

Ontwerpuitwerkingsplan

Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerpuitwerkingsplan

Centrum Geleen, uitwerking Dr. Nolenslaan

Gemeente Sittard-Geleen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

14 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252758-01B

RA002-0252758-01A

REG02-0252758-01A

TEK02-0252758-01A

Identificatienummer:

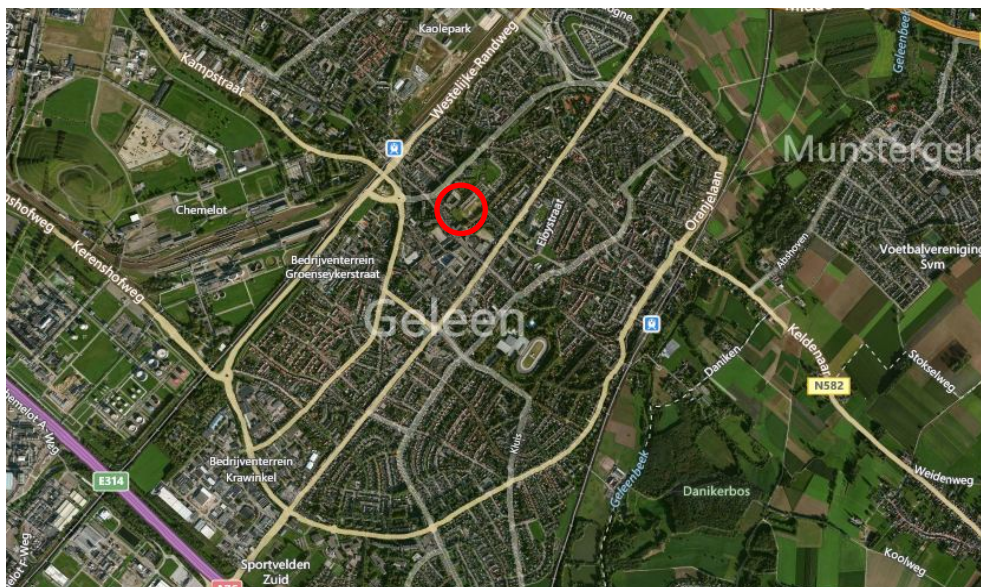
NL.IMR0.1833.BPPuertoVerde-ON01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Uitwerkingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Het initiatief	5
2.4	Toetsing aan uitwerkingsregels	6
2.5	Wijze van bestemmen	7
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
3.3	Economische uitvoerbaarheid	14
4	Juridische planopzet	17
4.1	Plansystematiek	17
4.2	De bestemmingen	17
5	Procedures	19

Bijlagen

Bijlage 1	Rapport akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Memo verantwoording groepsrisico
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna Woningbouw Puerto Verde te Geleen



Ligging en begrenzing plangebied (Bing Maps 2013 en Globespotter, 2013)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Meulen Projectontwikkeling is voornemens om tussen de Dr. Nolenslaan en de woningen aan de Victoriastraat 26 nieuwe woningen te realiseren. Het betreft het terrein van de voormalige Don Bosco muziekschool, die inmiddels gesloopt is. In het vigerende bestemmingsplan 'Geleen Centrum' is voor de locatie een uitwerkingsplicht opgenomen om een plan uit te werken ten behoeve van maximaal 30 woningen. Het initiatief past binnen de voorwaarden die zijn opgenomen bij de uitwerkingsregels. Voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld om de herontwikkeling mogelijk te maken en biedt mogelijkheden voor de bouw van 26 woningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Geleen, tussen de Dr. Nolenslaan en de Victoriastraat. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door woningen en tuinen aan het Fortunapark en aan de westzijde door de Diepenbrockstraat. De bestaande woningen aan de Victoriastraat liggen binnen het gebied dat is bestemd als 'Wonen – Uit te werken 1' en maken derhalve onderdeel uit van voorliggend uitwerkingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Geleen Centrum' is op 26 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen – Uit te werken 1'. In artikel 12.2 zijn de voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op dit uitwerkingsgebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het uitwerkingsplan zijn gemaakt. Daarnaast is in de toelichting onder andere de toetsing aan de uitwerkingsvoorwaarden opgenomen en is de relatie met de diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief, dat vervolgens wordt getoetst aan de uitwerkingsregels en de wijze waarop het plan in het uitwerkingsplan is vertaald.

