruitgang van het woon- en leefklimaat, openbare orde en veiligheid;
- Realiseren van afstemming op het terrein van horecagerelateerde beleidsontwikkeling.

Sittard-Geleen wordt in de horecanota omschreven als een stad met twee centra met ieder een eigen profiel. De gemeente heeft ambities om de stad aantrekkelijker te maken

voor haar inwoners en werknemers maar ook voor haar bezoekers. Het horecabeleid moet aansluiten bij deze ambities.

De visie richt zich met name op de centra van Sittard en Geleen vanwege de clustering van horeca in de twee centra en de met name lokaal sociale functie van de horeca in het buitengebied. In zijn algemeenheid zijn er drie hoofdconclusies:

- Het horeca-aanbod (in absolute getallen) blijft achter;
- Het ontbreekt aan diversiteit in het huidige aanbod;
- Er is sprake van een beperkt hoogstaand aanbod.

Er dient kortom meer diversiteit en kwaliteit binnen het horeca-aanbod komen. Dit is van algemeen belang om zowel de zakelijke, particuliere als toeristische markt aan de stad te binden.

De bovenstaande uitgangspunten zijn ook op het plangebied van toepassing, waarbinnen zich aan de Peschstraat een cluster met diverse restaurants en cafés bevindt.

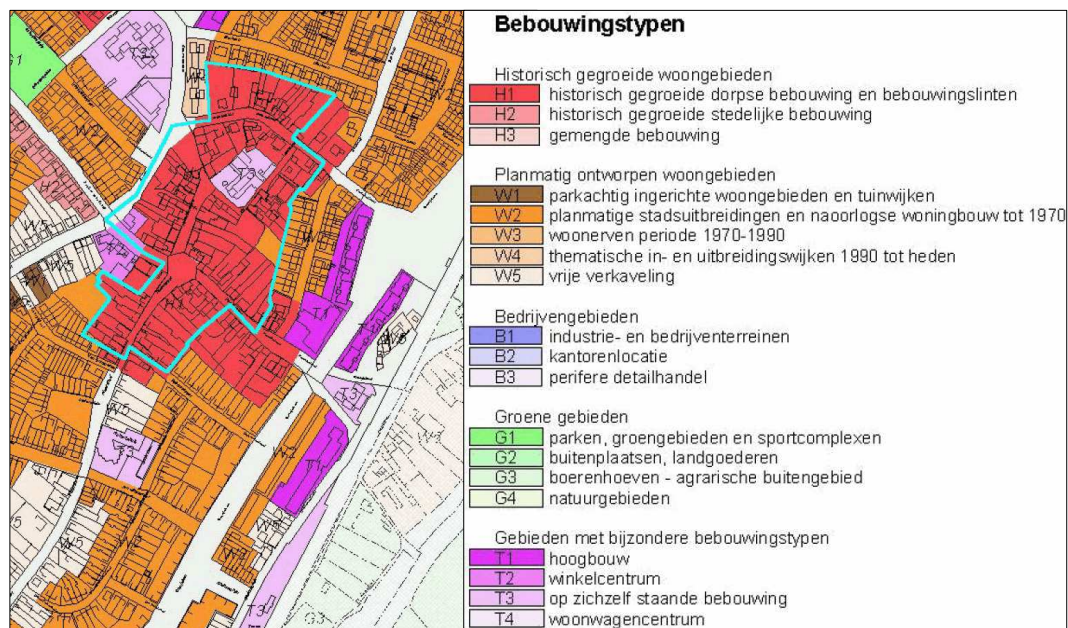
2.4.4 Welstandsnota

In mei 2004 heeft de gemeente Sittard-Geleen de huidige welstandsnota vastgesteld. Middels de welstandsnota wil de gemeenteraad de waar nodig de stedenbouwkundige kwaliteit behouden en bij nieuwe ingrepen recht doen aan de schoonheid van de gemeente Sittard-Geleen.' Voor elk gebied in de gemeente Sittard-Geleen is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, de geplande ontwikkeling van het gebied en het beleid en de ambities van de gemeente.

Op verschillende gebieden zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. Met andere woorden: om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand zal een bouwplan in een beeldbepalend gebied moeten voldoen aan een omvangrijker en gedetailleerder pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in een gebied zonder beeldbepalende waarden.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden.

Voor het plangebied gelden de welstandscategorieën 'Historisch gegroeide dorps bebouwing en bebouwingslinten' (H1), 'Planmatige stadsuitbreiding en naoorlogse woningbouw tot 1970' (W2), 'Winkelcentrum' (T2) en 'Op zichzelf staande bebouwing' (T3). De volledige welstandscriteria voor de gebiedscategorieën H1, W2, T2 en T3 zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen. Met name voor de categorie H1 geldt een hoog welstandsniveau. Het betreft hier dan ook het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.



Kaart bebouwingstypen, cluster Geleen-Oost.

2.4.5 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie

Sittard-Geleen streeft naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan heden en toekomst.

In het najaar van 2012 is de beleidsnota archeologie en monumenten vastgesteld. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de gemeente komende jaren zal voeren ten aanzien van archeologie en monumenten. Ook is eind 2012 de nieuwe Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012 vastgesteld, evenals de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

In de Erfgoedverordening zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Oud-Geleen en de binnen het plangebied aanwezige (gemeentelijke) monumenten.

In lijn met de regels zoals deze zijn opgenomen in de verordening, is het centrum van Oud-Geleen aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Ten aanzien van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht en bestemmingsplannen zijn de volgende regels opgenomen in de verordening:

1. Indien de aanwijzing betrekking heeft op een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht of een beschermd gemeentelijk groen- of landschapsmonument, stelt de gemeenteraad ter verdere bescherming een beschermend bestemmingsplan vast.

2. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht, of beschermd gemeentelijk groen- of landschapsmonument wordt door het college, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, bepaald in hoeverre het vigerende bestemmingsplan kan worden aangemerkt als beschermend bestemmingsplan.

In lijn met het bepaalde in de verordening wordt in het voorliggende bestemmingsplan aan het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht een beschermde status toegekend middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', met bijbehorende voorwaarden.

De verordening ARK regelt de instelling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, die de taken van de Welstands- en Monumentencommissies overneemt. Deze commissie is sinds medio 2013 operationeel. In de welstandsnota zijn voor een deel bepalingen opgenomen tot behoud van de historisch ruimtelijke karakteristiek van de gemeente.

De subsidiëring van cultuurhistorisch erfgoed is geregeld in de "Subsidieverordening cultuurhistorisch erfgoed 2008". Voor de regio staat het beleid in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Op landelijk niveau is de Monumentenwet van belang. In de navolgende paragraaf en in hoofdstuk 3 is dit verder voor het plangebied uitgewerkt.

2.4.6 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013

Op 16 december 2009 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen het 'Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013' vastgesteld. In het beleidsplan zijn de waterzorgtaken in het stedelijk gebied van Sittard-Geleen behandeld en vormgegeven. De gemeentelijke zorgplicht in relatie tot het stedelijk water is driedig en betreft het afvalwater, het hemelwater en het grondwater. Het beleidsplan bestaat uit een hoofdrapport waarin het beleid is opgenomen en een set bijlagen waarin de uitwerkingen van het beleid zijn opgenomen.

De watervisie is opgenomen in het Duurzaamheidsplan 2008-2016 en luidt als volgt:

- De gemeente streeft naar duurzaam groen en water dat leidt tot een verhoging van de belevingswaarde en de recreatiemogelijkheden in de stad;
- het water draagt bij aan een gezond leefklimaat in het stedelijk gebied en vangt de gevolgen van de klimaatverandering op;
- bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op versterking van de groen- en waterstructuur als voorwaarde voor de stedelijke kwaliteit.

In het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement zijn als speerpunten voor de periode 2010-2013 de zorg voor het milieu en het verminderen van de vervuiling uit de riolering benoemd. Daarnaast is het voorsorteren op de klimaatverandering als speerpunt benoemd.

Door de vervangingscyclus van de riolering te koppelen aan maatregelen in het kader van de klimaatontwikkeling, kan worden geanticipeerd op een groter aanbod van hemelwater.

In het beleidsplan zijn verder doelen en subdoelen benoemd op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Het hoofddoel voor het afvalwater is een goede volksgezondheid. Het beleid voor het afvalwater kent twee pijlers: het verminderen van de vervuiling uit de overstorten en een goed beheer van alle voorzieningen. Voor de opvang van hemelwater zijn beleidsuitgangspunten opgenomen met betrekking tot de afkoppeling van hemelwater. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien in een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel en dat mogelijkheden voor berging en infiltratie van hemelwater worden benut indien dit een meerwaarde biedt. Door de specifieke kenmerken van de bodem en het glooiende karakter van de ondergrond is bij afkoppelingsvraagstukken steeds sprake van maatwerk. Op het gebied van grondwater is de doelstelling om zorg te dragen voor een grondwaterregime dat de bestemming van een gebied niet belemmert.

2.4.7 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeernormenbeleid in 2011 geactualiseerd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Het doel van de nota luidt als volgt:

“Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen.”

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie¹ “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten ‘centrum’, ‘schil / overloopgebied’ en ‘rest bebouwde kom’. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone ‘rest bebouwde kom’.

De van toepassing zijnde parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Samengevat is de parkeereis als volgt opgebouwd:

1. De parkeerbehoefte, voor de afzonderlijke nieuwe functies berekend aan de hand van de parkeernormen en gesommeerd.
2. Verrekening van eventueel dubbelgebruik bij meerdere functies aan de hand van aanwezigheidspercentages; dit resulteert in de voorlopige parkeereis.

¹¹ CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, 3e druk, 2008.

3. Bij functiewijziging: Verrekening van eventueel parkeeroverschot aan de hand van de parkeerbalans; dit resulteert in de definitieve parkeereis.

De bovenstaande uitgangspunten zijn ook voor het plangebied van toepassing.

3. INVENTARISATIE

Op basis van de inventarisatie en terreinverkenning wordt in dit hoofdstuk het plangebied beschreven. Met de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormt dit samen de basis voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplan-niveau in het plangebied.

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied, waarna in paragraaf 3.2 de van belang zijnde onderzoeksaspecten aan bod komen.

3.1 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, sport en recreatie, water, groen, natuur en verkeer.

3.1.1 Wonen

Wonen vormt naast de centrumfunctie één van de belangrijkste en meest omvangrijke functies binnen het plangebied. Het centrum van Oud-Geleen wordt gevormd door het historisch en beschermd dorpsgezicht, waarbinnen ook diverse Rijksmonumenten aangewezen zijn.



Wonen in Oud-Geleen.



3.1.2 Bedrijvigheid en detailhandelsvoorzieningen

Niet consumentverzorgende bedrijvigheid komt slechts in beperkte mate voor in het plangebied. Uitsluitend aan de Peschstraat is een tweetal bedrijven gevestigd. Verder zijn in het centrum van Oud-Geleen wel diverse kleinschalige ambachtelijke en consumentverzorgde bedrijven gevestigd, waaronder een bakker, een slager en een supermarkt.



Een slager en een supermarkt in het centrum van Oud-Geleen.

3.1.3 Voorzieningen

In het plangebied bevinden zich enkele voorzieningen. Deze bestaan onder meer uit een kleinschalige nutsvoorziening, een apotheek, zakelijke dienstverlening en met name aan de Peschstraat in het hart van Oud-Geleen enkele horecavoorzieningen.

De meest in het oog springende maatschappelijke voorziening betreft de Rooms-Katholieke kerk Sint-Marcellinus en Sint-Petruskerk, gelegen aan de Leursstraat. Deze als Rijksmonument aangewezen kerk is een driebeukige kruisbasiliek in neogotische stijl.



De kern gezien vanaf de Brouwersstraat en het horecaplein aan de Peschstraat.

3.1.4 Groen, water en natuur

Binnen het plangebied zijn slechts in beperkte mate groenvoorzieningen aanwezig. De grootste groenvoorzieningen zijn gelegen aan het Bókkerieersjteegske en op de hoek van de Jodenstraat en Norbertijnenstraat. Voor het overige betreft het met name kleinschalige groenvoorzieningen langs wegen. Binnen het plangebied bevindt zich verder geen oppervlaktewater of een natuurgebied.



Groenvoorzieningen aan het Bókkerieersjteegske en op de hoek van de Jodenstraat en Norbertijnenstraat.

3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Bereikbaarheid

Het centrum van Oud-Geleen is redelijk goed bereikbaar. Voor wat betreft het autoverkeer vormen de Oranjelaan aan de oostzijde en de Rijksweg-Noord aan de westzijde belangrijke ontsluitingsroutes.

Met het openbaar vervoer is het plangebied bereikbaar via de bus, met haltes aan de Oranjelaan en de Rijksweg-Noord. Daarnaast is het plangebied op korte afstand van het treinstation Geleen-Oost gelegen, dat is gesitueerd aan de Stationsstraat ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied is daarmee zowel per auto als per openbaar vervoer redelijk goed bereikbaar.

Parkeervoorzieningen

Binnen het plangebied zijn diverse parkeervoorzieningen aanwezig. Over het algemeen betreft het langspareervoorzieningen langs de openbare wegen. Daarnaast is bij de supermarkt een grote parkeervoorziening aanwezig.



