

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende juridische regeling	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Gebiedsbeschrijving	7
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Planuitgangspunten	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Bodem	19
4.1.2 Geluid	21
4.1.3 Externe veiligheid	22
4.1.4 Luchtkwaliteit	25
4.2 Water	26
4.3 Archeologie	26
4.4 Ecologie	27
5 Planbeschrijving	28
5.1 Het bouwplan	28
5.2 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	33
6 Planopzet	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Juridische regeling	35
7 Uitvoerbaarheid	37
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2 Economische uitvoerbaarheid	37
7.3 Aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp	37
Bijlage 1 Overleg ex art. 3.1.1. Bro	39
Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen	40

Separate bijlagen:

- Bureau Geluid, "Akoestisch onderzoek gevelwering/gevelbelasting Rijksweg Zuid 99 Geleen", rapportnummer 20093104, d.d. 2 juni 2010
- Bureau Geluid, "Akoestisch onderzoek gevelwering/gevelbelasting Rijksweg Zuid 97A Geleen", rapportnummer 20104084, d.d. 8 juni 2010
- Aelmans Eco, "Verkennd bodemonderzoek Rijksweg Zuid 97A te Geleen", rapportnummer 10/02519/V/E/RE, d.d. 7 juni 2010;



- Aelmans Eco, "Aanvullend bodemonderzoek Rijksweg Zuid 97A te Geleen", rapportnummer 10/03835/V/E/HW, d.d. 8 september 2010;
- Aelmans Eco, "Evaluatierapportage Rijksweg Zuid 97A te Geleen", rapportnummer 11/01035/V/E/LR, d.d. 2 maart 2011;
- Aelmans Eco, "Verkennd bodemonderzoek Rijksweg Zuid 99 te Geleen", rapportnummer 11/00712/V/E/LR, d.d. 11 februari 2011;
- Bureau Safety BV, "Asbestinspectie Rijksweg Zuid", projectnummer 100054, d.d. 2 maart 2010;
- Attero, "Stortformulier asbesthoudende grond", werknummer 10054, d.d. 8 september 2010.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

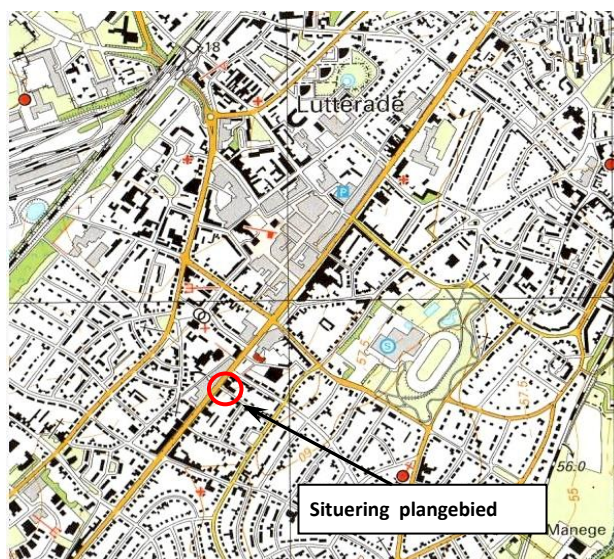
De eigenaars van de percelen, kadastraal bekend gemeente Sittard-Geleen, sectie F, nummer 4231 en nummer 1646, plaatselijk bekend Rijksweg Zuid 97A, 97A1 en 97A2 resp. Rijksweg Zuid 99 te Geleen, hebben het plan opgevat een functiewijziging en functie-uitbreiding te realiseren in en aan de bestaande panden. Op de begane grond van het pand Rijksweg 97A/-A1/-A2 is in de huidige situatie een winkelruimte/showroom gevestigd. Deze showroom strekt zich uit over de begane grond van een aantal naastgelegen panden. Boven deze winkelruimte zijn twee appartementen aanwezig. Er zal in de nieuwe situatie een pand worden aangebouwd tegen het bestaande pand, waarin op de begane grond een uitbreiding van de winkelruimte wordt gerealiseerd en waar daarboven twee nieuwe appartementen zullen worden gebouwd. Daarbij zal de parkeerbehoefte van de nieuwe functies op het perceel Rijksweg Zuid 97A worden opgelost door middel van het creëren van extra parkeergelegenheid op het perceel Rijksweg Zuid 99. Dit perceel behoort bij het voorliggende plangebied. Het pand Rijksweg Zuid 99 zal worden verbouwd; op de begane grond zal een kantoorruimte worden gerealiseerd terwijl de bestaande twee appartementen daarboven worden uitgebreid door opvulling van de opening in de bebouwing.

De realisering van deze functiewijzigingen past niet binnen de voorschriften behorende bij het vigerende bestemmingsplan "Geleen-Zuid 1" van de voormalige gemeente Geleen. De gemeente Sittard-Geleen wil medewerking verlenen aan het plan en wil voor het project een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in gang zetten. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische regeling die gebaseerd is op de landelijke standaard van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en, waar nodig en aanvullend, de standaard van de gemeente Sittard-Geleen.

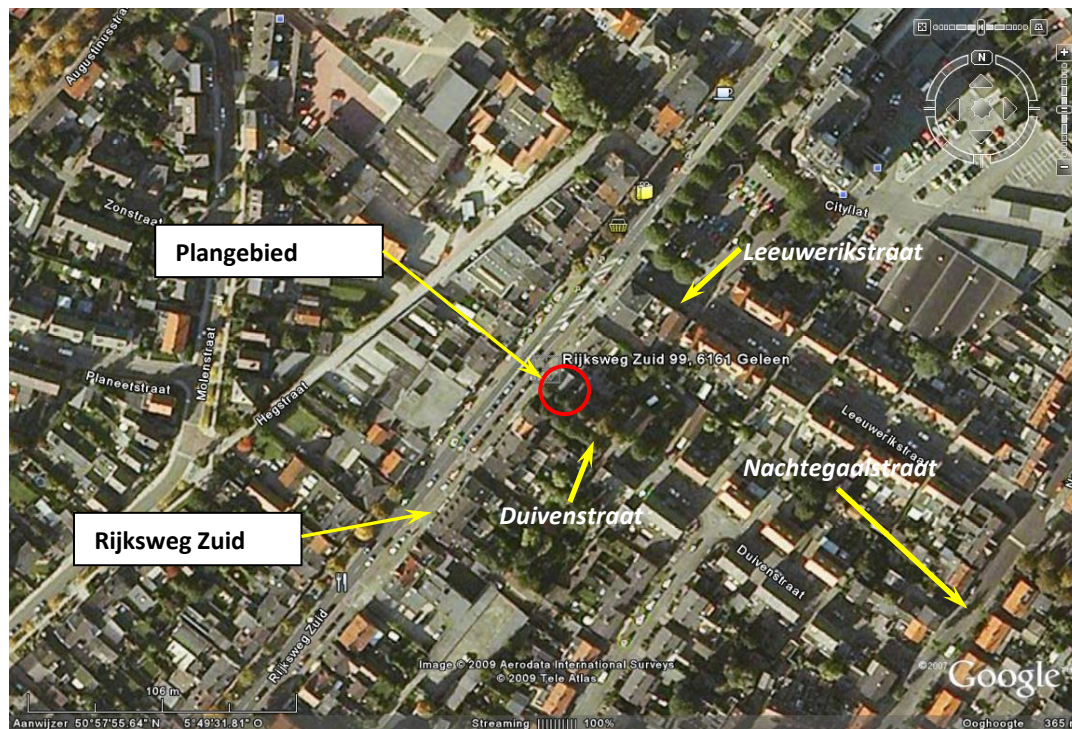
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Geleen langs de Rijksweg Zuid. De Rijksweg Zuid maakt deel uit van de centrale as door het gemeentelijk grondgebied van Sittard-Geleen en verbindt Geleen en Sittard met elkaar en met het omliggende hoofdwegennet.