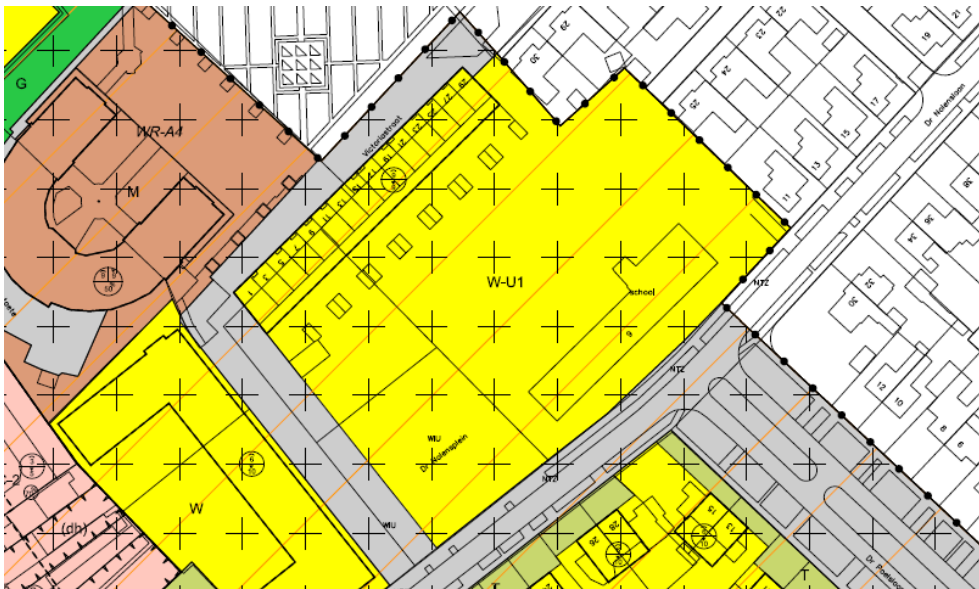
In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitwerkingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Geleen Centrum', dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen – Uit te werken 1'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen alsmede voor erven, wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten, speelvoorzieningen, groen, water(lopen) en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding met bijbehorende hoofd- en bijgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is vastgelegd dat totdat een ontwerp van het uitwerkingsplan ter visie heeft gelegen er een bouwverbod geldt voor de gronden. Burgemeester en wethouders zijn verplicht de bestemming binnen de planperiode van het bestemmingsplan 'Geleen Centrum' uit te werken.



Uitsnede bestemmingsplan 'Geleen Centrum' met de bestemming 'Wonen – Uit te werken 1' (W-U1)

De uitwerkingsregels (artikel 12.2) uit het bestemmingsplan 'Geleen Centrum' luiden als volgt:

- a de uitwerking vindt plaats ten behoeve van de bouw van maximaal 30 grondgebonden woningen;
- b de woningen mogen worden gebouwd in het bebouwingstype vrijstaand-geschakeld;
- c de goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de goot- en bouwhoogte van bebouwing in de directe omgeving;
- d bij uitwerking dient te worden aangesloten bij het bepaalde in artikel 11 (Wonen);
- e in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken;

- f in de uitwerking kunnen regels worden gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishouding;
- g in de benodigde parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk op eigen erf te worden voorzien, met dien verstande dat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen in het openbare gebied mag worden gerealiseerd;
- h er dient te worden aangetoond, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan.