Langsparkeren en de parkeervoorziening bij de supermarkt.

3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten

Het huidige Geleen is ontstaan bij de komst van de mijnen. Te midden van de oude nederzettingen Oud-Geleen, Lutterade en Krawinkel ontstond begin 20^e eeuw een het nieuwe stadscentrum van Geleen. Oud-Geleen vormt de oudste en tevens grootste kern van de drie nederzettingen die na de komst van de mijnen samengroeide tot het huidige Geleen.

Het college van B&W van Sittard-Geleen heeft vanwege de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden in 2010 besloten om Oud-Geleen aan te wijzen tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De basis voor de aanwijzing wordt gevormd door de Erfgoedverordeningen en het waardenstellend onderzoek² dat werd uitgevoerd door Res Nova. In de Erfgoedverordening is bepaald dat verdere bescherming van waarden van het beschermde gezicht moet plaatsvinden in het bestemmingplan. Omdat het waardenstellend onderzoek niet rechtstreeks in het bestemmingsplan kan worden vertaald is door Buro4 een waardenkaart van het gebied te gemaakt. Voor wat betreft de methodiek van de waardenkaart en implementatie hiervan in het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de gemeentelijke standaard die hiervoor is ontwikkeld.

De waarderings- en beschermingsmethodiek sluit aan bij de uitgangspunten van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de beleidsbrief “Modernisering Monumentenzorg” (MoMo) en de gemeentelijke beleidsnota Archeologie en Monumenten, die in september 2009 werd vastgesteld. De betreffende methodiek is ook reeds gebruikt voor het rijksbeschermde stadgezicht van Sittard.

De cultuurhistorische waarden van verschillende onderdelen uit het waardenstellend onderzoek zijn aangeduid en op een waardenkaart aangegeven. De cultuurhistorisch waardevolle elementen worden in het bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”.

² Res nova, *Oud-Geleen, Waardenstellend onderzoek*, 2010.

Het waardenstellend onderzoek en de waardenkaart zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderstaand is een samenvatting hiervan opgenomen.

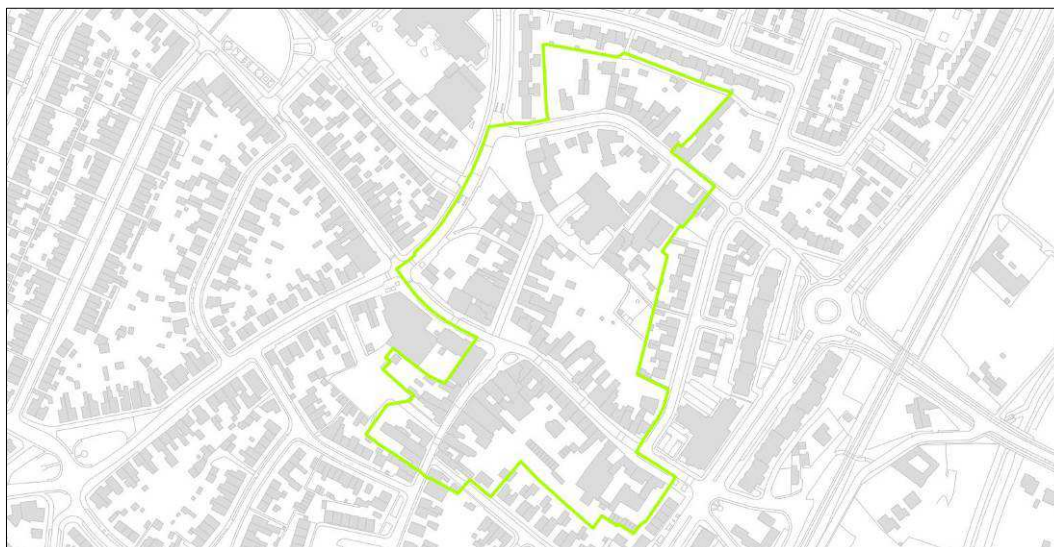
Historisch ruimtelijke ontwikkeling en karakteristiek

De vroegste bebouwing in Oud-Geleen dateert uit de negende eeuw. Deze heeft lange tijd bestaan uit een kerk met bijbehorende pastorie, een grote hoeve met economiegebouwen en enkele woningen voor de arbeiders die werkten in de hoeve. Deze kern wordt voornamelijk gevormd door de huidige Marcellienstraat, Pieterstraat, Jodenstraat, Leursstraat en Peschstraat. Het Middeleeuws stratenpatroon in Oud-Geleen is intact gebleven en draagt bij aan de beleving van Oud-Geleen. Bochtige wegen, diverse zichtlijnen, doorkijkjes en straatwanden, die aangepast zijn aan de krommingen van deze wegen, vormen een schakel naar het verleden. Naast het bovengrondse stratenpatroon is onder Oud-Geleen een stelsel aanwezig waar inwoners in tijden van nood hun toevlucht vonden in de zogenaamde aagten. Rond het midden van de achttiende eeuw werd dit stelsel in verband gebracht met de Bokkenrijders, onder wiens huizen zich aagten bevonden.

Naast woonhuizen en ander gebouwen, zijn ook de straten, doorkijkjes en karakteristieke structuurbepalende elementen op erven, zoals monumentale bomen en hagen, aanwezig waarvan behoud door bescherming wenselijk is.

Cultuurhistorische waarden

Het gebied is grotendeels aangewezen tot gemeentelijk beschermd gezicht, waarvan de begrenzing op de cultuurhistorische waardenkaart en in onderstaande afbeelding lichtgroen is aangegeven.

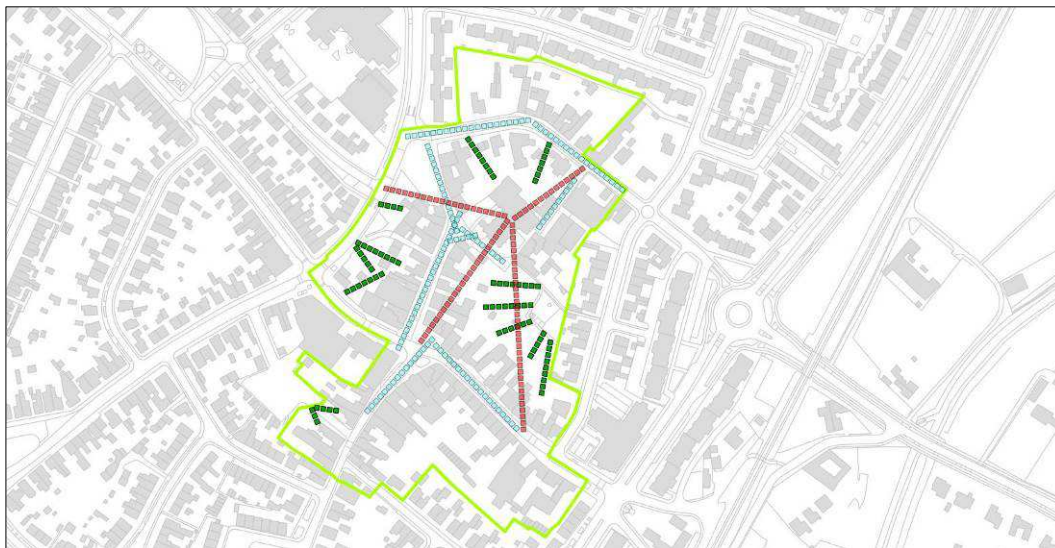


Kaart begrenzing beschermd gezicht.

De verschillende cultuurhistorische waarden in het gebied zijn onderstaand vervolgens thematisch aangeven.

Zichtlijnen

Oud Geleen kent verschillende belangrijke zichtlijnen. Allereerst zijn de zichtlijnen op de kerk van belang. Deze zijn op de kaart met zichtlijnen met een rode stippellijn aangegeven. Doordat de kerk enigszins op een natuurlijke verhoging is gelegen, is deze vanuit vrijwel geheel Oud-Geleen zichtbaar.



Kaart zichtlijnen.

Binnen het gezicht zijn een aantal bijzondere plekken aanwezig, die mede door de gebogen vorm van de straten worden geaccentueerd. De zichtlijnen in de straten zijn op de kaart met een lichtblauwe stippellijn aangegeven. Tot slot is voor wat betreft de zichtlijnen sprake van een aantal bijzondere doorkijkjes en zicht op de achterkantarchitectuur, die soms nog verrassend veel historische gevels bevat. De zichtlijnen op de achterzijden en doorkijkjes zijn in groene stippellijn op de kaart aangegeven. Doordat in het bestemmingsplan de bestaande situatie nagenoeg wordt bevroren, blijven de zichtlijnen behouden.

Straten, plein, beek en bebouwing

De gebogen en organische structuur van het stratenpatroon van de Oud-Geleen vormt een belangrijke cultuurhistorische kwaliteit. Het pleintje op de hoek van de Marcellienstraat met de Peschstraat en Pieterstraat vormt van oudsher de centrale ontmoetingsplaats in het gebied. Langs dit pleintje liep van oudsher een beek, die inmiddels verdwenen is. De straten en het plein onderstrepen het historisch karakter van Oud-Geleen. De bebouwing was overwegend agrarisch en bestond veelal uit gesloten hoeves met daarachter huisweiden.

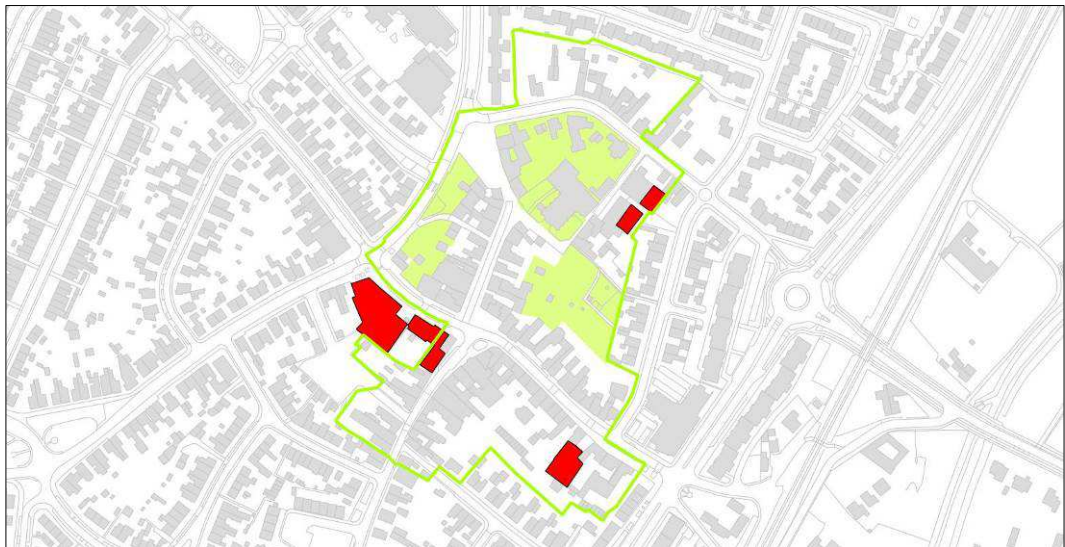


Kaart historisch stratenpatroon en bebouwing.

Op de kaart zijn het historische stratenpatroon en de bebouwing zoals deze begin 19^e eeuw aanwezig waren ingetekend. Het straten- en bebouwingpatroon is nog voor een groot deel aanwezig. De beek die vroeger door de kern van Oud-Geleen stroomde is verlegd en stroomt ondergronds ten zuiden van het historische tracé.

Perceelindeling, open ruimten en stedenbouwkundige korrel

In een groot deel van het gebied is de middeleeuwse indeling van percelen, zoals deze voorkwam op de eerste kadastrale minuutkaart, nog aanwezig of herkenbaar. Deze perceelindeling vindt zijn vertaling in de breedte van historische gevelwanden. Het is wenselijk om de historische perceelindelingen zoveel mogelijk te respecteren. Ook zijn in het gebied een groot aantal plekken onbebouwd gebleven. Het betreft veelal voormalige huisweiden die bij de agrarische bebouwing hoorden en daarmee van hoge cultuurhistorische waarde zijn. De huisweiden aan de westzijde van de Marcellienstraat zijn door aanleg van de Brouwerstraat verloren gegaan. Desondanks is er nog sprake van openheid die zicht geeft op de achterzijden van de historische bebouwing. Het is wenselijk om de aanwezige openheid en de huisweiden (waar nog aanwezig) te behouden. Het respecteren van de openheid is eveneens wenselijk rondom het “kerkeiland”. Ter plaatse van het “kerkeiland” zijn tussen de bebouwing van de verschillende panden zichtlijnen op de kerk aanwezig. Om deze zichtlijnen in stand te houden is het wenselijk om de huidige openheid van het gebied te handhaven.



Kaart perceelindeling, open ruimten en stedenbouwkundige korrel.