Het plangebied maakt deel uit van een bouwblok dat gevormd wordt door de Leeuwerikstraat aan de noordzijde, Nachtegaalstraat aan de oostzijde en Duivenstraat aan de zuidzijde, die vervolgens via een voetpad in verbinding staat met de Rijksweg Zuid. Het bouwblok bestaat hoofdzakelijk uit woningen; aan de Rijksweg Zuid zijn commerciële functies in de plint gevestigd. Aan de overzijde van de weg bevinden zich eveneens



commerciële functies in de plint en woningen op de verdiepingen. Op de onderstaande luchtfoto (bron: Google Earth) is de ligging van het plangebied aangeduid:



1.3 Vigerende juridische regeling

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan “Geleen-Zuid 1” van de voormalige gemeente Geleen (vastgesteld door de raad d.d. 30 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 18 juli 2000). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied conform artikel 7 van de bijbehorende voorschriften de bestemming “Gemengde doeleinden” met op nummer 99 een specifieke horeca-aanduiding en op nummer 97A een specifieke aanduiding detailhandel. Realisering van de beoogde kantoorfunctie op het adres Rijksweg Zuid 99 en de bouw van twee extra appartementen op het adres Rijksweg Zuid 97A past niet binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden of vrijstellingsbevoegdheden opgenomen die het plan in deze vorm mogelijk kunnen maken. Binnenplan is er derhalve sprake van strijdigheid die niet kan worden weggenomen. Omdat de gemeente Sittard-Geleen wil meewerken aan dit initiatief dient voor dit plan een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na de gebiedsbeschrijving in hoofdstuk 2, het beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau belicht (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op het te regelen bouwplan en hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische regeling waarvoor in dit plan is gekozen. Tenslotte is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.



Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met nummer NL.IMRO.1883.BPRijkswegZuid9799-ON01, tevens de bijbehorende regels (inclusief Staat van Bedrijfsactiviteiten) en deze toelichting. Daarnaast maken twee akoestisch onderzoeken van Bureau Geluid en een verkennend bodemonderzoek van Aelmans Eco deel uit van deze toelichting. Deze onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.



2 Gebiedsbeschrijving

Locatiekenmerken-algemeen

De Rijksweg Zuid wordt functioneel gekenmerkt door een combinatie van woon-, detailhandels- en bedrijfsfuncties en is daarmee te karakteriseren als een levendige centrumstraat. Rijen bomen begeleiden aan weerszijden het verloop van de weg, die de afgelopen jaren opnieuw is ingericht en waarbij een openbare ruimte is gerealiseerd met een hoge kwaliteit. Daarbij zijn de rijbanen gescheiden door een middenstrook met bestrating waarin tevens de straatverlichting is geplaatst. Het straatbeeld wordt gedomineerd door gevarieerde bebouwing in overwegend twee bouwlagen met kap met de kaprichting parallel aan de weg (zie onderstaande foto).



Kenmerken perceel Rijksweg-Zuid 99

Een uitzondering op de dakopbouw en de kaprichting vormt het pand aan nummer 99, een van de panden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, dat uit drie bouwlagen bestaat en is voorzien van een plat dak. Het gebouw is niet overal even hoog; aan de noordzijde van het pand is alleen sprake van een begane grondlaag met een deur en een raampartij. Op de onderstaande foto is het pand Rijksweg Zuid 99 afgebeeld:

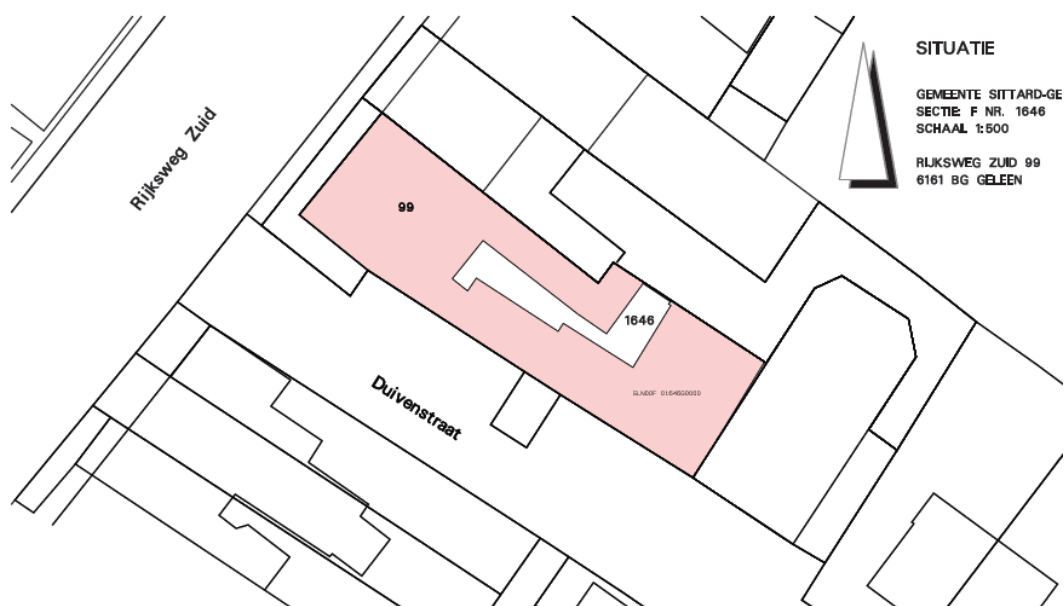


Aan de zijde van de Duivenstraat en het voetpad in het verlengde daarvan is sprake van een gesloten bebouwingswand in de vorm van een blinde gevel die in de loop der jaren is ontstaan door aan- en uitbouwen van het pand. Deze wand heeft geen hoge stedenbouwkundige kwaliteit, past niet bij de authentieke bebouwing en levert een verstoord straatbeeld op (onderstaande foto's). Ook het bestaande woonhuis aan de achterzijde van het perceel heeft een blinde gevel aan de Duivenstraat.



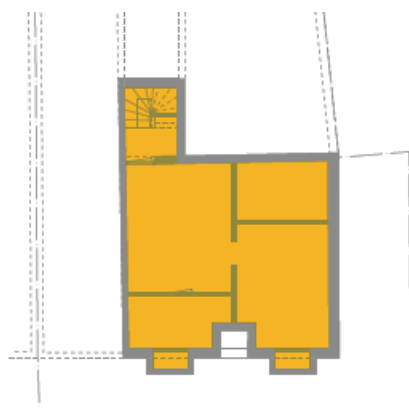
Bestaande functionele situatie

Op de onderstaande afbeelding (bron: Albertz Hendrix Architecten) is de bestaande situatie van het pand Rijksweg Zuid 99 aangegeven.



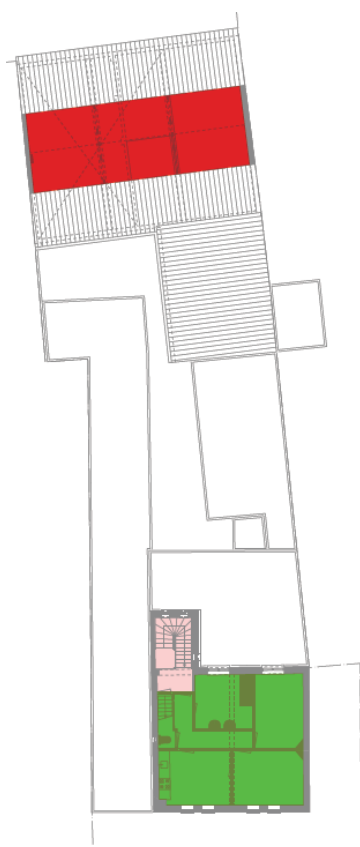
De bebouwing bestaat uit een bouwmassa, variërend in bouwhoogte van één tot drie bouwlagen, die in het middengedeelte onderbroken is door een binnenplein. De kelder van het pand is alleen gelegen onder het voorste en hoogste gedeelte van de bestaande bebouwing aan de zijde van de Rijksweg Zuid. De begane grond bestaat uit een horecaruimte in één bouwlaag die thans buiten gebruik is. Aan de achterzijde van deze ruimte (vanaf het binnenplein) is een grondgebonden woning gelegen. Deze woning is tevens voorzien van een vliering boven de stallingsruimte. Aan de voorzijde (aan de Rijksweg Zuid) bestaat het pand uit drie bouwlagen; hier is op de eerste en de tweede verdieping elk één appartement gelegen. Op de onderstaande plattegronden is de huidige indeling van het pand weergegeven.