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat past binnen de voorwaarden van de uitwerkingsregels. Hierna wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het nieuwe stedenbouwkundig plan.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Geleen, tussen de boomrijke Dr. Nolenslaan en de Victoriastraat. Het betreft het terrein van de voormalige Don Bosco muziekschool, die inmiddels gesloopt is. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door woningen en tuinen aan de Fortunapark. Aan de zuidzijde bevindt zich de Dr. Nolenslaan en aan de westzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Diepenbrockstraat, ligt een braakliggend terrein. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit 15 aaneengebouwde woningen aan de Victoriastraat en een braakliggend terrein.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwing. Direct rond het plangebied komen vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen voor. De woningen aan de Victoriastraat bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak, de woningen aan het Fortunapark bestaan uit één bouwlaag met plat dak. De woningen aan de Dr. Nolenslaan, ten noordoosten van het plangebied, bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak en de woningen aan de overzijde van het plangebied bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Richting het centrum bevindt zich een aantal appartementengebouwen. De zuidzijde van de Dr. Nolenslaan sluit aan op de Elisabethstraat en de Groenstraat waar verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig zijn. Ten noorden van het plangebied ligt het Fortunapark.

Parkeren vindt in het gebied zowel plaats in de openbare ruimte als op het eigen perceel. Parkeren in de openbare ruimte bestaat voornamelijk uit langsparkeren.

2.3 Het initiatief

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de locaties Dr. Nolenslaan gaat uit van de realisering van in totaal 26 nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden uitgevoerd als patio-woningen met ommuurde binnentuinen en ze krijgen een hoogte van twee bouwlagen met plat dak, waarmee wordt aangesloten op de hoogte van de woningen aan de noordoostzijde van het plangebied.

De woningen worden verdeeld over vier bouwblokken: op de hoek van de Dr. Nolenslaan met de Diepenbrockstraat wordt een blok van 6 woningen gebouwd, waarvan 4 woningen op de Diepenbrockstraat zijn georiënteerd en 2 op de Dr. Nolenslaan. Aan de Dr. Nolenslaan komen twee blokken woningen, één van 8 woningen en één van 4 woningen. Hiervan is de helft van de woningen georiënteerd op de Dr. Nolenslaan en de andere helft op de nieuwe ontsluitingsweg die op twee plekken aansluit op de Dr. Nolenslaan. Tussen deze blokken met woningen wordt een groenvoorziening gerealiseerd. Aan de nieuwe ontsluitingsweg worden acht woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn met de achtertuinen georiënteerd op de weg die achter de achtertuinen van de Victoriastraat langs loopt.



Stedenbouwkundig plan (7 april 2014)

Ontsluiting en parkeren

Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. De omringende straten kunnen de beperkte verkeerstoename ten gevolge van het initiatief zonder problemen verwerken.

Binnen het plangebied worden 26 nieuwe woningen gebouwd. Op grond van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek' geldt voor het plangebied een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de 26 woningen dienen op basis van deze parkeernormering 39 parkeerplaatsen te worden toegevoegd.

Bij elke woning wordt voorzien in één opstelplaats op eigen terrein. Daarnaast worden aan de nieuwe ontsluitingsweg 6 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende 7 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Diepenbrockstraat.

2.4 Toetsing aan uitwerkingsregels

Het initiatief voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden die zijn opgenomen bij de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan 'Geleen Centrum':

- de uitwerking vindt plaats ten behoeve van de bouw van maximaal 30 grondgebonden woningen (*artikel 12.2 sub a*);
- de woningen mogen worden gebouwd in het bebouwingstype vrijstaand-geschakeld (*artikel 12.2 sub b*);
- de goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de goot- en bouwhoogte van bebouwing in de directe omgeving (*artikel 12.2 sub c*);
- in de benodigde parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk op eigen erf te worden voorzien, met dien verstande dat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen in het openbare gebied mag worden gerealiseerd (*artikel 12.2 sub g*).

Daarnaast zijn in uitwerkingsregels de volgende bepalingen ten aanzien regels van het uitwerkingsplan opgenomen:

- bij uitwerking dient te worden aangesloten bij het bepaalde in artikel 11 (Wonen) (*artikel 12.2 sub d*);
- in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken (*artikel 12.2 sub e*);
- in de uitwerking kunnen regels worden gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishouding (*artikel 12.2 sub f*).