Het huidige beeld van het gebied wordt met name bepaald door één of tweelaagse bebouwing afgedekt met zadeldaken. Er is sprake van den fijnmazige stedenbouwkundige korrel die zijn basis vindt in de middeleeuwse verkaveling van de nederzetting. Belangrijk en van ruimtelijk historische waarde hierbij zijn de perceelbreedte, de goothoogte, de nokhoogte en de dakrichting. Waar nog aanwezig dient deze fijnmazige ruimtelijk historische structuur behouden te blijven. Op enkele plekken is de fijnmazige ruimtelijke structuur verstoord. Deze verstoringen van de ruimtelijke structuur zijn op de waardenkaart aangegeven. Het verdient voorkeur om herontwikkeling van deze bouwdelen de fijnmazige structuur en historische stedenbouwkundige korrel te herstellen.

Monumenten en cultuurhistorisch beeldbepalende gebouwen.

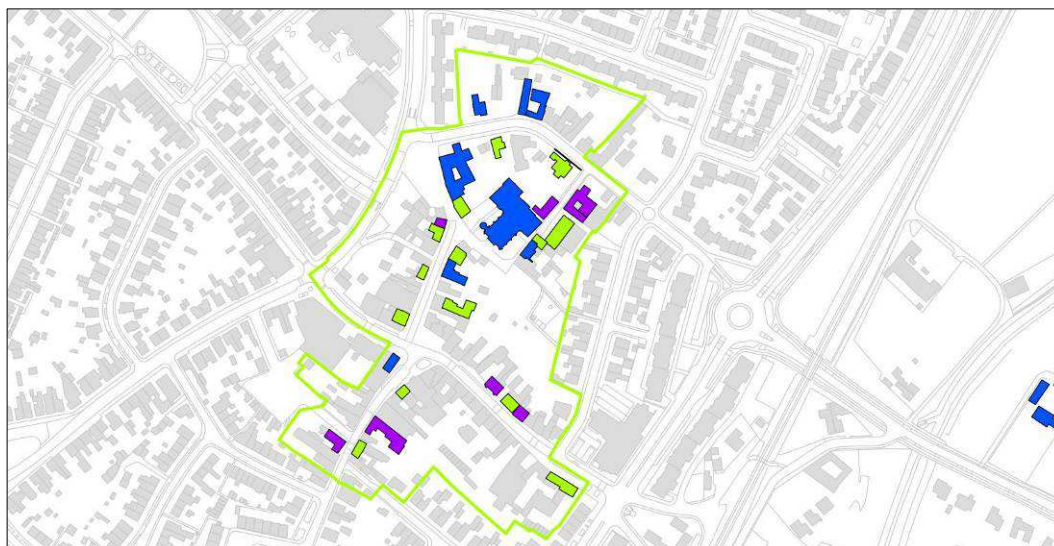
Een groot aantal panden in het gebied zijn aangewezen tot monument. Deze objecten zijn van algemeen belang is wegens de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen rijksmonumenten die van nationaal belang zijn en zijn aangewezen op grond van de Monumentenwet 1988 en gemeentelijke monumenten, welke door de gemeente zijn aangewezen op grond van plaatselijke Erfgoedverordening. Deze gemeentelijke monumenten zijn weliswaar niet van rijksbelang maar wel van belang als uiting van de plaatselijke bouwtrant en historie. Lijsten van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten die zijn gelegen in het plangebied, zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Behoudens de op grond van Monumentenwet en Erfgoedverordening aangewezen monumenten zijn er ook andere gebouwen die van cultuurhistorisch belang zijn. Het betreft objecten, die niet in aanmerking komen voor aanwijzing tot gemeentelijk monument,

maar waarvan het straatbeeld zowel op zichzelf als in zijn ruimtelijke context markante (bouw)historische kenmerken vertoont en vaak een belangrijk onderdeel vormt van de historisch gegroeide structuur.

Deze cultuurhistorische beeldbepalende panden dragen evenals rijks- en gemeentelijke monumenten bij aan de beleving en identiteit van de gebouwde omgeving. Het is dan ook wenselijk om deze cultuurhistorische beeldbepalende panden in het bestemmingplan een bescherming te geven, zodat de ruimtelijke historische aspecten van deze waardevolle objecten bewaard blijven.

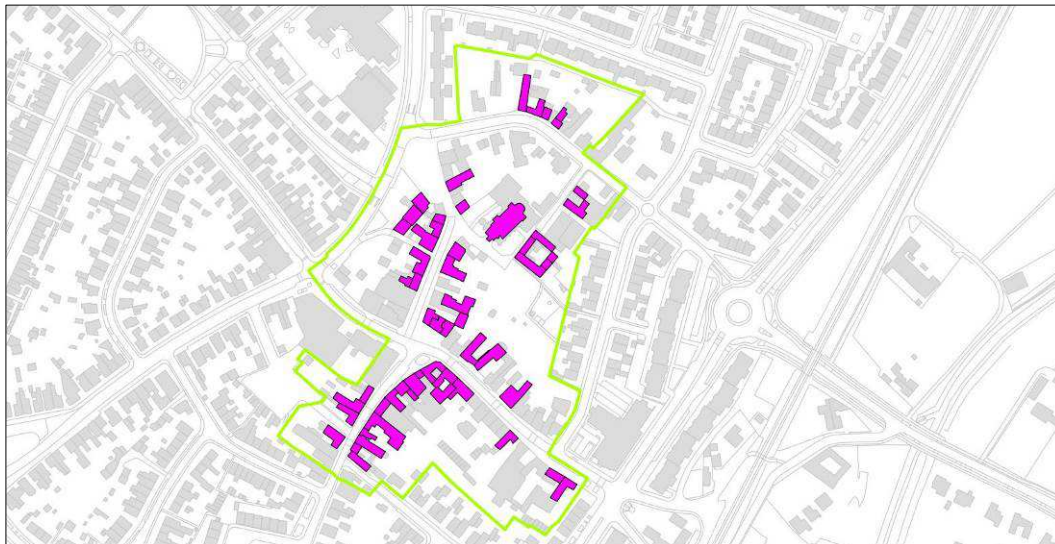
Als bijlage in deze toelichting is een overzicht en zijn beschrijvingen van cultuurhistorisch beeldbepalende panden in het plangebied opgenomen. Ook is aangegeven waarom de beeldbepalende panden van cultuurhistorische betekenis zijn en zijn er richtlijnen geformuleerd tot behoud en versterking van deze waarden. De beeldbepalende panden zijn eveneens op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid.



Kaart monumenten en cultuurhistorisch beeldbepalende gebouwen.

Middeleeuwse bebouwing en bouwhistorische waarden

Veel van de aanwezige bebouwing is van middeleeuwse oorsprong en bezit achter de vaak 19e of begin 20e eeuwse voorgevel een middeleeuwse kern met kelders, middeleeuws muurwerk en historische balk- en kapconstructies, welke van zeer hoge bouwhistorische waarden zijn. Over grote delen van de gemeente is op (bouw)historisch gebied nog weinig bekend. Deze onwetendheid kan, met name bij panden zonder monumentenstatus leiden tot verlies aan (onbekende) historische waarden. De gemeente wil door inzet van bouwhistorisch onderzoek de kennis over de geschiedenis vergroten en voorkomen dat er onbedoeld belangrijke zaken verloren gaan. Om gericht en efficiënt bouwhistorisch onderzoek in te zetten is het belangrijk om een beeld te hebben van waar in de stad de belangrijkste (bouw)historische waarden zijn of verwacht kunnen worden.

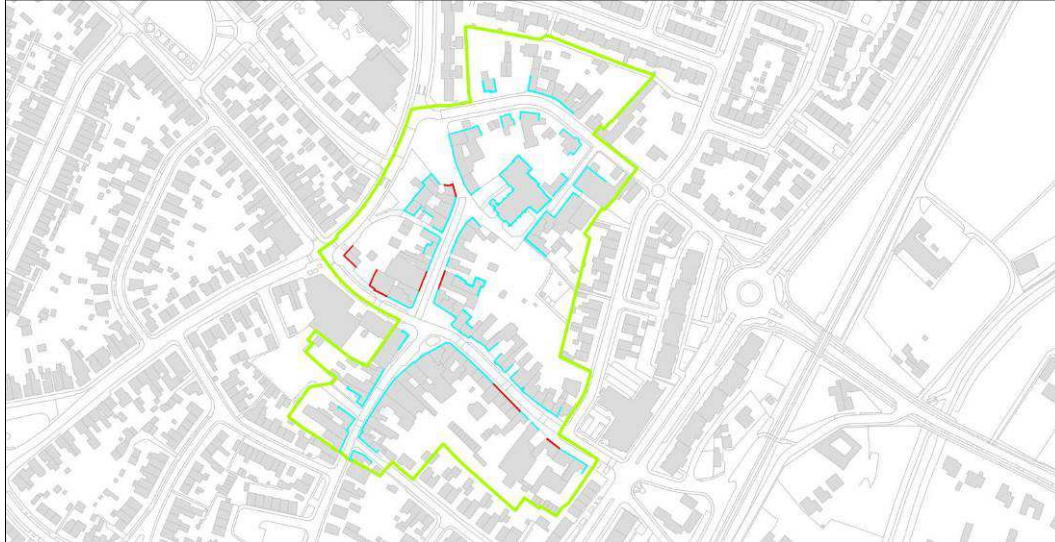


Kaart middeleeuwse bebouwing en bouwhistorische waarden.

Op basis van vergelijking van historisch en hedendaags kaartmateriaal, alsmede inventarisatie van uiterlijke kenmerken van de panden (o.a. zijgevels, de kapvorm en gevelankers die iets verraden over de constructie van het pand) is bepaald op welke plaatsen mogelijk nog middeleeuwse bebouwing aanwezig is. Aan de hand hiervan is een bouwhistorische verwachtingskaart samengesteld. Bij ingrepen aan deze panden met een bouwhistorische verwachting dient voorafgaand aan de planvorming een bouwhistorisch onderzoek te worden verricht.

Historische rooilijnen en gevelwanden

Het huidige gevelbeeld van het gebied wordt met name bepaald door negentiende en begin twintigste eeuwse gevels. De parcellering van de middeleeuwse kern is herkenbaar in de gevelbreedte. De compositie van de gevels is veelal opgebouwd volgens de zogenaamde "Gulde snede". Dit is een reeks van historische maatverhouding. Ook is er sprake van een afwisselend beeld van kop- en lijstgevels. Veel panden zijn voorzien van decoratief pleisterwerk en gepleisterde ornamenten. Daarbij zijn ook het historische materiaal en kleurgebruik van belang.

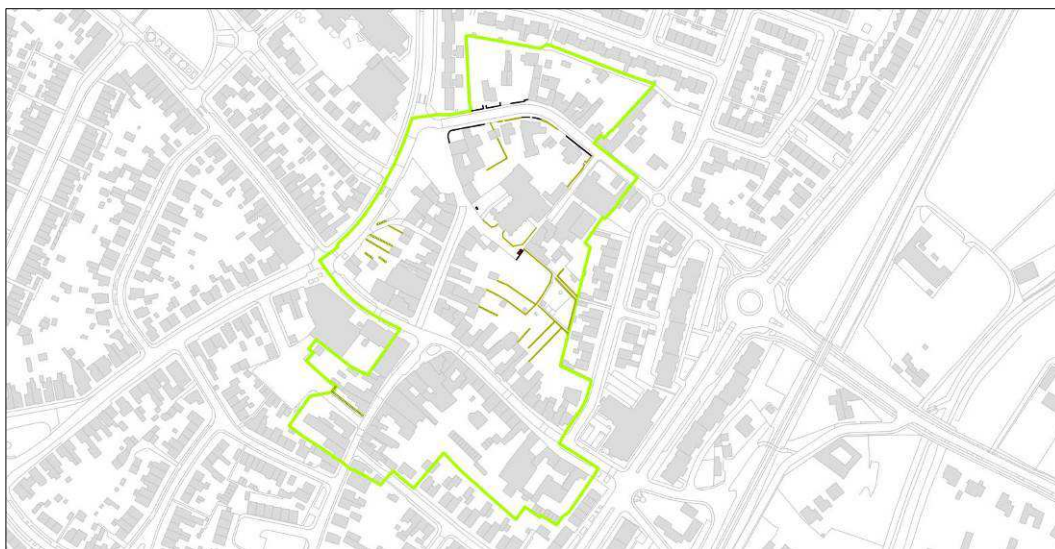


Kaart historische rooilijnen en gevelwanden.

Op enkele plaatsen zijn vooroorlogse (jaren dertig) inbreidingen aanwezig, die net als de negentiende eeuwse panden van architectonische kwaliteit zijn en bijdragen aan het straatbeeld. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn de historisch waardevolle gevelwanden (die tevens zijn gelegen in de historische rooilijn) aangegeven. Ook aan de achterzijden is in sommige gevallen sprake van waardevolle gevelwanden. Ook deze gevelwanden zijn van waarde. Daarnaast zijn de gevelwanden aangegeven waar de historische rooilijn nog intact is, maar waar echter geen sprake is van een waardevolle gevelwand. Bij vervanging van bebouwing van deze gevelwanden is het wenselijk om de historische gevelbreedte en composities op moderne wijze te reconstrueren, zodat daarmee het historische beeld en de samenhang wordt versterkt.

Historische afscheidingen, hagen en kleine gebouwde elementen

Binnen het gebied komen enkele historische gemetselde erfafscheiding voor de bijdrage aan de historische beleving van het gebied. Dat geldt ook voor een aantal aanwezige hagen, die weliswaar niet monumentaal zijn, maar het historische beeld versterken. Hagen vormen ook een belangrijk element in het huisweidengebied achter de Marcelienstraat en de Peschstraat. De hagen markeren hier de (historische) perceelindeling. Deze afscheidingen en hagen zijn op de waardenkaart aangegeven.