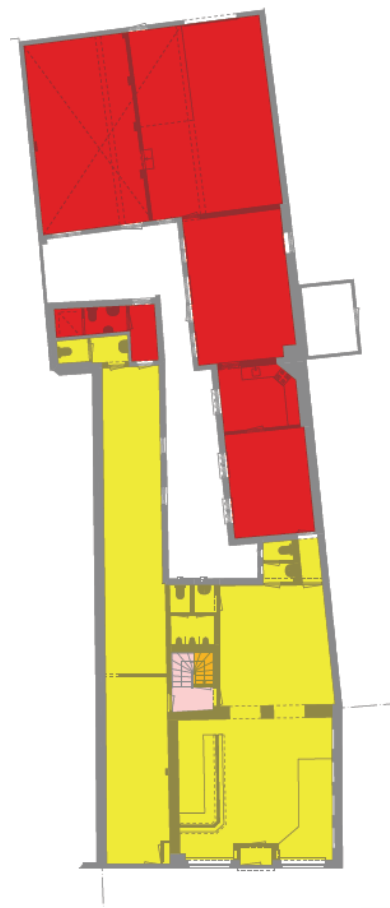
KELDER BESTAAND

OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



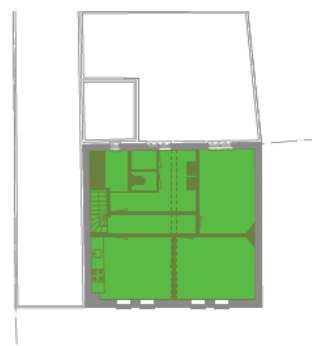
EERSTE VERDIEPING BESTAAND

WOONFUNCTIE APPARTEMENT 1
WOONFUNCTIE TRAPPENHUIS
WOONFUNCTIE GRONDGEBOUDEN WONING



BEGANE GROND BESTAAND

HORECAFUNCTIE
WOONFUNCTIE TRAPPENHUIS
WOONFUNCTIE GRONDGEBOUDEN WONING
OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



TWEDE VERDIEPING BESTAAND

WOONFUNCTIE APPARTEMENT 2



Kenmerken perceel Rijksweg-Zuid 97A c.a.

Het andere pand dat onderdeel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan is het pand Rijksweg Zuid 97A c.a. Dit pand (op de onderstaande foto rechts) past goed in de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige context. Hier sluiten goothoogte en dakopbouw zeer goed op elkaar aan. Op de begane grond van dit pand is een deel van een detailhandelsvestiging gevestigd. Op de verdiepingen bevinden zich in totaal twee bestaande appartementen.



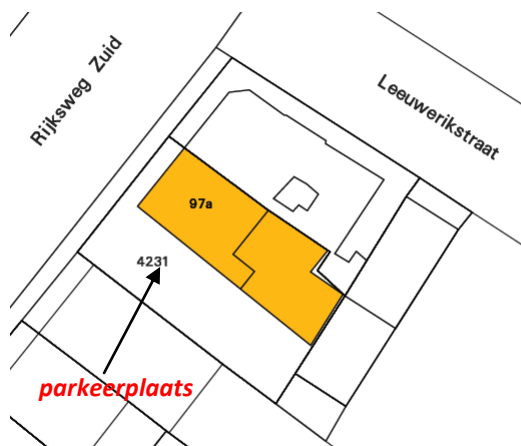
De detailhandelsvestiging beschikt op de begane grond van het naastgelegen pand over een tweede verkoopgedeelte. Daar tussenin is een kleine parkeerplaats gelegen voor de gebruikers en bezoekers van het pand. Op onderstaande geconstrueerde foto is deze situatie verduidelijkt:



Deze huidige situatie is ruimtelijk niet optimaal; dit geldt voor zowel de situering van de (gesplitste) detailhandelsvestiging en de bijbehorende parkeerruimte als ook voor het straatbeeld, dat ter hoogte van deze locatie wordt onderbroken.



Op de onderstaande situatietekening is de huidige situatie van het pand Rijksweg Zuid 97A aangegeven. De bebouwing loop door naar de achterzijde van het perceel.



De begane grond bestaat uit een winkelruimte, een centrale hal en een bergingsruimte. Op de eerste verdieping is een bestaand appartement gesitueerd waarvan de oppervlakte de hele bouwdiepte van het pand omvat. Op de tweede verdieping is een kleiner appartement gelegen dat qua oppervlakte deels (ongeveer de helft) van de onderbouw omvat.

De parkeerplaats naast pand 97A zal komen te vervallen; deze ruimte zal opnieuw worden ingevuld (zie planbeschrijving in hoofdstuk 5 van deze toelichting).



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied. Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid dat in de stedelijke netwerken is ondergebracht, zal tenminste gelijk moeten blijven en zo mogelijk moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In het plangebied en de omgeving daarvan vinden binnen de planperiode beperkte nieuwe ontwikkelingen plaats, gericht op inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van deze nota.

De Nota Ruimte bevat geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plangebied. De door het Rijk in de Nota Ruimte uitgesproken voorkeur voor inbreiding in bestaand stedelijk gebied en dorpen wordt in dit plan gevolgd.

3.2 Provinciaal beleid

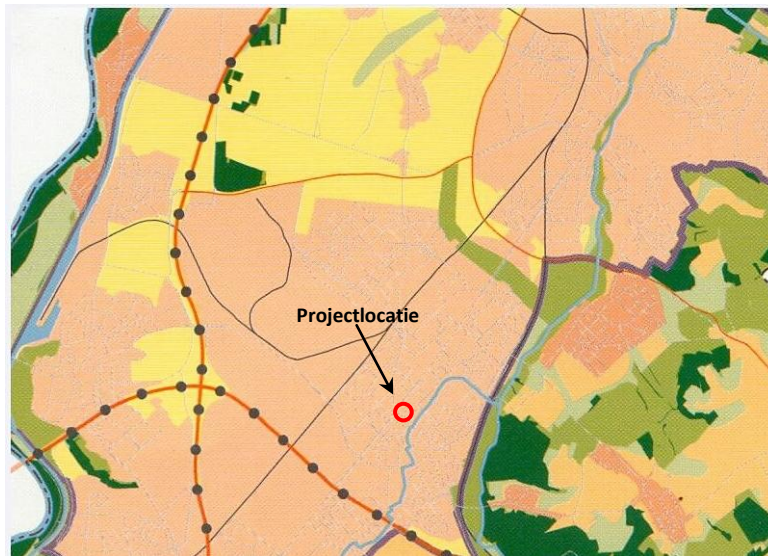
POL 2006 (Actualisering 2010)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2008 en 2009 zijn enkele kaarten van het POL aangepast op actualiteit.

Volgens het POL 2006, Kaart 1 'Perspectieven', is het plangebied gelegen binnen het Perspectief "Stedelijke bebouwing", aangeduid als P9. Binnen dit perspectief (gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek) liggen de aanwezige woon-, winkel- en voorzieningengebieden. De verstedelijkingsopgave dient met name binnen de gebieden van dit perspectief te worden ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem. Ook dient aandacht te zijn



voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. De beoogde ontwikkeling in het plangebied past binnen dit perspectief en leidt niet tot aantasting van de genoemde wateraspecten. In de waterparagraaf van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Op de onderstaande uitsnede van de kaart Perspectieven is de projectlocatie aangeduid binnen de stedelijke bebouwing.



Uit de andere beleidskaarten van het POL (groene waarden, Kristallen waarden en Blauwe waarden) komen geen aanvullende beleidsaandachtspunten voor het voorliggende plangebied naar voren.

Resumé

Het onderhavige bouwvoornemen past binnen de kaders zoals die gesteld zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisering 2010).