Voor artikel 6 (Wonen) van de regels van voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij artikel 11 uit het bestemmingsplan 'Geleen Centrum'. In dit artikel zijn regels opgenomen voor gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten behoeve van de groenvoorzieningen is de bestemming 'Groen' opgenomen en ten behoeve van de openbare verkeersvoorzieningen de bestemming 'Verkeer'. Groenvoorzieningen zijn ook binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Omdat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de uitwerkingsregels, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt door middel van een uitwerkingsplan. In de uitwerkingsregels (*artikel 12.2 sub h*) is tevens opgenomen dat er aangetoond dient te worden, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten.

2.5 Wijze van bestemmen

Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling aan de Dr. Nolenslaan is vertaald op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Geleen Centrum' (het 'moederplan' waar dit uitwerkingsplan deel van uitmaakt). Dit betekent dat de voortuinen van de woningen, waar geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Tuin'. De overige delen van de woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn aangeduid (7/7 meter). De bestaande woningen aan de Victoriastraat zijn ook opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Voor deze woningen is een maximale goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 9 meter opgenomen.

Voor de nieuwe ontsluitingsweg is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De groenvoorziening is bestemd als 'Groen'.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw van 26 woningen in het bestaand stedelijk gebied van Geleen. Voor deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Geleen Centrum' een uitwerkingsplicht opgenomen. In het kader van dat bestemmingsplan, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend uitwerkingsplan maakt de realisering van nieuwe woningen mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Hierina wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Daarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, waarmee wordt voldaan aan de betreffende voorwaarde van de uitwerkingsregels (*artikel 12.2 sub h*).

3.2.1 Bodem

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Geleen Centrum' een woonbestemming. Door de bouw van nieuwe woningen wijzigt de bestemming van het plangebied niet. Omdat de bestemming niet verandert, is een bodemonderzoek in het kader van de planologische procedure niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de realisering van de nieuwe woningen. Gezien de vigerende bestemming worden geen belemmeringen verwacht.

3.2.2 Geluid (Rail)verkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km zone of een woonerf. Van deze uitzonderingen is vanwege de Rijksweg en de H. Hermanslaan geen sprake. De snelheid op deze wegen is 50 km/uur. Derhalve hebben deze wegen een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. De te projecteren woningen zijn binnen de zone van genoemde wegen gesitueerd. Conform de Wet geluidhinder is door CroonenBuro5 voor de toekomstige woningen vanwege de Rijksweg en de H. Hermanslaan akoestisch onderzoek verricht.¹ Het onderzoek is als bijlage bij het uitwerkingsplan opgenomen.

¹ CroonenBuro5, Rapport akoestisch onderzoek Dr. Nolenslaan te Geleen, gemeente Sittard-Geleen, RA002-0252758-01A, juni 2014

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

De Dr. Nolenslaan en de Groenstraat zijn in een 30 km zone opgenomen. Derhalve vallen de wegen buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient echter te worden gezien of er, bij de bouw van woningen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Maatgevend daarvoor is een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat de Groenstraat hoge verkeersintensiteiten heeft en omdat de te projecteren woningen aan de Dr. Nolenslaan worden gesitueerd zijn beide 30 km wegen in het akoestisch onderzoek opgenomen. Ook vanwege de Dr. Nolenslaan en de Groenstraat wordt voldaan aan de (in de Wet geluidhinder gehanteerde) voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting op de gevels van de woningen is 47 dB. Derhalve is er, vanwege de genoemde wegen afzonderlijk, sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Vanwege alle wegen cumulatief wordt voldaan aan de grenswaarde van 53 dB (excl. art 110g) voor de binnenwaarde van de toekomstige woningen. Er is dus een goed akoestisch klimaat. Derhalve kan gesteld worden dat, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, voor alle woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone (50 dB(A)-contour) van het industrieterrein DSM/Chemelot te Geleen, doch buiten de 55 dB(A)-contour. De geluidzone is op de verbeelding opgenomen als 'geluidzone - industrie'. Voor de nieuwe woningen dient door het bevoegd gezag (de gemeente Sittard-Geleen) een hogere waarde te worden vastgesteld, ingevolge de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder 2012. De hoogste te verlenen waarde voor de geluidbelasting bedraagt 55 dB(A).