Kaart historische afscheidingen, hagen en kleine gebouwde elementen

Daarnaast is er sprake van een aantal kleine gebouwde elementen zoals het Heilig Hart-beeld en het kapelletje in de nabijheid van de kerk. Ook deze elementen zijn op kaart aangegeven.

Monumentaal groen en beeldbepalende bomen

De huisweiden vormen een belangrijk onderdeel van de oorspronkelijke (agrarische) inrichting van het gebied. Oorspronkelijke waren deze huisweiden vaak voorzien van fruitbomen en waren de percelen afgescheiden door hagen. In het binnengebied ten oosten van de Marcellienstraat en ten noorden van de Peschstraat zijn de huisweiden met historische verkaveling, hagen en bomen nog voor een deel aanwezig. Om deze reden is hier dan ook sprake van een waardevolle te behouden groenstructuur. In het beschermde gezicht komen daarnaast nog een aantal andere particuliere groene plekken en beeldbepalende bomen die voor de ruimtelijke beleving van het gebied waardevol zijn.



Kaart monumentaal groen en beeldbepalende bomen.

Het monumentale groen en de beeldbepalende bomen, die op de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangegeven, zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en oriëntatie, het leefklimaat en de belevingswaarde.



Rijksmonumentale bebouwing binnen het plangebied.

Voor meer informatie over de specifieke waarden binnen het beschermd dorpsgezicht wordt verwezen naar het waardenstellend onderzoek³ dat door Res Nova is uitgevoerd voor Oud-Geleen. Het betreffende rapport is als separate bijlage aan de toelichting toegevoegd, evenals de cultuurhistorische waardenkaart van het gebied.

Verder gelden voor het plangebied op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart diverse archeologische verwachtingswaarden. In de navolgende paragraaf 'onderzoekaspecten' wordt hier nader op ingegaan.

³ Res nova, *Oud-Geleen, Waardenstellend onderzoek*, 2010.

3.2 Onderzoeksaspecten

In deze paragraaf nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie).

3.2.1 Bodem

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

3.2.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Uit de kaarten 'Blauwe waarden' en 'Kristallen waarden' van het POL2006, blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere waarden aanwezig zijn en dat het plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig.

Hemelwater

In zijn algemeenheid geldt dat het duurzaam gebruik van water tot het ambitieniveau voor het plangebied behoort. In het voorliggende geval is sprake van een bestemmingsplan waarbinnen geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De situatie ten aanzien van de omgang met hemelwater blijft dan ook ongewijzigd. Dit neemt niet weg dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen het duurzaam gebruik van hemelwater dient te worden nagestreefd.

Afvalwater

Het afvalwater van de gebouwen wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het voorliggende geval vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats en is het dan ook niet nodig het bestemmingsplan in het kader van de watertoets voor te leggen aan het waterschap.

3.2.3 Milieuzonering

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er dan ook geen problemen.

3.2.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2012 20-24 µg/m³, en was de concentratie NO₂ ter plaatse in 2012 gelegen tussen de 20 en 30 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwa-

liteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Op basis van het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

3.2.5 Externe veiligheid

In het kader van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee dus ook voor wat het aspect externe veiligheid geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Dit neemt niet weg dat het van belang is de situatie met betrekking tot externe veiligheidsaspecten in beeld te brengen. Onderstaand wordt dan ook kort ingegaan op de diverse van belang zijnde aspecten in het kader van externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen

Spoorlijn Heerlen-Sittard

Het plangebied is gelegen nabij de spoorlijn Heerlen-Sittard. Voor dit traject is geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} aanwezig. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op. Verder geldt dat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De ligging ten opzichte van de spoorlijn Heerlen-Sittard levert kortom geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de nabijheid van het plangebied vindt geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen over de weg geeft geen beperking aan het ruimtegebruik.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Aan de oostzijde van het plangebied zijn op meer dan 300 meter afstand enkele ondergrondse gastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de leidingen en gezien de tussenliggende afstand en het feit dat er als gevolg van dit bestemmingsplan geen toename van het aantal

aanwezige personen plaatsvindt, bestaan er vanuit de ligging ten opzicht van de gas-transportleidingen geen belemmeringen.

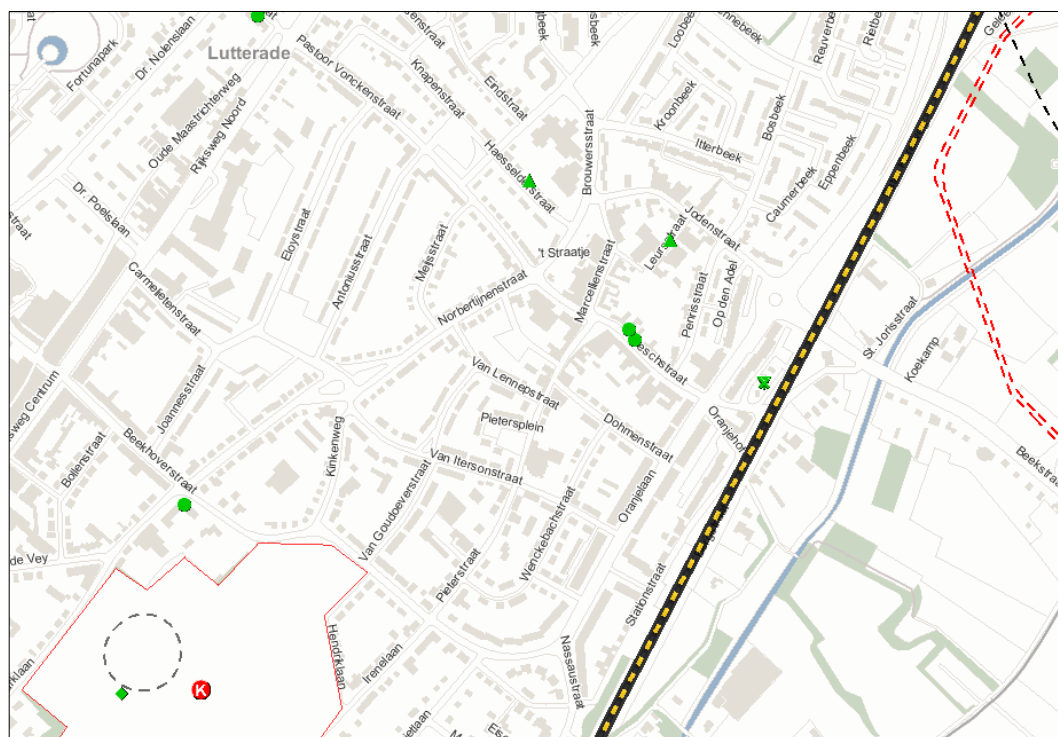
Hoogspanningslijnen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig, waarmee bij dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

Risicovolle bedrijven

Bedrijventerrein Chemelot

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens), maar ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van deze inrichting. De bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico zal marginaal zijn, gezien de afstand tot de inrichting en het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en de omgeving.

Glanerbrook

Op meer dan 325 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt aan de Kummenaede-straat 45 het sport- en recreatiecentrum 'Glanerbrook'. Bij het betreffende bedrijf is een machinekamer en een koelinstallatie met ammoniak aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 50 meter. Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten deze contour en de op de risicokaart opgenomen terreingrens rond deze inrichting. Gezien de

afstand tot de inrichting en het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied, wordt verder geen gewijzigde invloed uitgeoefend op het groepsrisico.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen directe belemmeringen bestaan.

3.2.6 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegevoegd binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Aangezien geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of andersoortige nutsvoorzieningen gelegen met een planologische beschermingszone. Binnen het plangebied zijn wel diverse kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig. Deze kleinschalige nutsvoorzieningen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de diverse bestemmingen die voor het plangebied gelden.

3.2.8 Flora & Fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode⁴ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied. De provincie Limburg werkt met de (Rijks-) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en tevens met de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS of POG.

Soortbescherming

Uit de provinciale flora- en faunagegevens blijkt dat het plangebied niet volledig is onderzocht in verband met de ligging binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het plangebied zijn geen meldingen opgenomen van waargenomen broedvogels.

Conclusie

Gezien het feit dat het plangebied grotendeels verhard is en wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat zich binnen het bedrijventerrein weinig tot geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen.

In het voorliggende bestemmingsplan worden verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee er ook geen sprake is van een gewijzigde invloed op eventueel aanwezige beschermde soorten. Op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden bestaan er dan ook geen bezwaren.

⁴ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

3.2.9 Archeologie

Achtergrond

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. Wel heeft de provincie Limburg een aantal archeologisch aandachtsgebieden aangewezen. Het plangebied valt niet binnen één van deze aandachtsgebieden.

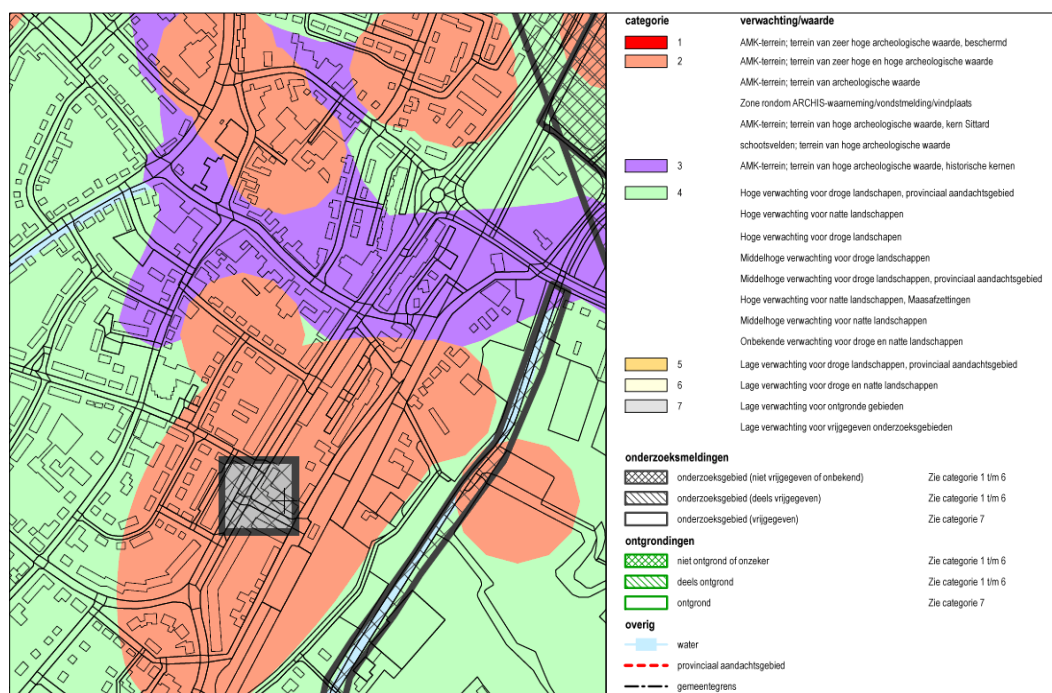
Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Het doel van het opstellen van deze kaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten in de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

Toetsing

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente blijkt dat in het plangebied de archeologische beleidscategorieën 2, 3 en 4 voorkomen:

- Voor beleidscategorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is;
- Voor beleidscategorie 3 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is;
- Voor beleidscategorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is.

Voor de verschillende beleidscategorieën zijn op de verbeelding afzonderlijke dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie' opgenomen. In de regels zijn aan de afzonderlijke gebieden vervolgens specifieke voorwaarden verbonden, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden een passende bescherming geboden wordt.



Uitsnede archeologie beleidskaart gemeente Sittard-Geleen.

Tot slot dient te worden aangetekend dat voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, zowel binnen gebieden met een hoge, middelhoge als lage verwachting, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht geldt bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Sittard-Geleen.

3.2.10 Milieueffectrapportage

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleinere projecten (kleiner dan de opgenomen drempelwaarden) het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is feitelijk sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die in het voorheen geldende bestemmingsplan niet reeds mogelijk waren. Er wordt al gevolg van dit bestemmingsplan met andere woorden geen gewijzigde invloed uitgeoefend op de omgeving.

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat als gevolg van de actualisatie van het bestemmingsplan voor het plangebied inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet / Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

4.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijvingen van diverse bestemmingen zijn 'nutsvoorzieningen' opgenomen. Hieronder worden onder meer kabels, leidingen, paden en verlichting begrepen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen kort nader toegelicht. Hierbij geldt dat de regels inhoudelijk zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Geleen-Oost' uit 2009.

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen voor twee solitaire bedrijfslocaties aan de zuidkant van de Peschstraat.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de nutsvoorziening aan de zuidkant van de Pastoor Vonckenstraat.

Centrum

De bestemming 'Centrum' is opgenomen voor het centrum van Oud-Geleen.

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen toegestaan, alsmede voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden mogen worden bebouwd met gebouwen van algemeen nut.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is opgenomen ten behoeve van een horecavoorziening aan de Peschstraat, die niet binnen het gebied waarvoor de bestemming 'Centrum' is opgenomen valt.