3.3 Regionaal beleid

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

In de Woonmilieuvisie voor de Westelijke Mijnstreek (Compaaenen, vastgesteld door de raad van Sittard-Geleen in april 2008), is een meer kwalitatieve invulling gegeven aan het woningbouwprogramma voor deze regio. In de Woonmilieuvisie worden vijf woonmilieus onderscheiden, te weten centrum-stedelijk, stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk. Aan de kern van Geleen is in deze visie het woonmilieu 'stedelijk wonen' toegekend. Enkele kenmerken van dit milieu zijn (*bron: Compaaenen*):

- aandeel koopwoningen: 46%;
- aandeel 65-plussers onder de bevolking: 17%;
- gemiddelde huishoudensgrootte: 2,2 personen;
- ruim aanbod aan voorzieningen in centrum en omliggende wijken;
- relatief ruimere en groenere woongebieden dan centrumstedelijk milieu.

In de bevolkingsprognoses voor de Westelijke Mijnstreek wordt een afname van de bevolking voorspeld. Een bevolkingsafname kan leiden tot minder draagkracht voor voorzieningen en dat kan vervolgens leiden tot schaalvergroting. De vraag naar specifieke voorzieningen (woningen en



andere functies) voor ouderen neemt echter toe. Bij toekomstige vernieuwing in stads- en dorpscentra dient hiermee rekening te worden gehouden. Daarnaast is er een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen en neigt de behoefte steeds meer in de richting van levensloopbestendige duurdere huur- en koopwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld. Woonconsumenten stellen bovendien meer eisen aan de kwaliteit van zowel de woning als de woonomgeving.

In de Woonmilieuvisie wordt ook aangegeven dat het huidige woningbouwprogramma voorziet in een ruime overcapaciteit ten opzichte van de huidige (bijgestelde) behoefte. Daardoor staat sloop van niet-marktconforme woningen en vervangende nieuwbouw op inbreidingslocaties centraal. In de visie wordt een aantal kansen gesignaleerd dat moet worden benut. De belangrijkste hiervan is de gewenste herstructurering en kwaliteitsverbetering in de huursector. Er wordt ingezet op een hoogwaardig en groener woonmilieu. Daarbij dienen harde plannen te worden gerespecteerd. Een en ander resulteert in een streefbeeld per woonmilieu. Voor het stedelijke woonmilieu is het gewenste streefbeeld als volgt:

- doelgroepen: ouderen (echtparen en alleenstaanden), starters en gezinnen;
- daling inwonertal, bevolkingsdichtheid en huishoudensgrootte;
- segment: toename aantal duurdere woningen;
- nultredenwoningen huur en koop, relatief minder gestapeld.

Het accent ligt voor zowel Sittard als Geleen op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de woningen. Dit gebeurt door het realiseren van kwalitatief goede woningen in uiteenlopende typen. Deze zijn overwegend bedoeld voor (jonge) gezinnen en ouderen. Bij het huisvesten van (jonge) gezinnen gaat het enerzijds om huishoudens die sterk gebonden zijn aan de stad (lagere inkomensgroepen) maar anderzijds om het vasthouden van gezinnen die anders overwegen naar de suburbane kernen te verhuizen. Ten aanzien van senioren gaat het om nultredenwoningen, gestapeld maar zeker ook grondgebonden. Daarmee leveren deze projecten een bijdrage aan het toekomstbestendig maken van het stedelijk woonmilieu. Ook het voorliggende project, waarbij twee woningen (appartementen) worden toegevoegd past binnen de uitgangspunten van deze visie ten aanzien van realisering van kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen.

Sectorale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011)

De regio Westelijke en Mijnstreek en in het bijzonder Sittard-Geleen worden geconfronteerd met afname van de bevolking en op termijn met afname van het aantal huishoudens (na 2020). Binnen deze demografische krimp is sprake van minder jongeren en meer ouderen, die ook nog eens veel ouder worden. Dit betekent dat tot 2020 geen behoefte is aan een kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad, maar wel aan een kwalitatieve verbetering van deze woningvoorraad. Na 2020 zal de totale woningvoorraad zelfs afnemen. In de praktijk betekent dit dat toevoeging van woningen gecompenseerd moet worden met de sloop van slechte, niet meer gewilde woningen.

Met de Structuurvisie geeft de regio Westelijke Mijnstreek (Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek) de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het 'wonen' samenhangen. De Structuurvisie Wonen biedt duidelijkheid en houvast voor publieke en private partijen die hun bijdrage willen leveren aan de gewenste woonontwikkeling van de regio. De Structuurvisie Wonen is een stevig fundament voor de uitwerking, vaststelling en actualisering van bestemmingsplannen, in aanvulling op lokaal beleid. De vier gemeenten maken duidelijk dat zij een belang hebben bij een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt. Zij geven vanuit deze gezamenlijkheid vorm en inhoud aan het woonbeleid. Voor hun lokale inzet vormt de Structuurvisie Wonen een belangrijk kader, waarmee zij bestemmingsplannen in overeenstemming zullen brengen. De Structuurvisie Wonen heeft bovenal een praktische plannings- en programmeringsfunctie. Door voort te bouwen op

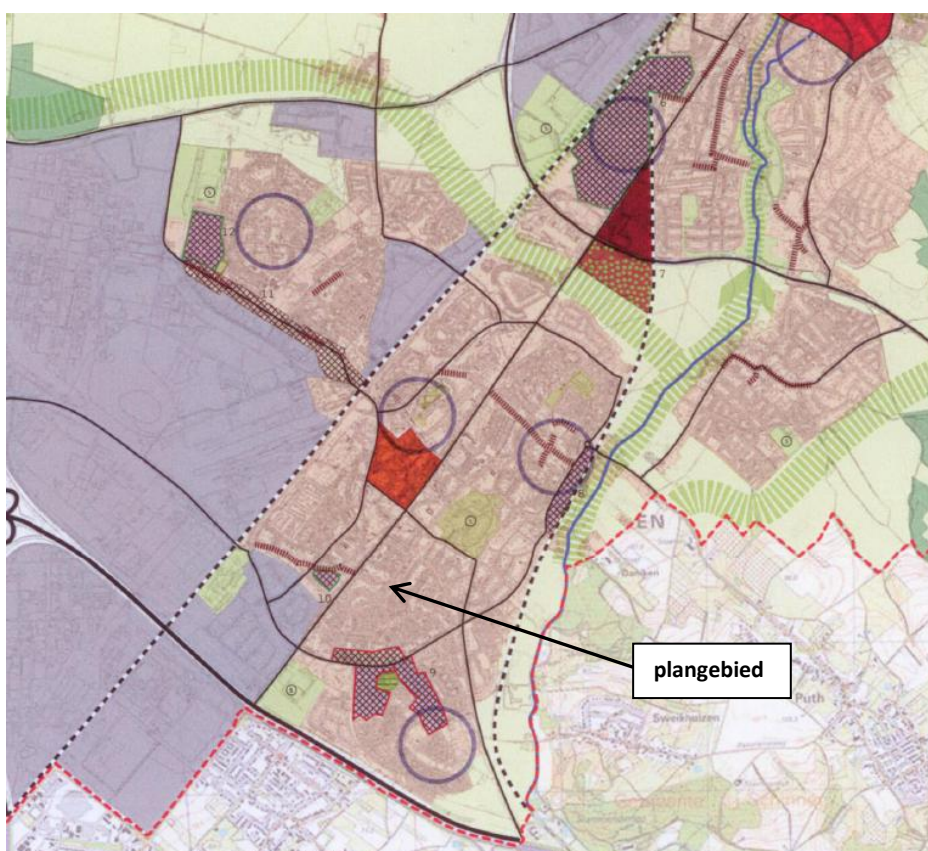


lopende processen vormt de structuurvisie een logische afronding van de regionale beleidsvorming. De Structuurvisie Wonen heeft drie hoofduitgangspunten:

- de regio wil ruimte beiden aan ontwikkelingen, die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat;
- de regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief;
- de regio werkt hieraan met een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en integrale aanpak.

De Structuurvisie geeft in het Regionaal Streefbeeld aan waar woonontwikkelingen gewenst zijn. In hoofdzaak gaat het hierbij om verdunnings-/herstructureringsgebieden, de stadscentra, in het bijzonder Sittard, woonservicezones en historische linten. In de consolidatiegebieden zijn geen ontwikkelingen voorzien.