De geluidbelasting ten gevolge van Industrielawaai op de nieuwe woningen is berekend door de provincie. De gecorrigeerde geluidbelasting op de woningen bedraagt (zonder afscherming) maximaal 51 dB(A). Het industrieterrein DSM/Chemelot is gezoned ingevolge de Wet geluidhinder. Na zonevaststelling is een geluidsanering doorgevoerd, waarbij binnen de doelstellingen van de wet en naar alle redelijkheid is gekeken naar het effect van bronmaatregelen. Gebleken is dat verdergaande vermindering van de geluidemissie van het industrieterrein niet meer mogelijk is.

Op basis van deze afweging kan het bevoegd gezag een hogere waarde vaststellen van maximaal 51 dB(A). Deze geluidbelasting geeft aan het industrieterrein geen belemmeringen. Voor de gevelwering van de woningen betekent dit, dat geen aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn. De 'standaard' gevelwering van 20 dB(A) die het Bouwbesluit voorschrijft is namelijk voldoende om te kunnen voldoen aan een binnenwaarde van 35 dB(A).

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Voorliggend uitwerkingsplan betreft de realisering van 26 nieuwe woningen. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt een dergelijke ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gesitueerd. Deze bedrijven bevinden zich ten westen van het plangebied, aan de Oude Maastrichterweg. De bedrijven worden in de huidige situatie in hun activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de bestaande woningen aan de Dr. Nolenslaan, aan de overzijde van het plangebied. De bestaande bedrijven worden door de beoogde nieuwbouw daarom niet belemmerd in hun mogelijkheden. Omdat de bedrijven in de huidige situatie al in hun activiteiten worden beperkt door de bestaande woningen, is de hinder die de bedrijven veroorzaken bovendien beperkt. Ter plaatse van de nieuwe woningen is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). De wetgeving omtrent risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor risicovolle transportassen (over de weg, over het spoor en over het water) is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crvgs) van toepassing.

Voor het plangebied zijn Chemelot en de spoorlijn Maastricht – Eindhoven relevante risicobronnen. Antea Group heeft een memo opgesteld met betrekking tot het aspect externe veiligheid.² Uit de memo blijkt dat de planlocatie voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico: er worden géén kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico gerealiseerd. De voorgenomen woonbebouwing is dusdanig beperkt van omvang en ligt op een dusdanige afstand van beide risicobronnen (buiten de 10^{-8} -contouren van beide risicobronnen) dat zij geen bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico van beide bronnen. In de memo is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. De memo is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

3.2.6 Water

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en de beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het bestemmingsplan 'Geleen Centrum' is uitgebreid aandacht besteed aan het beleid van het waterschap en van de gemeente met betrekking tot de waterhuishouding.

In het kader van eerdere bouwplannen voor de totale planlocatie is door Geoconsult Geotechniek een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Daarin is geconcludeerd dat de doorlatendheid van de bodem van het plangebied als zeer goed kan worden beschouwd.³ Het pré-advies door het waterschap in het kader van de watertoets heeft dit bevestigd. In het plangebied liggen geen waterlopen of zuiveringstechnische werken die van belang zijn voor het plangebied. Het waterschap heeft uitgesproken voorkeur te hebben om het water bovengronds te transporteren en te infiltreren, bijvoorbeeld in de groenvoorzieningen. Dit zou het proces beter controleerbaar maken en een functie kunnen hebben in de beleving van de woonomgeving.

Gezien de invulling van het plangebied is het niet mogelijk water bovengronds te transporteren en te infiltreren in de groenvoorzieningen, daar deze te beperkt zijn.

² Antea Group, Memo Verantwoording groepsrisico, 17.0252758, 18 maart 2014

³ Geoconsult Geotechniek, Infiltratieonderzoek, GB-30298, 10 mei 2004

Als oplossing is gekozen voor te infiltreren middels het toepassen van een IT-riool, welke door de gemeente is geaccordeerd. De totale infiltratie is voor 100% opgenomen in de exploitatie.