Maatschappelijk

Voor de Rooms-Katholieke kerk Sint-Marcellinus en Sint-Petruskerk, gelegen aan de Leursstraat, is de bestemming Maatschappelijk opgenomen.

Tuin

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is van toepassing voor het terras op de hoek van de Peschstraat en de Marcellienstraat.

Verkeer – Wegverkeer

Voor de openbare wegen is de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing voor alle reguliere woningen binnen het plangebied. Voor de woningen waar op de begane grond tevens detailhandel is toegestaan, is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen.

Wonen - Garageboxen

Voor de garageboxen tussen de Peschstraat en de Dohmenstraat is de bestemming 'Wonen – Garageboxen' opgenomen.

Waarde – Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is opgenomen in verband met het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Oud – Geleen' en de overige beschermenswaardige elementen binnen het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming wordt middels diverse specifieke aanduidingen aan de te beschermen waarden een passende bescherming geboden.

Waarde – Archeologie 2, 3 en 4

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemversturende werkzaamheden. Dat betekent dat er in bepaalde gevallen wel en in bepaalde gevallen geen archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

4.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en over ondergeschikte bouwdelen.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende bestemmingsgrenzen overschrijdende gebiedsaanduidingen. Hierin zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de veiligheidszone voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de vrijwaringszone van het spoor.

In de Algemene afwijkingsregels en zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die het bevoegd gezag en/of burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Algemene procedureregels is aangegeven welke procedures dienen te worden gevolgd ten behoeve van te verlenen omgevingsvergunningen, wijzigingen en nadere eisen.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen dubbelbestemmingen.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In de Grexbet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexbet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Dit bestemmingsplan betreft feitelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin de voorheen geldende vigerende situatie hersteld wordt. Er worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die in het voorheen vigerende bestemming niet reeds mogelijk waren. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In principe is sprake van een beheersmatig bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie en rechten van een actueel juridisch-planologisch toetsingskader worden voorzien. Dit leidt er automatisch toe dat er in vergelijking met de huidige situatie geen grote c.q. ingrijpende veranderingen plaatsvinden, waarbij de belangen van derden geschaad zouden kunnen worden. Het voorliggende bestemmingsplan zal dan ook de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om hun ziens-

wijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Voor meer resultaten over de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 7 'Communicatie'.

5.2 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7 COMMUNICATIE

7.1 Resultaten overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen Rijksbelangen, provinciale belangen (op basis van de belangenstaat) of belangen van het waterschap in het geding. Van vooroverleg met deze instanties kan dan ook worden afgezien. Wel wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Voor het bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, binnen welke termijn zienswijzen kunnen worden ingediend.

Bijlage 1
Welstandscriteria
Categorieën H1, T2, T3 en W1

HISTORISCH GEGROEIDE DORPSE BEBOUWING EN BEBOUWINGSLINTEN (H1)

Inleiding

Kenmerkend voor dorpen zijn de kleinschaligheid en variatie, alsmede de vaak informele ligging van de bebouwing. Dorpen zijn ontstaan uit agrarische nederzettingen die door een langdurig proces van verdichting naar elkaar toe zijn gegroeid. Dit aaneengroeien gebeurde langs belangrijke oude verbindingswegen, waardoor 'historische bebouwingslinten' zijn ontstaan. Deze linten vertonen naast open plekken ook concentraties van min of meer aaneengesloten bebouwing.

Waar verschillende van deze oude wegen of linten samenkomen kan een dorpskern ontstaan rond een plein(tje), waaraan dan een parochiekerk, een café of ander groter gebouw kan liggen. Zo'n pleintje wordt vaak gevormd door een driesprong: Einighausen is een goed voorbeeld. Andere kernen bestaan uit twee parallel lopende wegen met een pleintje aan het einde, waaraan dan kerk en kasteel liggen, zoals Limbricht. Kernen en bebouwingslinten zijn de uitgangspunten geweest voor de ruimtelijke groei van dorpen en steden.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Dorpskernen kenmerken zich door een relatief open bebouwingstructuur. Dichter bij de kern neemt zowel de dichtheid als de geslotenheid van de bebouwing toe, maar er blijven open ruimten, zoals weilanden en moestuinen, die doorzicht geven naar het achterliggende gebied. Waar de bebouwing aaneengesloten is bestaat ze gewoonlijk uit individuele, goed herkenbare elementen op vaak smalle en diepe kavels, en grenst ze meestal direct aan de straat, zonder voortuinen, zodat gesloten wanden ontstaan.

Bebouwing op zich

Gebouwen in dorpskernen kunnen zeer verschillende functies hebben: men vindt er woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, horecagelegenheden en boerderijen. Soms is de functie, bijvoorbeeld van een boerderij, gewijzigd. Als dit is gebeurd met behoud van het oorspronkelijk beeld en van de bouwmassa wordt dit niet als storend ervaren. Het type bebouwing in de historische dorpskernen is divers van vorm en van karakter. Overwegend bestaat bebouwing uit één of twee bouwlagen met een kap. Kenmerkend voor woningen is de brede en lange bouwmassa met de kap loodrecht op en de kopgevel aan de straat en het, meestal door een muur en een poort afgesloten, erf naast de woning. De raamopeningen zijn overwegend verticaal van verhouding. Kenmerkend voor boerderijen zijn de (grote) schuren en de poortopeningen.

Materiaal, detaillering en kleur

Gevels zijn uitgevoerd in baksteen. In enkele gevallen komt stucwerk voor al of niet in kleur geschilderd. De panden zijn afgedekt met overwegend pannendaken, vaak nog met keramische pannen. De detaillering van de bebouwing is divers, ornamenten (aparte rollagen, metseltechnieken, luiken e.d.) komen voor. Kleurgebruik is beperkt en rustig. Incidenteel zijn panden wit geschilderd wat kenmerkend is voor de streek. De oudere gevels zijn vaak geornamenteerd en uitgevoerd in gedetailleerd metselwerk (strek- en rollagen). Gevelbeëindigingen zijn vaak verbijzonderd, afhankelijk van de ontstaansperiode. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

Waardering

Historisch gegroeide dorpskernen en bebouwingslinten worden aangemerkt met een **‘hoog’ welstandsniveau** omdat zij voor de gemeente een cultuurhistorische betekenis hebben. Oude routes zijn belangrijke schakels binnen het netwerk van wegen. Zij ondersteunen de ruimtelijke oriëntatie.

De bebouwing langs een bebouwingslint bestaat uit een gevarieerd dorpsbeeld met veel oudere panden, waarbij de relatie met het buitengebied karakteristiek is. Een relatie die tot stand komt door de vele doorzichten in het lint naar dat buitengebied. Deze doorzichten dienen behouden te blijven. Het bestaande en oorspronkelijke karakter van de bebouwing in de dorpskernen en langs de oude routes is waardevol en vraagt om een zorgvuldig beheer. Dat geldt ook voor de openbare ruimte. Omdat de details van de individuele panden samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van de streek, is het noodzakelijk de welstandstoetsing ook op dit niveau te doen plaatsvinden. Voor het behoud van het karakter van dit bebouwingstype is het belangrijk dat die elementen die typerend zijn voor het dorpsbeeld als inspiratie worden gehanteerd bij bouwinitiatieven.

Welstandscriteria

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

Bebouwing en omgeving

- De mate van open- en geslotenheid van de straatwand is bepalend voor veranderingen.
- De bestaande plaatsing, richting en oriëntatie van gebouwen in de straat geldt als uitgangspunt voor de plaatsing van een nieuw gebouw of bouwdeel.

Bebouwing op zich

- Nieuwbouw of verbouw dient qua karakter aan te sluiten bij dat van de omliggende bebouwing. Daar waar de historisch gegroeide en waardevolle bouwmassa nog gaaf en authentiek is, is deze maatgevend/uitgangspunt voor aanpassingen.
- De individuele herkenbaarheid van bebouwingseenheden mag bij verbouwing of nieuwbouw niet verloren gaan.
- Samenvoegen van bouwmassa's leidt als regel tot een ongewenste schaalvergroting.
- Functieverandering van een pand dient te gebeuren met behoud van de oorspronkelijke bouwmassa en van de historisch waardevolle architectuur.
- Karakteristieke dakvormen dienen te blijven gehandhaafd, tenzij binnen de voorschriften van het bestemmingsplan een uit oogpunt van welstand en monumentenzorg passend ontwerp kan worden ontwikkeld.

Materiaal, detaillering en kleur

- Oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik, voor zover dit tot de karakteristieke kenmerken van het gebied behoort, is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits zij passen binnen de karakteristiek van de omgeving en geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.
- Dakbedekkingen, bestaande uit natuurleien, dan wel gesmoorde dakpannen mogen niet worden vervangen door andere materialen.
- Waar zink als dakbedekking is toegepast, met name bij dakkapellen mag dit als regel niet worden vervangen door andere materialen.

Referentiefoto's

Bebouwingstype H1 Historisch gegroeide dorpse bebouwing en bebouwingslinten



Everstraat Einighausen



Platz Limbricht



Spoorstraat Buchten



Jodenstraat Geleen



Städgen Born



Overhoven Sittard

WINKELCENTRUM (T2)

Inleiding

Winkelcentra zijn in twee vormen te herkennen. Te herkennen zijn:

Intern gerichte winkelcentra die voornamelijk in de jaren '60 en '70 zijn gebouwd. De winkels in een dergelijk centrum zijn gelegen aan een intern, overdekt stratenstelsel. Deze centra hebben naar buiten toe geen uitstraling. Rondom het winkelcentrum is veel ruimte gereserveerd voor parkeren waardoor het geïsoleerd karakter van dit type winkelcentrum wordt benadrukt. De bevoorrading van de winkels gebeurt vaak via een daarvoor ingericht deel van de parkeerplaats.

Geïntegreerde winkelcentra waarbij het centrum is opgenomen in de grotere stedenbouwkundige situatie. Het winkelcentrum is vaak gecombineerd met woningen boven of naast het centrum. Deze centra voegen zich naar het stratenpatroon van de wijk en zijn veelal gelegen aan en georiënteerd op de hoofdontsluiting van de wijk. De bebouwing binnen dit type winkelcentrum is gevarieerd qua functie en uitstraling waarbij de gevels op begane grondniveau een andere uitstraling hebben dan de lagen erboven.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Parkeren en reclame-uitingen spelen een grote rol bij winkelcentra. Daar waar sprake is van intern gerichte winkelcentra is de objectkwaliteit voor de omgeving gering en speelt de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol in het totaalbeeld. Daar waar winkelcentra zijn opgenomen in de stedenbouwkundige structuur speelt de vormgevingskwaliteit in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol.

Bebouwing op zich

Intern gerichte winkelcentra hebben vaak geen uitstraling naar de directe omgeving. Een uitzondering hierop vormen de entreepartijen. Dit zijn vaak in het oog springende gedeeltes van het gebouw. Naast deze entrees bestaat het gebouw voornamelijk uit blinde gevels waarlangs de bevoorrading van de winkels plaatsvindt.

De bebouwing van geïntegreerde winkelcentra is meestal zeer divers waarbij de bouwstijl per pand of per cluster van gebouwen kan verschillen. De uitstraling van de bebouwing is erg belangrijk voor de gehuisveste functie en werkt als reclame voor de desbetreffende functie. Zo hebben winkelpanden vaak een grote etalage op de begane grond om klanten te trekken.

Materiaal, detaillering en kleur

Evenals de architectuur zijn detaillering, materiaal- en kleurgebruik in de winkelcentra uiteenlopend.

Waardering

Intern gerichte winkelcentra worden aangemerkt met een '**laag welstandsniveau**'.

Intern gerichte winkelcentra vertonen vaak weinig samenhang met de omgeving waardoor de aandacht van welstand zich met name moet richten op de 'aankleding' –reclames en huiskleuren- en de inrichting rondom de gebouwen.

Geïntegreerde winkelcentra worden aangemerkt met een '**regulier welstandsniveau**'.

Geïntegreerde winkelcentra vragen meer aandacht omdat deze in een gebouwde omgeving zijn opgenomen. Belangrijk bij dit type is het bewaken van de samenhang en het (uniforme) totaal van het centrum.

Welstandscriteria

Gezien de diversiteit in architectuur binnen dit bebouwingstype gelden alleen de algemene welstandscriteria.

Referentiefoto's

Bebouwingstype T2 Winkelcentrum



Brugstraat Sittard



Romeinenstraat Sittard



Kapelweg Born



Paradijssstraat Sittard



Tempelplein Sittard



Lienaertstraat "Zuidhof" Geleen

OP ZICHZELF STAANDE BEBOUWING (T3)

Inleiding

Op zichzelf staande bebouwing zijn solitaire gebouwen binnen een wijk of kern die zich qua vormgeving en uiterlijke verschijningsvorm vaak onttrekken aan de stedenbouwkundige context van de wijk. Voorbeelden zijn kerken, scholen, tankstations, instituten e.d. Binnen dit bebouwingstype vallen ook instituten grotere bebouwingscomplexen die min of meer solitair binnen een stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur zijn gelegen. Instituten hebben een relatief groot eigen terrein dat vaak parkachtig is ingericht en dat is afgestemd op de betreffende functie. Het terrein is intern gericht en vaak afgesloten van de omgeving. De bebouwing heeft ook qua architectuur vaak grote samenhang. Voorbeelden zijn kloosters, gevangenissen, universiteiten enz.