De structuurvisie hanteert vier kwaliteitscriteria en de doelstelling géén kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad ("saldo-nul-benadering"). De kwaliteitscriteria zijn versterking van het woonmilieu, plan moet aansluiten bij kansrijke woonsegmenten, inbreiden gaat voor uitbreiden en wonen met zorg en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones. De te versterken woonmilieus staan aangegeven op de kaart met het streefbeeld wonen, i.c. de herstructurerings-en verdichtingsgebieden. Onderstaand is hiervan een fragment opgenomen



Het voorliggende plangebied is aangeduid als 'bebouwing' en kent geen specifieke aanduiding of opgave ten aanzien van deze visie. Kansrijke woonsegmenten zijn nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Op de kaart staan de woonservice zones ingetekend. Woningbouwplannen moeten aan minstens drie van de kwaliteitscriteria voldoen. Nieuwe bouwinitiatieven worden ook getoetst aan de 'saldo nul-benadering'.

Dit regionaal beleid is tevens het gemeentelijk beleid inzake volkshuisvesting. De vertaling van de uitgangspunten uit deze structuurvisie naar dit plan is opgenomen in paragraaf 3.4 (Gemeentelijk beleid) van deze toelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

Volkshuisvestingsbeleid (vervolg op Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek in par. 3.3)

Wat betreft het concretiseren van de uitgangspunten van het nieuwe Volkshuisvestingsbeleid in beide bouwinitiatieven van dit plan, wordt opgemerkt dat door het uitbreiden van twee bestaande appartementen in het pand met nummer 99 een kwaliteitsslag wordt gemaakt. Daarnaast worden twee nieuwe, kwalitatief hoogwaardige, appartementen op het perceel met nummer 97A c.a. gerealiseerd. Tot slot verdwijnt één grondgebonden woning bij nummer 99, waarmee per saldo als gevolg van beide bouwplannen één woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Daarmee wordt niet geheel aan het nieuwe volkshuisvestingsbeleid (één erbij, één eraf) tegemoet gekomen, maar blijft wel het totaal aantal nieuw te realiseren woningen beneden de grens van vijf nieuwe eenheden (tijdelijke beleidsregel woningbouw). Bovendien worden hiermee twee op zeer korte afstand van elkaar gelegen zwakke locaties aan de Rijksweg Zuid in Geleen op een kwalitatief aanzienlijk hoger niveau getild.

Welstandsnota Sittard-Geleen

De centrale doelstelling van de Welstandsnota van de gemeente Sittard-Geleen (vastgesteld door de raad d.d. 13 oktober 2005) is koesteren wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente Sittard-Geleen is opgedeeld in gebieden met verschillende bebouwingstypes. Aan deze bebouwingstypen hangt een welstandsniveau, er is gekozen voor drie welstandsniveaus; hoog, normaal en licht.

Het voorliggende plangebied is gelegen in een gebied met 'historisch stedelijke bebouwing' (categorie H2 in de Welstandsnota). Historische stedelijke omgeving toont een gevarieerd beeld van overwegend oudere panden uit verschuillende bouwperioden. Deze bebouwing is gelegen langs of in de nabijheid van oude routes die belangrijke schakels zijn binnen het netwerk van wegen. Door de afzonderlijk te herkennen, veelal aaneengesloten panden, met een brede variatie aan bouwstijlen is een aantrekkelijk stedelijk silhouet ontstaan. Deze bebouwing kent een hoge dichtheid met overwegend smalle kavels, relatief hoge bouwhoogten (meer dan twee lagen), een gesloten straatwand en een relatief hoge perceels- en bebouwingsdiepte. Het materiaalgebruik is divers en verschilt per pand. Over het algemeen zijn gevels uitgevoerd in baksteen of zijn ze in een lichte kleur bewerkt. Mede hierdoor blijven de afzonderlijke panden in de gesloten bebouwingswand herkenbaar. “

Historische stedelijke bebouwing wordt aangemerkt met een hoog welstandsniveau. Dit vanwege het cultuurhistorische en recreatieve/toeristische betekenis van deze bebouwing voor de stad. Belangrijke aanvullende welstandscriteria zijn:

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 uitgangspunt 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.

De daadwerkelijke welstandstoetsing vindt tijdens de formele beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag plaats.

Duurzaamheidsplan 2008-2016

In het Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen zijn vijf kernthema's geformuleerd ten aanzien van het duurzame ontwikkelen van de gemeente in de komende jaren. Deze thema's zijn de duurzame gemeentelijke organisatie, duurzame energie, duurzame ruimtelijke ontwikkeling, duurzame mobiliteit en duurzame economie. Per kernthema zijn vervolgens aparte doelen bepaald. In casu is met name het aspect duurzame ruimtelijke ontwikkeling van belang. Bij duurzame ruimtelijke ontwikkeling gaat het om duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen, groen en water. Duurzaamheid is het leidende kwaliteitskenmerk voor de ontwikkeling van toekomstbestendige ruimtelijke plannen. De gemeente Sittard-Geleen wil een levendige stad zijn met een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. De extra ruimte voor wonen en werken moet zo veel mogelijk worden gevonden in het bestaand gebied. In de stad willen we voldoen aan de wensen en eisen voor een duurzame woon- en leefomgevingskwaliteit. Overal moet worden voldaan aan de basisnormen voor een schone en veilige woonomgeving. Dit betekent een schone bodem, schone lucht, verminderen van de geluidbelasting en een goed beheer van de openbare ruimte. Bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op een versterking van de groen- en waterstructuur als voorwaarde voor stedelijke kwaliteit en adaptatie op klimaatveranderingen (wateropvang versus verdroging). Het beleid inzake duurzaamheid is dat voor alle majeure ontwikkelings- en revitalisatieprojecten duurzaamheidsvisies worden opgesteld op basis waarvan plannen tot uitvoering worden gebracht (B&W-besluit d.d. 25-02-2003). Vanaf 2008 worden alle bouwplannen getoetst op de milieukwaliteit middels het instrument GPR-gebouw, (conform nota van 13-11-2007).



Voor het onderhavige plan, dat zeer beperkt is in omvang en dat in feite nauwelijks verandering brengt in de gebouwde omgeving, zal met name de toetsing op milieukwaliteit in de omgevingsvergunningfase aan de orde zijn in het kader van duurzaamheid.

Parkeerbeleidsplan

De gemeente Sittard-Geleen heeft een Parkeerbeleidsplan opgesteld dat door de gemeenteraad in december 2004 is vastgesteld. In dit Parkeerbeleidsplan wordt parkeernormering als bouwsteen gezien voor adequaat parkeerbeleid. Ten behoeve van een goede uitvoering van het Parkeerbeleidsplan heeft de gemeente Sittard-Geleen een parkeernormensystematiek ontwikkeld (vastgesteld 9 november 2005). In deze systematiek zijn parkeernormen opgesteld voor een aantal functies in verschillende gebieden van de gemeente. Deze normering vormt het uitgangspunt inzake het parkeren, waaraan ontwikkelende partijen moeten voldoen. Daarbij zijn vier verschillende gebieden aangewezen: het centrum van Sittard, het centrum van Geleen, de schil/overloopgebied (vergunningengebied Sittard en Geleen buiten het centrum) en de rest van de gemeente. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding "rest van de gemeente".

Het basisuitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden. Bij bestaande situaties is het in de regel moeilijker de gewenste parkeernorm te halen, omdat daar de beschikbare ruimte schaars is. Hiervoor is in de systematiek een oplossing gevonden. In de vorm van de afkoopregeling kan een initiatiefnemer, indien het realiseren van het aantal parkeerplaatsen niet mogelijk is, middels een bijdrage aan de gemeente de hoeveelheid niet te realiseren parkeerplaatsen afkopen. De gemeente zal deze plaatsen vervolgens elders realiseren dan wel aanwijzen waar deze eventueel reeds zijn gerealiseerd.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting is de parkeeroplossing voor dit plan aangegeven, rekening houdend met het hierboven beschreven gemeentelijk beleid. Het voldoet aan de hierin gestelde normering.