3.2.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich tussen de historische bewoningskernen van Oud-Geleen, Lutterade en Krawinkel. Dit tussenliggende gebied heeft zeker vanaf de Middeleeuwen tot in de 20e eeuw een agrarische functie gekend. De Mauritslaan, Groenstraat en de Oude Maastrichterweg gaan ook terug tot deze periode. In de 20e eeuw heeft het gebied een ware gedaanteverwisseling ondergaan. Door de bevolkingsgroei, als gevolg van Staatsmijn Maurits, was er behoefte aan een nieuw centrum. Deze locatie werd gevonden tussen de drie bewoningskernen in het landelijk gebied. De eerste aanzet voor het nieuwe stadscentrum werd gevormd door de bouw van het nieuwe gemeentehuis (1920-1921). In de perioden daarna is het gebied langzaam veranderd van een landelijk gebied naar een stadscentrum.

In of in de omgeving van het plangebied komt geen monumentale bebouwing voor.

Archeologie

Op 13 september 2012 is de beleidsnota 'Archeologie en monumenten' vastgesteld. In deze nota wordt het beleid beschreven voor de archeologie en monumenten. De nota actualiseert het eerdere beleid en houdt rekening met de recente wetswijzigingen. Verspreid over de gehele gemeente zijn archeologische en cultuurhistorische resten aanwezig. Ten behoeve van het beleid zijn de verwachtingskaarten omgezet naar één beleidskaart. Op de beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd.

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een archeologisch interessant gebied. Bijna het gehele plangebied heeft een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Hiervoor geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor (bouw)werken groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm.

Ter plaatse van het gesloopte schoolgebouw zal de bodem verstoord zijn en is de begeleiding vanuit de gemeente Sittard-Geleen voldoende tijdens het uitgraven van de bouwputten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk, omdat de woningen niet worden onderkelderd.

3.2.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de ligging in het stedelijk gebied van Geleen heeft het initiatief geen effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Croonen Adviseurs heeft een quickscan uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied.⁴ In het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de nieuwbouw aan de Dr. Nolenslaan.

In een platanen naast de bestaande woningen aan de Victoriastraat is een nest aangetroffen. Aangezien het geen jaarroond beschermde nesten betreft, is het nest enkel beschermd in de broedperiode wanneer wordt gebroed en wanneer jongen aanwezig zijn. Er worden echter geen effecten verwacht aangezien de bomen worden geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling op locatie.

3.2.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van een woning.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van 26 nieuwe woningen. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Sittard-Geleen en de ontwikkelende partij. Omdat wordt voorzien in een anterieure overeenkomst, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

⁴ Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna Woningbouw Puerto Verde te Geleen, 0252758, 31 maart 2014

Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Sittard-Geleen geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het uitwerkingsplan 'Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied, waarbij de realisering van 26 woningen mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de uitwerkingsregels en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan.

In het uitwerkingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het bestemmingplan 'Geleen Centrum'. Ook voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

4.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het gebied tussen de twee bouwvlakken aan de Dr. Nolenslaan. Binnen deze bestemming zijn plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

Voor de voortuinen van de nieuwe woningen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De ontsluitingsweg van de nieuwe woningen is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen en voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn wonen, erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. In de regels is een aan- en bijgebouwen regeling opgenomen.

Waarde - Archeologie 4

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hiervoor geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunningenstelsel voor (bouw)werken groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm.

Geluidzone - industrie

Specifiek is voor het hele plangebied een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. De grens van de geluidzone van het industrieterrein DSM ligt geheel ten oosten van het plangebied en kan daarom niet in verbeelding worden aangegeven. De bouw van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt hiermee uitgesloten en slechts met gebruikmaking van een specifiek hierop gerichte afwijkingsregel toegelaten.

5 Procedures

Het ontwerputwerkingsplan 'Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Verder doorloopt het uitwerkingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerputwerkingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het uitwerkingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Tegen het vastgestelde uitwerkingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

Crisis- en herstelwet

Het uitwerkingsplan 'Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan' valt onder de werking van de Crisis- en Herstelwet, omdat er meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt in een aaneengesloten gebied. Dit betekent dat de maatregelen uit de Crisis- en Herstelwet om procedures voor ruimtelijke initiatieven sneller en eenvoudiger te laten verlopen, van toepassing zijn op het uitwerkingsplan. Eén van de maatregelen is dat in een beroepszaak binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak wordt gedaan.