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Op zich zelf staande bebouwing heeft een specifieke (niet-woningbouw) functie. Door hun autonome ligging en het individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en vaak belangrijk voor de oriëntatie binnen een wijk of stadsdeel. Met name kerken bepalen belangrijke mate de herkenbaarheid en eigenheid van een stadsdeel en soms zelfs een hele stad.

Kenmerkend voor instituten is het relatief grote eigen terrein waarop deze zijn gelegen en de ensemblewerking tussen de gebouwen op het terrein. Door de ensemblewerking van gebouwen is een instituut voor de omgeving herkenbaar als een complex. De oriëntatie van het gebouwen of de gebouwen en de ontsluiting van het terrein bepalen de beleving van het complex zelf en de omgevingskwaliteit. Dit bepaalt in de meeste gevallen dan ook de ensemblewaarde van het complex.

Bebouwing op zich

De architectuur van op zichzelf staande bebouwing kan verschillend zijn, afhankelijk van de periode waarin deze is ontstaan en welke functie deze heeft. De bebouwingsstructuur is vaak open, de bebouwing is vrijstaand of in een gering aantal gevallen geschakeld. Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan het geheel.

De bebouwing van instituutsterreinen vertoont veelal een grote mate van samenhang, vooral indien deze in dezelfde periode is gerealiseerd. Indien de realisatieperiode over een langere tijd is uitgespreid is er meestal sprake van diverse architectuurstijlen binnen één instituut. De bebouwing is meestal een uiting van het architectonisch denken uit de ontstaansperiode.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, het dak is bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is gevarieerd. De stijlkenmerken uit de bouwperiode zijn vaak tot in het laagste schaalniveau doorgevoerd.

Waardering

Op zich zelf staande bebouwing wordt aangemerkt met een '**regulier welstandsniveau**'.

Waar de bebouwing op zich zelf staat is de relatie met de omgeving minder belangrijk. Met het oog op de herkenbaarheid en het belang voor de oriëntatie mag van de bebouwing wel een basiskwaliteit worden verwacht. Het bestaande karakter van de bebouwing binnen dit bebouwingstype is daarom vaak waardevol en vraagt om een zorgvuldig beheer.

Bebouwing van een instituut is veelal in onderlinge samenhang en in samenhang met de omgeving ontworpen. Door de uitstraling als complex is een instituut sfeer- en beeldbepalend voor een omgeving. De ensemblewerking is groot en er is vaak een sterke relatie met het omliggend landschap. Het bestaande (complex) karakter en de ruimtelijke kwaliteitszorg vragen om een zorgvuldige afweging.

Welstandscriteria

Bebouwing en omgeving

- De oorspronkelijke ensemblewaarde is bepalend bij veranderingen..
- De gebouwen dienen op de openbare ruimte gericht te zijn.

Bebouwing op zich

- Bij veranderingen en (ver)nieuwbouw is de opbouw en uitstraling van het oorspronkelijk complex het uitgangspunt.
- Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en aan te sluiten op de architectonische uitstraling.
- De hoofdmassa dient als uitgangspunt tenzij een meerwaarde met een nieuwe betekenis wordt toegevoegd.
- Uitbreiding en ingrijpende aanpassing dienen tot een duidelijke meerwaarde te leiden. Wijzigingen en uitbreidingen die vaak van recente datum zijn en die storen in het beeld dienen bij belangrijke wijzigingen en uitbreidingen te worden opgeheven.

Materiaal, detaillering en kleur

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt, tenzij een meerwaarde met een nieuwe betekenis wordt toegevoegd.
- Materiaal- en kleurgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid van de bebouwing.

Referentiefoto's

Bebouwingstype T3 Op zichzelf staande bebouwing



Aan de Greune Paol Grevenbicht



Bronstraat Born



Geldersestraat Sittard



Burg.Coonenplein Limbricht



Sportcentrumlaan



Jos Klijnenlaan Geleen

PLANMATIGE STADSUITBREIDINGEN EN NAOORLOGSE WONINGBOUW TOT 1970 (W2)

Inleiding

In 1901 werd de Woningwet van kracht met als gevolg een normalisatie en een schaalvergroting van het bouwproces. In de jaren dertig werd de bouwproductie vergroot om de behoefte aan woningen op te vangen. De industrialisatie en standaardisatie deden hun intrede in het vaak traditionele bouwproces. Gefabriceerde bouwonderdelen en standaardisatie gingen mede de architectuur en de maat van de woningen bepalen. Na de Tweede Wereldoorlog wordt de bouwproductie opgevoerd om de woningnood op te lossen. In de manier van bouwen vindt een omslag plaats van de traditionele manier van bouwen naar een meer geïndustrialiseerde manier van bouwen met een seriematige aanpak.

Bebouwing en omgeving

Wijken met dit bebouwingstype bestaan uit een recht verkavelings- cq. geordend stratenpatroon op basis van een rechthoekig stramien, zowel in de hoofdpzets als in detail. Het straatprofiel bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden trottoirs. De wijken zijn goed te bereiken met de auto en hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De bebouwing bestaat uit bouwblokken van meerdere woningen die soms zijn afgewisseld met vrijstaande woningen. De wijken zijn in hun oorspronkelijke opzet met zorg in samenhang ontworpen. Erfscheidingen van voor- en zijtuinen zijn oorspronkelijk eenvoudig en laag vormgegeven. In sommige wijken komen woongroepen voor met experimentele verkavelingsvormen en meerdere woongroepen met hetzelfde patroon. Vaak bestaat de groep woningen daarbij uit verschillende typen. In de gebiedsopbouw is een functiescheiding herkenbaar tussen wonen, werken, winkelen, groen, verkeer en parkeren.

Bebouwing op zich

Binnen de wijken komt voornamelijk laagbouw en op kleinere schaal gestapelde bouw voor. De woningen zijn seriematig gebouwd terwijl de vormgeving eenvoudig is. Grondgebonden woningen bestaan uit één of twee lagen met (langs)kap. De gestapelde woningen bestaan uit drie of vier lagen en zijn afgedekt met een plat dak of een flauw hellend schuin dak. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. Typisch voor deze traditionele architectuur is de verticale gevelopbouw en het horizontale karakter van de bouwmassa's. Het bebouwingsbeeld is rustig door de eenheid en uniformiteit van de architectuur. De bebouwing is uitgevoerd in ambachtelijk metselwerk met kleine, vaak verticaal gerichte gevelopeningen. Als regel is een relatie afleesbaar tussen de gevelindeling en het achterliggende ruimtegebruik. De gelijkvormige koppen van de bebouwingsstroken geven de zijstraten een karakteristiek beeld. In de regel komen geen hoekoplossingen voor. Aanbouwen aan achtergevels zijn op een eenvoudige bij de architectuur passende wijze vormgegeven. De vormgeving van dakkapellen/dakopbouwen wordt bepaald door de dakhelling en de nokhoogte. De breedte van aanbouwen (erkers) aan de voorzijde is gerelateerd aan de breedte van de gevelopeningen. Oorspronkelijk kwamen bij dit type geen dakkapellen voor aan de voorzijde. De architectuur en uitstraling van de verschillende woningen binnen een blok zijn nagenoeg gelijk.

Bij woningen van latere datum wordt de architectonische vorm bepaald door de (geïndustrialiseerde) bouwmethode waarbij de constructiemethode en de genormeerde plattegronden bepalend zijn. Woningsscheidende wanden, bij gestapelde bouw ook de vloeren, bepalen aan de buitenzijde de ritmiek in de gevel. Puivullingen bestaan uit gevelvullende, in dichte en transparante delen opgebouwde elementen. Functies zijn binnen dit type aan de buitenzijde niet altijd afleesbaar. Metselwerk wordt gebruikt als vulling of als kader voor volgens een raster vormgegeven kozijnen. Dakvormen zijn verschillend. Platte en schuine daken komen voor. De dakvorm verschilt per blok waarbij helling en hoogte maatgevend zijn voor de mogelijkheid van een dakkapel.

Materiaal, detaillering en kleur

De samenhang in het straatbeeld wordt bepaald door een eenvoudig materiaal- en kleurgebruik. Traditioneel metselwerk in combinatie met geprefabriceerde elementen en dakpannen zijn de meest gebruikte materialen. Bij de seriematige bouw is het gebruik van geprefabriceerde elementen met gevelvullende kozijnelementen die tussen de (geprefabriceerde) woningscheidende dragers zijn geplaatst kenmerkend. Dit alles geeft een duidelijke parcellering weer. Ambachtelijke metselwerk komt bijna niet voor.

Waardering

Planmatige uitbreidingen en na-oorlogse woningbouw tot 1970 worden aangemerkt met een **‘regulier’ welstandsniveau**.

Ondanks de pretentieloze architectuur van dit bebouwingstype zijn rust, samenhang tussen de bebouwing en overzichtelijkheid van het straatbeeld kwaliteiten van de wijk. Door zijn zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige kwaliteit en de samenhang tussen de bebouwing verdient het bebouwingstype een regulier welstandsniveau. Doordat de vormgeving van dit type eenvoudig van opzet en detaillering is, is de aandacht bij verbouwingen vanuit welstand erop gericht dat het realiseren van aanbouwen, opbouwen, bijgebouwen en schuttingen gebeurt met respect en in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid..

Welstandscriteria

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

Bebouwing en omgeving

- Het (formeel) stedenbouwkundig patroon blijft intact en herkenbaar, zowel naar de straatruimte, de groenstructuur en de aansluiting daarop, als naar de rangschikking van de bebouwing.
- De bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte.
- Veranderingen mogen het oorspronkelijk beeld, bepaald door de horizontale massaopbouw en de ritmiek, niet verstoren.

Bebouwing op zich

- De oorspronkelijke veelal verticaal gerichte en eenvoudige gevelopbouw van de individuele woningen is uitgangspunt. Gevelopeningen presenteren zich vaak als zogenoemde gaten in het metselwerk.
- De relatie tussen de gevel en de achterliggende ruimte afleesbaar is in de gevel.
- Aanbouwen presenteren zich als ondergeschikte toevoegingen aan de hoofdbouwmassa en architectuur.
- Erkers aan de voorzijde dienen qua afmeting in relatie tot de gevelopening te zijn vormgegeven.
- Op - en aanbouwen mogen de herkenbaarheid van de structuur van de hoofdbouwmassa niet verstoren.

Materiaal, detaillering, kleur

- In beginsel is een verwijdering of aantasting van gedetailleerd metselwerk of van geprefabriceerde ornamenten niet toegestaan.
- Oorspronkelijk kleur – en materiaalgebruik is bij het aanpassen uitgangspunt.

Referentiefoto's

Bebouwingstype W2 Planmatige stadsuitbreidingen en naoorlogse woningbouw tot 1970



Hemelsley Sittard



Mauritslaan Geleen



Michiel van Kessenichstraat Limbricht



Nusterweg Sittard



Seipgensstraat Geleen



Haagweg Limbricht

Bijlage 2

Parkeernormen

Parkeernormen Sittard-Geleen tov CROW

stedelijkheidsgraad Sittard-Geleen: klasse 3 (matig stedelijk)

nr	categorie	eenheid	aandeel bezoekers	centrumgebied CROW (klasse 3)		schil CROW (klasse 3)		rest gemeente CROW (klasse 3)		bijz.
				min	max	min	max	min	max	
1 Woningen										
	woning / appartement	woning	0,3 pp	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	-	1
	serviceflat / aanleunwoning	woning	0,3 pp	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	-	
	kamer verhuur	kamer	0,2 pp	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	-	
2 Winkels										
	binnenstad / hoofdwinkelgebied / stadsdeelcentra	100 m2 bvo	85%	2,8	3,8	-	-	-	-	
	wijk, buurt en dorpscentra	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	bouwmakrt, tuincentrum, kringloopwinkel	100 m2 bvo	-	-	-	2,2	2,7	2,2	-	
	weekmarkt	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	85%	-	-	5,5	7,5	6,0	-	
3 Kantoren en bedrijven										
	(commerciële) dienstverlening met baliefunctie	100 m2 bvo	20%	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	-	
	kantoren zonder balie functie	100 m2 bvo	5%	1,0	1,7	1,2	1,9	1,5	-	
	arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	-	
	arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	-	
	showroom	100 m2 bvo	35%	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	-	
	bedrijfsverzamelgebouwen	100 m2 bvo	10%	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	-	
4 Horeca en cultuur										
	cafe, bar, discotheek, cafetaria	100 m2 bvo	90%	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	-	
	restaurant	100 m2 bvo	80%	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	-	
	museum / bibliotheek	100 m2 bvo	95%	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	-	
	bioscoop, theater, schouwburg	zitplaats	-	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	-	
	cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	90%	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	-	
	religiegebouw	zitplaats	-	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	-	
5 Sport										
	sporthal (binnen)	100 m2 bvo	95%	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	-	
	sportveld (buiten)	ha netto terrein	95%	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	-	
	dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	95%	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	-	
	squashbaan	baan	90%	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	-	
	tennisbaan	baan	90%	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	-	
	golfbaan	hole	95%	-	-	-	-	6,0	-	
	bowlingbaan / biljartzaal	baan / tafel	95%	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	-	
	stadion	zitplaats	99%	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	-	
	zwembad	100 m2 opp bassin	90%	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	-	
6 Zorg										
	ziekenhuis	bed	-	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	-	
	verpleeg- of verzorgingshuis	wooneenheid	60%	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	behandelkamer	65%	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	-	
	aphotheek	100 m2 bvo	-	1,7	2,7	1,7	2,7	1,7	-	
7 Onderwijs										
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal*	-	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	-	2
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal*	-	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	-	
	voorbereidend beroepsonderwijs ((VMBO/HAVO/VWO)	leslokaal	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	avondonderwijs	student	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	basisonderwijs	leslokaal	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	arbeidsplaats	-	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	-	
8 Overige functies										
	begraafplaats / crematorium	gebeurtenis*	-	15,0	30	15,0	30,0	15,0	-	3
	hotel, motel	kamer	-	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	-	
	manege	box	90%	-	-	-	-	0,3	-	
	jachthaven	ligplaats	-	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	overdekte speeltuin / hal	100 m2 bvo	90%	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	-	
	themapark / pretpark	ha netto terrein	99%	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	-	
	evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	100 m2 bvo	99%	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	-	
	volkstuin	perceel	-	-	-	-	-	0,3	-	
									-	