4 Planuitgangspunten

4.1 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, en luchtkwaliteit aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

4.1.1 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In casu is er sprake van een gemengde bestemming in het vigerende bestemmingsplan, waardoor er feitelijk geen sprake is van een gewijzigde bestemming. Wel is er sprake van een gewijzigde functie.

Rijksweg 99

Voor het gedeelte Rijksweg 99 van dit plangebied is door Aelmans Eco B.V. het “Verkennd bodemonderzoek Rijksweg Zuid 99 te Geleen” (rapportnummer 11/0712/V/E/LR, d.d. 11 februari 2011) uitgevoerd. Het betreft het gedeelte van het perceel dat wordt omgebouwd tot parkeerterrein. Zowel in de bodemlaag van 0 - 0,5 meter –mv en van -0,5 – 2,0 meter –mv voldoen de aangetroffen gehalten aan de AGW (achtergrondwaarden) uit het Bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen. De conclusie van het onderzoek is dat de aangetroffen concentraties in de boven- en ondergrond geen belemmering vormen voor de beoogde nieuwe functie.

De rapportage van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Rijksweg 97A c.a.

Voor het onbebouwde gedeelte van plandeel Rijksweg Zuid 97A c.a. is door Aelmans Eco het “Verkennd bodemonderzoek Rijksweg Zuid 97A te Geleen” (rapportnummer 10/02519/V/E/RE, d.d. 7 juni 2010) uitgevoerd. Het betreft hier de gronden waarop de nieuwe invulling een plaats krijgt in de vorm van een nieuw gebouw dat tegen het bestaande pand wordt aangebouwd. In dit nieuwe pand zal op de begane grond een detailhandelsruimte worden gerealiseerd en zullen op de verdiepingen in totaal twee appartementen worden gebouwd.

De bodemlaag van 0,15 – 0,3 meter –mv is licht verontreinigd met kobalt, zink en PAK. De waarden zijn echter zodanig dat deze weliswaar de achtergrondwaarde overschrijden, maar toch onder de tussenwaarden liggen. De concentraties voldoen tevens aan de AGW uit het Bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen.

De bodemlaag van 0,20 – 0,45 meter –mv is sterk verontreinigd met zink. Deze concentratie overschrijdt de interventiewaarde. Verder zijn lichte verontreinigingen met diverse zware metalen en PAK aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarde, maar liggen toch onder de tussenwaarden. De concentraties overschrijden de AGW uit het Bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen. De ondergrond (lager dan 0,45 – mv) voldoet aan de achtergrondwaarden. Hiervoor bestaan geen belemmeringen ten aanzien van dit plan.

Conclusies

Uit het verkennend bodemonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:



- aangezien de hele locatie bebouwd zal gaan worden en er grondverzet plaats zal vinden, zal de sterk verontreinigde grond uit de laag 0,20-0,45 meter –mv gesaneerd dienen te worden. De overige onderzochte bodemlagen zijn slechts licht verontreinigd. Deze grond blijkt te kunnen worden bestempeld als klasse wonen dan wel industrie. In verband met de te realiseren uitbreiding zal ook van dit materiaal grond worden ontgraven;
- formeel dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de verontreinigingen in de bodemlaag 0,20-0,45 -mv. Het betreft een kleine locatie, waarbij de verontreinigde bodemlaag alleen onder de straatverharding aanwezig is. Verder is de verontreinigde bodemlaag zintuiglijk goed te onderscheiden van de niet sterk verontreinigde bodemlagen;
- alvorens met de graafwerkzaamheden te beginnen dient een plan van aanpak te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag geaccordeerd dient te worden. Reden is dat deze grond conform de geldende wet- en regelgeving verwijderd dient te worden.

De rapportage van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Aanvullend bodemonderzoek

Door Aelmans Eco B.V. is een "Aanvullend bodemonderzoek Rijksweg Zuid 97A te Geleen" (rapportnummer 10/03835/V/E/HW, d.d. 8 september 2010) uitgevoerd. Dit onderzoek had een tweeledig doel:

- het bepalen van de omvang van de in het verkennend onderzoek geconstateerde met zink verontreinigde bodemlaag;
- het uitvoeren van een asbestonderzoek.

Ten aanzien van de zinkverontreiniging is de conclusie van het aanvullend bodemonderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat de omvang van de sterke verontreiniging kleiner is dan 25 m³.

Ten aanzien van het asbestonderzoek is gebleken dat bij een aantal van de uitgevoerde boringen een verontreiniging met asbest is geconstateerd. Deze verontreiniging is echter lager dan de restrictiegrens, waardoor het plan na verwijdering van de vervuilde grond ten uitvoer kan worden gebracht.

Resumé

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een matige tot sterke verontreiniging met zink wordt aangetroffen, die voorafgaand aan de bouw van het plan verwijderd dient te worden. Deze te ontgraven grond is tevens verontreinigd met asbest. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden dient een plan van aanpak te worden opgesteld dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden overlegd.

De rapportage van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Evaluatierapport

Door Aelmans Eco B.V. is de "Evaluatierapportage Rijksweg Zuid 97A te Geleen" (rapportnummer 11/01035/V/E/LR, d.d. 2 maart 2011) uitgevoerd ten behoeve van de uitgevoerde sanering van de verontreinigde grond op de locatie.



Het doel van de sanering was de sterke verontreiniging met zink in zijn geheel te verwijderen. Als terugsaneerwaarde is de AGW (achtergrondgrenswaarde) aangehouden. De conclusie van de rapportage is dat het saneringsdoel is behaald. Uit de controlebemonstering is gebleken dat in de putbodem- en putwanden nog lichte verontreinigingen met zink worden aangetoond. De controle in de putwand overschrijdt de AGW. Deze overschrijding bevindt zich echter op het aangrenzende perceel, dat geen deel uitmaakt van de voorliggende saneringslocatie. Het evaluatierapport van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Asbestinspectie en afvoer asbesthoudende grond

Daarnaast is door Bureau Safety BV, de "Asbestinspectie Rijksweg Zuid", projectnummer 100054, d.d. 2 maart 2010) uitgevoerd. Door Attero is het "Stortformulier asbesthoudende grond", werknummer 10054, d.d. 8 september 2010) ingevuld. Beide documenten zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.1.2 Geluid

Wonen is een gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Indien een geprojecteerde (of uit te breiden) woning is gelegen binnen de onderzoekszone van een weg, spoorweg of bedrijventerrein dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de gevelbelasting vanwege deze bron. Binnen dit plangebied zijn zowel het aspect wegverkeerslawaai (Rijksweg Zuid) als industrielawaai (vanwege de ligging binnen de 50 (dB(A)-contour van Chemelot) relevant. Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van de spoorlijnen Maastricht-Sittard en Sittard-Heerlen, waardoor spoorweglawaai geen belemmering vormt.

Voor elk van de twee panden binnen dit plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek Rijksweg Zuid 99

Door Bureau Geluid is het "Akoestisch onderzoek gevelwering/gevelbelasting Rijksweg Zuid 99 Geleen" (rapportnummer 20093104, d.d. 2 juni 2010) uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt de volgende geluidbelasting op de gevels vanwege wegverkeerslawaai:

- ter plaatse van de kantoorfunctie (begane grond) : 68 dB
- ter plaatse van de appartementen op de eerste en tweede verdieping: 67 dB

In dit pand is sprake van bestaande woningen. De maximaal toelaatbare waarde bij bestaande woningen bedraagt 68 dB, waardoor voor deze twee (bestaande) appartementen geen procedure Hogere Grenswaarde hoeft te worden gevolgd. Voor de kantoorfunctie gelden geen normen voor de gevelbelasting, omdat deze functie niet geluidgevoelig is in de zin van de Wet geluidhinder. Wel dient hier te worden voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. In het rapport is aangegeven dat dit mogelijk is met een aantal geluidwerende voorzieningen. Dit aspect wordt in de aanvraag tot omgevingsvergunning getoetst.