Bijzonderheden: 1 onderscheid duur – middelduur - goedkoop vervallen

2 totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen

3 gebeurtenis = gelijktijdige begrafenis / crematie

Bijlage 3
Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en
Beeldbepalende panden

Rijksmonumenten

Monumentnummer	Adres	Omschrijving
16038	Leursstraat 4	Huis in de trant van de z.g. Maaslandse Renaissance.
16037	Leursstraat 1	R.K.Kerk en toren.
16039	Marcellienstraat 10	Huis du Prez.
16040	Marcellienstraat 18	Fors woonhuis met verdieping onder met blauwe Friese pannen.
16041	Marcellienstraat 18	Groot huis met binnenplaats. Segmentboogvensters en halfronde zolderlichten.
16036	Jodenstraat 7	Bakstenen huis met binnenplaats. Witgeverfd. Vensteromlijstingen in Naamse steen.
16035	Jodenstraat 5	Huis van baksteen. Vensteromlijstingen van Naamse steen.
517860	Jodenstraat 3	Villa Cantemerle.
16042	Pieterstraat 2	Bakstenen huis met in- en uitgezwenkte topgevel, sierankers en gevelsteen. Sterk vernieuwd.

Gemeentelijke monumenten

Monumentnummer	Adres	Omschrijving
GM046	Jodenstraat 2	Voormalige kapelanie, gebouwd rond 1923 in traditionele bouwstijl met invloeden van de Amsterdamse school, naar ontwerp van de architecten P.H. Donders en P. Schols
GM047	Leursstraat 5	Woonhuis uit 1923, oorspronkelijk pastorie en gebouwd in traditionele bouwtrant met invloeden van het Expressionisme.
GM048	Leursstraat 6	Voormalige woonhuis van de beeldhouwersfamilie Ramakers in traditionele bouwtrant met neorenaissance invloeden gebouwd in 1892.
GM049	Leursstraat 8, 8a t/m p	Voormalig atelier van de beeldhouwers-familie Rademakers, in sobere neorenaissancestijl gebouwd in 1892.
GM051	Marcellienstraat 1, 1a t/m c	Pand met Eclectisch gepleisterde gevel uit het derde kwart van de negentiende eeuw en mogelijk oudere kern.
GM052	Marcellienstraat 6	Vakwerkboerderij met binnenplaats en achterbouw uit ca. 1650, waarvan het voorhuis na brand in steen is vervangen.

Monumentnummer	Adres	Omschrijving
GM053	Marcellienstraat 11	Ouder woonhuis uit 1637 met gewelfde laatmiddeleeuwse mergelstenen kelder en voorgevel in eclectische stijl (XXa) met decoratief pleisterwerk en achterbouw met vakwerk.
GM054	Marcellienstraat 12	Traditioneel woonhuis met Jugendstil elementen uit het eerste kwart twintigste eeuw.
GM055	Marcellienstraat 16	Voormalige boerderij in de dorpskern Oud-Geleen, met voorgevel uit 1906.
GM056	Marcellienstraat 17	Negentiende-eeuws pand met bepleisterde, eclectische voorgevel.
GM070	Peschstraat 19 t/m 23	Vleugel van een van oorsprong carré-vormige boerderij, in 1859 verbouwd en 1914 gestuct in eclectische stijl.
GM071	Peschstraat 40	Vrijstaand huis uit 1898 in traditionele bouwstijl met elementen uit de een Neorenaissance.
GM072	Pieterstraat 5	Ouder winkel annex woonhuis met een voorgevel uit de vroege twintigste eeuw, in eclectische stijl.
GM073	Pieterstraat 17	Voormalige boerderij met poortdoorgang

Beeldbepalende panden

nummer	Adres	Omschrijving
BP081	Leursstraat 3	Voormalige Kleuterschool St. Antonius uit 1926 in traditionalistische bouwstijl
BB082	Leursstraat 10	Kleine gesloten hoeve met inrijpoort aan de straatzijde uit 1869 in traditionele bouwstijl met gestucte gevel.
BP083	Marcellienstraat 19	19 ^e eeuwse eclecticistisch pand met gestucte voorgevel met imitatievoegen, lisenen en kroonlijst
BP084	Peschstraat 38	Voormalig café met woonhuis uit ca. 1905 in traditionele bouwstijl
BP085	Peschstraat 40 a en b	Twee woonhuizen in traditionele bouwstijl uit het begin van de 20 ^e eeuw
BP086	Pieterstraat 11	18 ^e eeuwse boerderij met gestucte voorgevel en vakwerkonderdelen
BP087	Pieterstraat 22	18 ^e eeuwse boerderij

Bijlage 4
Beschrijving cultuurhistorisch
beeldbepalende panden

Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP081
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Leursstraat 3
Postcode en plaats	: 6166 CL Geleen
Coördinaten	: x 187.034 y 331.453
Bouwstijl	: traditionalisme
Kerndatering	: 1925 / 1926
Oorspronkelijke functie	: school
Huidige functie	: school
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Schoolgebouw in traditionalistische bouwstijl.

Ruimtelijke context:

Het betreft een vrijstaand pand waarvan de voorgevel is gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa, waarvan de rechthoekige plattegrond evenwijdig is aan de weg, en een kleine aanbouw aan de achterzijde van het pand. De hoofdbouwmassa bestaat uit twee bouwlagen, gedekt met een plat dak.

Dak:

Het dak van de hoofdbouwmassa is gedekt met bitumen.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in gele baksteen, gemetsteld in halfsteens verband en voorzien van platvol voegwerk.

Voorgevel:

De voorgevel bestaat uit zes venster- of gevelassen en heeft een horizontale geleding in de vorm van gemetselde rollagen. De voorgevel wordt beëindigd door gemetselde sierlagen in rode en gele baksteen en een dakrand voorzien van een bitumen afwerking.

In de gemetselde plint op de begane grond bevinden zich twee kelderlichten. In de linker gevelas van de begane grond bevindt zich de ingang van de school in een portiek. Links in het portiek is een vernieuwde houten paneeldeur met een rechthoekig deurvenster; rechts een tweedelige glaspui. Het portiek wordt afgedekt met een gemetselde segmentboog en is voorzien van betonnen aanzetstenen. In de linker gevelas van de eerste verdieping bevindt zich een zesdelig venster, waarvan de horizontale geleding bestaat uit betonnen dorpels en de verticale geleding uit een gemetselde middenstijl. Elk vensterdeel is voorzien van een raampje.

De middelste vier gevelassen van zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van vensters met zesdelige vernieuwde kunststof ramen. De vensters hebben betonnen onderdorpels en worden afgesloten door een horizontale rollaag met betonnen

hoekstenen. Tussen de vensters van de begane grond en de eerste verdieping is een betonnen reliëf aangebracht met de tekst 'kleuterschool'.

De rechter gevelas van de voorgevel bevat op de begane grond een halfronde deuopening met een vernieuwde kunststof deur. De deuopening is voorzien van twee afgeronde bakstenen treden en wordt afgedekt door een halfronde gemetselde rollaag. Ter hoogte van de eerste verdieping is een gemetselde nis aangebracht, voorzien van siermetselwerk. Deze nis bevat een beeld van de heilige Antonius.

Zowel aan de linker als aan de rechter zijde van de voorgevel is een hemelwaterafvoer bevestigd.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingsstructuur van de dorpskern van Oud-Geleen.
- het object, met uitzondering van de vernieuwde ramen en deuren, een hoge architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezit.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een culturele, sociaal-economische, bestuurlijke of geestelijke ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het siermetselwerk
- de betonnen sierelementen
- het betonnen reliëf

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Herstel van de gevelcompositie bij wijziging van de linker ingangsdeur op de begane grond.
- Behoud van de oorspronkelijke raamindelingen.
- Behoud van het siermetselwerk en betonnen sierelementen.
- Behoud van de nis met heiligenbeeld.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP082
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Leursstraat 10
Postcode en plaats	: 6166 CL Geleen
Coördinaten	: x 187.057 y 331.454
Bouwstijl	: traditioneel met invloeden van eclecticisme
Kerndatering	: 1869
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: wonen
Architect	: -

Typering van het object:

Boerderij met een laatnegentiende-eeuwse voorgevel met sierpleisterwerk.

Ruimtelijke context:

Het object maakt deel uit van de historische bebouwingstructuur van de dorpskern. Het betreft een vrijstaand pand dat is gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa in carrévorm met één aanbouw aan de noordoostzijde en één aan de zuidoostzijde. De hoofdbouwmassa bestaat uit vier vleugels van één à twee bouwlagen, gedekt met een zadeldak. De aanbouwen aan de noordoost- en zuidoostzijde hebben beiden één bouwlaag met een lessenaardak.

Dak:

Het dak van de hoofdbouwmassa is gedekt met rode keramische Tuile de Nord dakpannen en muldenpannen. Boven de straatgevel bevindt zich een geprofileerde houten bakgoot.

Gevels:

De hoofdbouwmassa is opgetrokken in baksteen. De voorgevel is voorzien van wit pleisterwerk en een zwartgeschilderde gepleisterde plint. De begane grond en hoeklisenen zijn voorzien van sierpleisterwerk met een blokmotief.

Voorgevel:

De voorgevel bestaat uit drie delen. Het linker deel is een topgevel, eindigend in een schoorsteen en bestaat uit twee gevelassen. Op de begane grond bevinden zich twee getoogde vensters met vernieuwde houten T-ramen met bovenlicht en een geprofileerde, gepleisterde vensteromlijsting in neo-classicistische stijl. Op de eerste verdieping zijn twee vensters met vernieuwde houten T-ramen met eveneens een geprofileerde gepleisterde vensteromlijsting in neo-classicistische stijl.

Het middelste geveldeel wordt beëindigd door een lijstgevel met een houten bakgoot en bestaat uit vier gevelassen. In de linker gevelas bevindt zich een rondboogvormige toegang met een omlijsting van sierpleisterwerk in blokmotief en een oude houten deur. Aan de rechter zijde is een hoge, rondboogvormige poort met toegangsdeur, eveneens omlijst door

sierpleisterwerk in blokmotief. Op de eerste verdieping bevinden zich drie rechthoekige vensters met zesdelige houten ramen en vensteromlijstingen met sierpleisterwerk in neo-classicistische stijl. Aan de rechter zijde van de poort is een hemelwaterafvoer aan de gevel bevestigd. Het rechter deel van de voorgevel betreft een topgevel zonder gevelopeningen.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingsstructuur van de dorpskern van Oud-Geleen.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object een hoge mate van architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het bijzonder materiaalgebruik, bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het sierpleisterwerk
- de oorspronkelijke ramen en deuren

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en de voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik
- Behoud van het sierpleisterwerk.
- Behoud van de oorspronkelijke raamindelingen, ramen en deuren.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP083
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Marcellienstraat 19
Postcode en plaats	: 6166 CP Geleen
Coördinaten	: x 186.951 y 331.442
Bouwstijl	: traditioneel met invloeden van eclecticisme
Kerndatering	: 19e eeuw
Oorspronkelijke functie	: wonen
Huidige functie	: wonen
Architect	: -

Typering van het object:

Tussenwoning voorzien van een negentiende-eeuwse voorgevel met sierpleisterwerk in eclectische stijl.

Ruimtelijke context:

Het object maakt deel uit van de historische bebouwingsstructuur van Oud-Geleen. Het betreft een pand dat deel uit maakt van een gesloten straatwand en in de rooilijn gelegen is.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met aanbouwen aan de achterzijde. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg.

Dak:

De hoofdbouwmassa is gedekt met een zadeldak parallel aan de straat, voorzien van rode keramische Tuile de Nord dakpannen. Het voorste dakschild bevat twee recente dakvensters. Aan de dakrand bevindt zich een geprofileerde houten bakgoot, voorzien van decoratieve houten gootconsole.