Aangaande het industrielawaai zijn de gegevens met betrekking tot den contour van Chemelot bij de provincie opgevraagd. Hieruit is gebleken dat de maximale gevelbelasting als gevolg van deze zone 53 dB bedraagt. Normaal gesproken dient bij een waarde tussen 50 en 55 dB een procedure Hogere Grenswaarde te worden gevolgd; het betreft hier echter bestaande woningen, waardoor dit thans niet noodzakelijk is.

Onderzoek Rijksweg Zuid 97A c.a.

Door Bureau Geluid is het "Akoestisch onderzoek gevelwering/gevelbelasting Rijksweg Zuid 97A Geleen" (rapportnummer 20104084, d.d. 8 juni 2010) uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt de volgende geluidbelasting op de gevels vanwege wegverkeerslawaai:



- ter plaatse van het appartement op de eerste verdieping: 63 dB
- ter plaatse van de appartementen op de tweede/derde verdieping: 62 dB

het gaat hier om realisering van nieuwe woningen. Voor beide appartementen kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor binnenstedelijk gebied wordt niet overschreden, waardoor een Hogere Grenswaarde kan worden aangevraagd. Aangezien er geen maatregelen mogelijk zijn op het gebied van stedenbouw, geluidsschermen, snelheidsremmende maatregelen of bronmaatregelen, is het verlenen van Hogere Grenswaarden gerechtvaardigd.

Aangaande het industrielawaai zijn de gegevens met betrekking tot den contour van Chemelot bij de provincie opgevraagd. Hieruit is gebleken dat de maximale gevelbelasting als gevolg van deze zone 53 dB bedraagt. Bij een waarde tussen 50 en 55 dB dient een procedure Hogere Grenswaarde te worden gevolgd. In dit geval zal dit ook plaatsvinden.

De genoemde rapporten van Bureau Geluid zijn als separate bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.1.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:



- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

A. Niet-stationaire bronnen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid, zoals hiervoor uiteengezet, uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd (zie voorgaande beschrijving).

In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In januari 2010 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (als opvolger van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken.

In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In casu zijn, in relatie tot gevaarlijk transport over de weg, het spoor of binnenwateren, alleen transporten over de weg en het spoor relevant. In bijlage 5 van de Circulaire zijn de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) aangegeven. De meest nabijgelegen weg uit het Basisnet Weg is de Rijksweg A76. De veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico bedraagt op het meest nabijgelegen wegvak 14 meter uit de as van de weg. Het plangebied ligt buiten deze veiligheidsafstand. Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot de weg. Aangezien de kleinste afstand van het plangebied tot de weg circa 1,3 kilometer bedraagt, speelt externe veiligheid vanwege de gevaarlijke transporten op de A76 geen rol in dit plan. Langs de Rijksweg-Zuid vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats; derhalve behoeft deze weg niet te worden meegenomen bij de bepaling van het risico vanwege externe veiligheid.



Voor het spoor geldt dat de locatie, conform de risicoatlas van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, buiten de toetsingsafstand van < 10 meter is gelegen. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

Buisleidingen

Op 19 augustus 2009 heeft het kabinet het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) toegezonden aan de Tweede Kamer. Dat ontwerpbesluit is op 28 augustus 2009 voorgepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2009, nr. 12819). Het ontwerpbesluit regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen wordt daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. De regels in het ontwerpbesluit zijn gericht tot de exploitant van een buisleiding en het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Op grond van het Bevb zal voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen de risicobenadering gaan gelden. Dit houdt in dat voorzien wordt in een basisveiligheidsniveau voor elke burger in de vorm van een grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en dat een verantwoordingsplicht gaat gelden voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening ten aanzien van het groepsrisico. Ten aanzien van de veiligheidsafstanden die zijn opgenomen in deel E van het Structuurschema Buisleidingen (Kamerstukken II, 1984–1985, 17 375, nrs. 37–38) voor leidingstroken zal in de Structuurvisie buisleidingen een nader besluit worden genomen. Die structuurvisie wordt in 2010 verwacht.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen hogedrukgasleidingen gelegen.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling in dit plangebied.

B. Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven). Voor de onderhavige locatie geldt dat deze binnen het invloedsgebied van Chemelot is gelegen (1% letaliteitsgrens van Chemelot). Omdat sprake is van een (zeer beperkte) toename van de personendichtheid dient dit formeel verantwoord te worden.

Verantwoording

In dit plan zal sprake zijn van een zeer lichte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie.

Situatie Rijksweg-Zuid 99

De nieuw te vestigen kantoorfunctie aan Rijksweg Zuid 99 (ter plaatse van de bestaande horecafunctie) zal met de zelfde intensiteit gebruikt worden als de bestaande horecafunctie. Het maximaal aantal personen dat hier gedurende een groot deel van de dag zal verblijven bedraagt minimaal 9 en maximaal 21 (maximaal netto gebruiksooppervlak is 176 m²); dit is iets meer dan bij een caféfunctie, waar (weliswaar meer) personen gedurende kortere tijd verblijven. Daartegenover staat het wegvallen van een grondgebonden woning, waardoor de personendichtheid weer afneemt. De twee bestaande, uit te breiden, appartementen leveren geen toename van het aantal personen op. Per saldo is op dit adres geen sprake van een toename van het aantal personen ten opzichte van de bestaande situatie.



Situatie Rijksweg-Zuid 97A c.a.

Voor wat betreft het plandeel Rijksweg Zuid 97A c.a. is sprake van een lichte toename van het aantal personen. De uitbreiding van de winkelruimte (beperkt kwetsbaar object) zal niet tot een aanzienlijke toename van klanten leiden. De twee nieuwe appartementen dragen echter wel bij aan een toename van het groepsrisico vanwege het permanente verblijf van vier personen (uitgangspunt bij deze omvang appartementen).

Resumerend wordt voor het totale plangebied uitgegaan van een toename van vier personen ten opzichte van de bestaande situatie.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van industriecomplex Chemelot, daar waar het toxische scenario van toepassing is, echter ruim buiten de 10^{-6} als ook de 10^{-8} - contour. Conform de Beleidsvisie Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek (verwachte vaststelling eind 2010) ligt het plangebied in de ruimtelijke omgeving waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder dat daar extra veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn. Met andere woorden: de bijdrage aan het groepsrisico zal niet relevant zijn. Voorts is binnen het invloedsgebied van Chemelot reeds sprake van een zeer dichte personendichtheid (stedelijk gebied). De toename van vier personen zal bovendien in de groepsrisicoberekening niet te kwantificeren zijn.

Het plan is in het kader van het Bevi (art. 13) voor advies bij de brandweer neergelegd. Hierbij zijn geen aanvullende maatregelen of zaken naar voren gekomen. De brandweer gaat akkoord met het voorgelegde plan.

Resumé

Rekening houdende met het bovenstaande zal het plan niet leiden tot een significante toename. Het plan levert geen belemmeringen op ten aanzien van externe veiligheid.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . Na verlening van goedkeuring van de EU wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conform artikel 4, lid 2 van het besluit NIBM en bijlage 3B.1 van de Regeling NIBM dragen nieuwe kantoorfuncties tot een omvang van 33.333 m² b.v.o. niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het voorliggende plan betreft een kantoorfunctie van 200 m² en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien



vervangt deze kantoorfunctie een, qua verkeersaantrekkende werking, vergelijkbare functie. Er vindt per saldo primair geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

4.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen projectbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze gelegen zijn in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 1.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen. Voor dit project geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Er is per saldo geen sprake van toename van verharding. Hierdoor valt het project binnen de genoemde ondergrens. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project niet noodzakelijk. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten duurzaam bouwen en stedelijk waterbeheer. Deze zullen in het kader van de bouwaanvraag getoetst worden.