Gevels:*Voorgevel:*

De voorgevel heeft een zwart geschilderde, gepleisterde plint en is verder voorzien van wit sierpleisterwerk met blokmotief. Op de hoeken zijn gepleisterde lisenen met afwisselend vlakke en gebosseerde blokken. Onder de dakgoot bevindt zich een geprofileerde, gepleisterde tandlijst.

De gevel bestaat uit twee venster- of gevelassen. In de rechter gevelas van de begane grond bevindt zich de toegang. Deze bevat een vernieuwde houten deur met een driedelig deurvenster en een vast bovenlicht. In de linker gevelas van de begane grond bevindt zich een venster voorzien van een vernieuwd houten raam met bovenlicht. De twee vensters op de eerste verdieping bevatten geprofileerde houten T-ramen. Alle gevelopeningen zijn voorzien van geprofileerde gepleisterde omlijstingen in eclecticiistische stijl met een gepleisterde sluitsteen met diamantkopmotief. Alle onderdorpels zijn gepleisterd.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingsstructuur van de dorpskern van Oud-Geleen.
- uit de kadastrale minuutkaart af te leiden is dat het bouwwerk mogelijk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit overwegend dezelfde bouwperiode, die een eenheid vormen door maatvoering en ritmering.
- het object, met uitzondering van de voordeur en het raam op de begane grond, een hoge mate van architectonische gaafheid bezit. Het oorspronkelijke beeld is herkenbaar gebleven.
- het bijzonder materiaalgebruik, bijzondere detaillering en bijzondere ornamenten heeft.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het sierpleisterwerk, inclusief tandlijst en vensteromlijstingen
- de geprofileerde houten bakgoot
- de oorspronkelijke ramen

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Herstel van de gevelcompositie bij wijziging van de voordeur en het raam op de begane grond.
- Behoud van houten kozijnen met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van het sierpleisterwerk.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP084
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Peschstraat 38
Postcode en plaats	: 6166 CT Geleen
Coördinaten	: x 187.014 y 331.294
Bouwstijl	: traditioneel
Kerndatering	: ca 1905
Oorspronkelijke functie	: horeca/wonen
Huidige functie	: horeca/wonen
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Café/woonhuis in traditionele bouwstijl met tweekleurig siermetselwerk.

Ruimtelijke context:

Het betreft een object dat deel uit maakt van een straatwand en is gelegen in de rooilijn. Tussen het pand en het linker buurpand bevindt zich een smalle steeg.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met aanbouwen aan de achterzijde. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg.

Dak:

De hoofdbouwmassa is gedekt met een mansardedak parallel aan de straat, voorzien van antracietkleurige betonpannen. Het voorste dakschild bevat een dakkapel met een gemetseld voorgeveltje en een afgerond venster met een vernieuwd houten raam met bovenlicht. Aan de dakrand bevindt zich een vernieuwde bakgoot.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in roodbruine baksteen, afgewisseld met gele baksteen, gemetseld in kruisverband met knipvoegen.

Voorgevel:

Het metselwerk van de voorgevel bevat sierbanden van gele baksteen ter hoogte van de lateien, bovenlichten en onderdorpels van de gevelopeningen en een gemetselde tandlijst onder de bakgoot. Alle gevelopeningen zijn voorzien van een gemetselde korfboog met gele sierbakstenen.

De voorgevel bestaat uit drie venster- of gevelassen. In de middelste as van de begane grond bevindt zich de toegang met een dichtgezet bovenlicht en daarboven een boogveld voorzien van siermetselwerk. De vernieuwde houten deur heeft negen ruitjes. Aan de linker en rechter zijde van de toegang zijn vensters met vernieuwde, afgeronde houten ramen met een bovenlicht. Op de eerste verdieping bevinden zich drie vensters met vernieuwde houten

ramen met daarboven een boogveld voorzien van siermetselwerk. Alle vensters zijn voorzien van een natuurstenen onderdorpel.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingsstructuur van de dorpskern van Oud-Geleen.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit verschillende bouwperiodes, die een eenheid vormt door maatvoering en ritmering.
- het object met uitzondering van de vernieuwde ramen en deur architectonische gaafheid bezit. Het oorspronkelijke beeld is herkenbaar gebleven.
- de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezit.
- het bijzonder materiaalgebruik, bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten heeft.
- het pand een voorbeeld is van de traditionele bouwstijl met decoratief baksteengebruik die in de regio tussen eind 19^e en begin 20^e eeuw gangbaar was.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- Het siermetselwerk
- De natuurstenen dorpels
- De dakkapel

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Herstel van de gevelcompositie bij wijziging van de ramen en deur.
- Behoud van het siermetselwerk, de dakkapel en de onderdorpels.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP085
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Peschstraat 40 a en b
Postcode en plaats	: 6166 CT Geleen
Coördinaten	: x 186.993 y 331.315
Bouwstijl	: traditioneel
Kerndatering	: 1935
Oorspronkelijke functie	: wonen
Huidige functie	: wonen
Architect	: onbekend

Typering van het object

Dubbel woonhuis met bakstenen topgevels.

Ruimtelijke context:

Het betreft een vrijstaand dubbel woonhuis, gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met aanbouwen aan de achterzijde en erkers aan de voorzijde. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan de weg.

Dak:

Het dak van de hoofdbouwmassa is een zadeldak, gedekt met antracietkleurige Tuile de Nord pannen en is voorzien van een geprofileerde houten bakgoot. Beide woningen hebben een steekkap met een topgevel in het voorste dakschild. Het dak van de linker woning is hoger dan het dak van de rechter woning.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in metselwerk van roodbruine baksteen met knipvoegen. Het linker gedeelte bevat metselwerk in kettingverband; het metselwerk van het rechter gedeelte is in halfsteens verband.

Voorgevel:

De voorgevel van elke woning heeft twee venster- of gevelassen. De binnenste gevelassen bevatten de toegangen, elk in een ondiep portiek.

Voorgevel linker woning:

De voordeur van de linker woning is een oorspronkelijke houten paneeldeur met een klein deurvenster. De portiek heeft één hardstenen en twee gemetselde treden. Naast de voordeur is een smal zijlicht met glas-in-lood. In de linker gevelas bevindt zich een driezijdige erker met een gemetselde plint en houten ramen. Het toegangsportiek en de erker worden afgedekt door een horizontale houten luifel, waarboven zich in elke gevelas een bovenlicht bevindt. Elk bovenlicht heeft een driedelig houten raam voorzien van glas-in-lood.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee houten ramen. Het linker raam is driedelig, het rechter heeft twee raamvleugels. Alle gevelopeningen worden afgedekt door een gemetselde rollaag. Onder de bakgoot bevindt zich een horizontaal gemetseld fries. De topgevel bevat een venster met twee houten ramen en een brede houten middenstijl.

Voorgevel rechter woning:

De voordeur van de rechter woning is een houten paneeldeur met een deurvenster. Het portiek heeft twee hardstenen en één gemetselde trede. Links van de voordeur is een smal zijlicht met glas-in-lood. In de rechter gevelas bevindt zich een driezijdige erker met houten ramen. De plint van de gehele begane grond is secundair bekleed met onregelmatige hardstenen platen. Het toegangsportiek en de erker worden afgedekt door een horizontale houten luifel.

Op de eerste verdieping bevindt zich eveneens een driezijdige erker in de rechter gevelas, met een driezijdig houten raam, afgedekt door een plat dakje met houten daklijst. In de linker gevelas is een venster met een houten raam. In de topgevel bevindt zich een horizontaal houten raam. De vensteropeningen van de eerste verdieping en de topgevel worden afgedekt door een gemetselde rollaag.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingsstructuur van de dorpskern van Oud-Geleen.
- het object een bijzondere bouwvorm en gevelritmering heeft.
- het object een relatief hoge architectonische gaafheid bezit. Het oorspronkelijke beeld is herkenbaar gebleven.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de erkers
- het glas-in-lood
- de luifels
- het siermetselwerk
- de geveltoppen
- de oorspronkelijke ramen en deuren

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en de voorgevels.

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van houten kozijnen met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van de baksteenarchitectuur, de erkers, luifels en het glas-in-lood.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP086
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Pieterstraat 11
Postcode en plaats	: 6166 AN Geleen
Coördinaten	: x 186.901 y 331.284
Bouwstijl	: traditioneel
Kerndatering	: XVIII, voorgevel XXa
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: wonen
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Boerderij / woonhuis met een voorgevel met sierpleisterwerk.

Ruimtelijke context:

Het object maakt deel uit van de historische bebouwingsstructuur van Oud-Geleen. Het betreft een pand dat deel uit maakt van een gesloten straatwand en waarvan de langsgewel is gelegen in de rooilijn.

Bouwmassa:

De hoofdbouwmassa bestaat uit drie vleugels in een C-vorm met een opening aan de zuidzijde. De vleugel aan de straatzijde ligt evenwijdig aan de weg.

Dak:

Elke vleugel van de hoofdbouwmassa wordt gedekt door een zadeldak, gedekt met rode keramische muldenpannen. Aan de dakrand van de straatvleugel bevindt zich een houten bakgoot.

Gevels:

De voorgevel is voorzien van ruw (cement-)pleisterwerk, afgewisseld met gladde witgepleisterde sierelementen. De plint van de begane grond is glad gepleisterd.

Voorgevel:

De voorgevel bestaat uit vier venster- of gevelassen, van ongelijke breedte. De toegang bevindt zich in een ondiep portiek in de tweede gevelas van links en heeft twee hardstenen treden. De ingang heeft een bovenlicht en is voorzien van een houten paneeldeur met decoratief houtsnijwerk en een deurvenster. Aan weerszijden van de toegang bevinden zich vensters met vernieuwde houten ramen met tweedelig bovenlicht. De vensters hebben een gepleisterde onderdorpel. In de rechter gevelas is een rondboogvormige hoge houten poort met een toegangsdeur. De poort is omlijst met wit pleisterwerk in blokmotief. Boven de poort is een driehoek in wit sierpleisterwerk aangebracht.

In de eerste drie gevelassen van links bevinden zich op de eerste verdieping drie vensters. Het middelste venster is voorzien van een enkelvoudig houten raam, de ramen aan weerszijden zijn dubbele draairamen. Ter hoogte van de onderdorpels van deze ramen is

over de hele gevel een gepleisterde sierband aangebracht. Alle deur- en vensteropeningen zijn omlijst met wit pleisterwerk in blokmotief en met een tandmotief boven de bovendorpels. Dit tandmotief is eveneens in omgekeerde richting aangebracht onder de bakgoot.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingsstructuur van de dorpskern van Oud-Geleen.
- het object een zekere mate van architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- het bijzonder materiaalgebruik, bijzondere detaillering en bijzondere ornamenten heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het sierpleisterwerk
- de oorspronkelijke ramen
- de poort

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud/ herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud/ herstel van houten kozijnen met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van het sierpleisterwerk.

Foto's





Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP087
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Pieterstraat 22
Postcode en plaats	: 6166 AR Geleen
Coördinaten	: x 186.872 y 331.271
Bouwstijl	: traditioneel met invloeden van eclecticisme
Kerndatering	: 19 ^e eeuw
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: wonen
Architect	: -

Typering van het object:

Boerderij/woonhuis met een voorgevel voorzien van sierpleisterwerk in eclectische stijl.

Ruimtelijke context:

Het object maakt deel uit van de historische bebouwingsstructuur van Oud-Geleen. Het betreft een hoekpand, dat enigszins terugligt ten opzichte van de rooilijn van de buurpanden aan de linkerkant.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met een L-vormig grondplan.

Dak:

De hoofdbouwmassa is voorzien van een zadeldak, gedekt met rode Hollandse pannen. Aan de gevel is een zinken mastgoot bevestigd. Door het voorste dakschild van de voorgevel steekt rechts een gemetselde schoorsteen.

Gevels:

De voor- en zijgevel van het pand zijn geheel voorzien van wit geschilderd pleisterwerk, deels met decoratieve motieven.

Voorgevel:

De voorgevel bestaat uit drie venster- of gevelassen. De begane grond is voorzien van sierpleisterwerk met blokmotief, de plint is glad gepleisterd. De hoekliseen aan rechterzijde is voorzien van een bossage-motief. In de rechter gevelas is een kelderlicht aanwezig in de plint. In de linker gevelas van de begane grond bevindt zich een halfronde houten poort met binnendeur. De poortopening is omlijst met sierpleisterwerk met een bossage-motief. In de middelste en rechter gevelas bevinden zich vensters, voorzien van een negentiende-eeuws houten kruisraam met glas-in-lood. De natuurstenen onderdorpels zijn witgeschilderd. De gepleisterde vensteromlijstingen bevatten decoratieve klimmende blokken aan de bovenzijde stucwerk.

Alle drie de gevelassen van de eerste verdieping bevatten vensters met houten kruisramen met glas-in-lood en een vensteromlijsting van decoratief stucwerk. Ter hoogte van de onderdorpels van de vensters is een horizontale sierband aangebracht.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingsstructuur van de dorpskern van Oud-Geleen.
- het object een zekere mate van architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezit.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- het bijzonder materiaalgebruik, bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het sierpleisterwerk
- de ramen en poort

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en de voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud/herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van houten kozijnen met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van het sierpleisterwerk.

Foto's