4.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

In het voorliggende plan vindt hoofdzakelijk een inpandige verbouwing plaats van het pand Rijksweg 99 en daarnaast een invulling van een zeer beperkt en reeds verhard terrein aangrenzend aan het pand Rijksweg Zuid 97A. De gemeente Sittard-Geleen heeft als bevoegd gezag het plan beoordeeld op zijn archeologische merites. Daarbij is geconstateerd dat:

- het plangebied op circa 150 meter ten noordwesten van de Keutelbeek is gelegen, in de zone waar bandkeramiek verwacht wordt;
- in de directe omgeving geen vindplaatsen gelegen zijn; de dichtstbijgelegen vindplaats ligt op circa 500 meter ten zuidwesten van het plangebied;
- het plangebied buiten een historische kern ligt;
- het plan de verbouwing van een bestaand en in verval geraakt pand omvat en een beperkte invulling van een thans verhard terrein;



- de bodemingrepen zijn beperkt: bij pand Rijksweg Zuid 99 bestaat dit uit het verwijderen van een betonvloer in een gedeelte van het pand en het uitgraven van een deel van de fundering (het grootste deel blijft behouden); bij het pand Rijksweg 97A dient op de beperkte inbreidingslocatie grondverzet plaats te vinden ten behoeve van fundering en verwijdering vervuilde grond.

De kans op aantreffen van archeologische waarden wordt zeer klein geacht vanwege de minimale bodemingreep. Vandaar dat een archeologisch onderzoek niet zinvol wordt geacht. Archeologie vormt geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling op het voornoemde perceel.

4.4 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

In de voorliggende situatie is sprake van een hoofdzakelijk inpandige verbouwing en een zeer beperkte uitbreiding van bebouwing in een sterk stedelijk gebied langs een weg met een drukke verkeersfunctie. De functieverandering van de horecafunctie in de kantoorfunctie is louter inpandig en heeft geen invloed op flora en fauna. De aanpassing van de appartementen vindt plaats in de opening tussen de bestaande bebouwing en het belendende perceel. De aanwezigheid van (leefgebieden van) beschermde flora en fauna op deze plek wordt niet reëel geacht.

Ter plaatse van de beoogde aanbouw van het pand aanpalend aan Rijksweg Zuid 97A is thans een verharde parkeerplaats gelegen. Hier is geen beplanting aanwezig en de aanwezigheid van (leefgebieden van) beschermde flora en fauna wordt hier dan ook niet reëel geacht. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is op deze locatie niet noodzakelijk.

Resumé

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plangebied.



5 Planbeschrijving

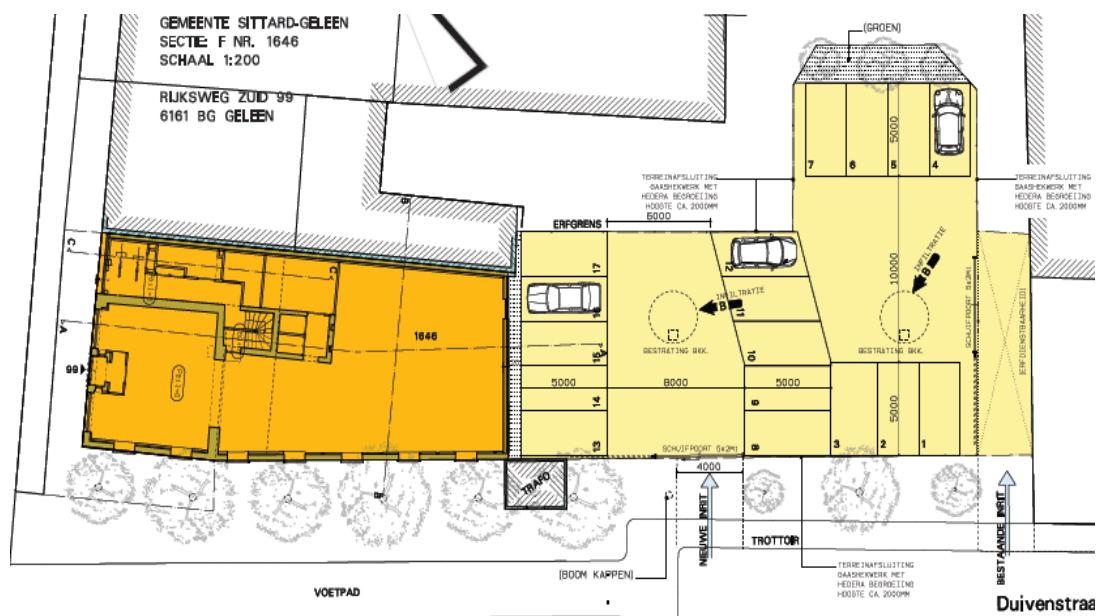
5.1 Het bouwplan

Bouwplan-stedenbouwkundig

Door Albertz Hendrix Architecten is een inrichtingsvoorstel gemaakt voor de nieuwe indeling van de percelen op nummer 99 en 97A c.a. Deze zullen in dit hoofdstuk worden toegelicht.

Plandeel Rijksweg Zuid 99

De plattegrond van de nieuwe situatie rondom het pand ziet er als volgt uit:



De bestaande bouwmassa aan de oostzijde komt te vervallen en wordt vervangen door een parkeerplaats voor 17 auto's (de verklaring van dit aantal parkeerplaatsen is opgenomen onder het kopje 'parkeren' in dit hoofdstuk; deze parkeerplaats biedt ruimte voor de parkeerbehoefte van zowel het pand Rijksweg Zuid 99 als Rijksweg Zuid 97A c.a.).

Geheel aan de oostzijde blijft de bestaande inrit intact; deze geeft toegang tot een gedeelte van de parkeerplaats dat ruimte biedt aan 7 auto's. Centraal op het perceel wordt een nieuwe inrit gerealiseerd die toegang biedt tot de overige tien parkeerplaatsen. De parkeerplaats zal worden ingericht met groenelementen (waaronder een gaashekwerk met begroeiing) zodat deze op een adequate wijze wordt ingepast in de omgeving. Beide parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Duivenstraat en kunnen door middel van een schuifpoort worden afgesloten, waardoor deze niet openbaar toegankelijk zijn. In de nieuwe situatie zal hierdoor ook geen zoekend autoverkeer worden gegenereerd.

In het westelijk gedeelte van het plan zal het bestaande "gat" in de voorgevel worden dichtgebouwd tot aan het belendende pand. De bouwhoogte van het bestaande gedeelte in drie bouwlagen wordt daarbij niet overschreden. Het platte dak wordt gehandhaafd. Hierdoor ontstaat een volledig gesloten bebouwingswand die past binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige context.

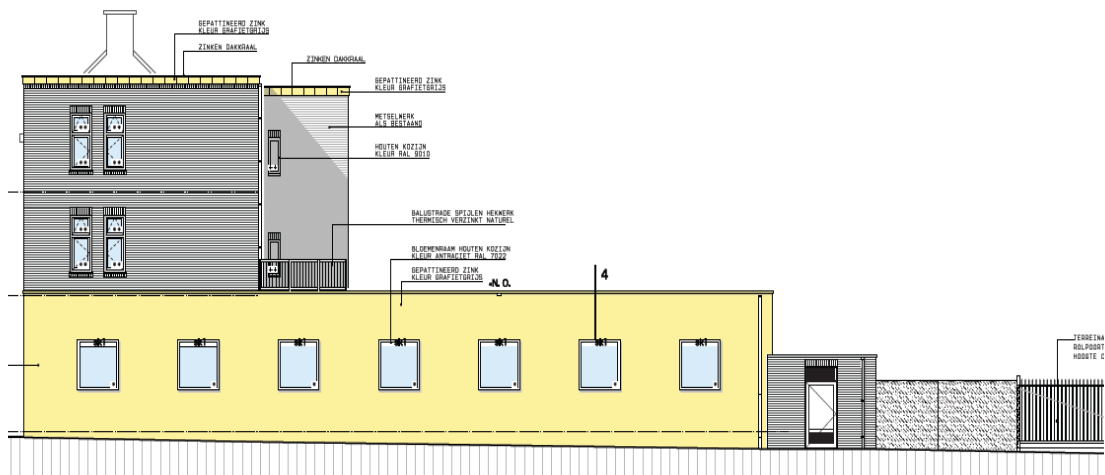


De voorgevel van het pand aan de Rijksweg 99 ziet er in de nieuwe situatie als volgt uit:

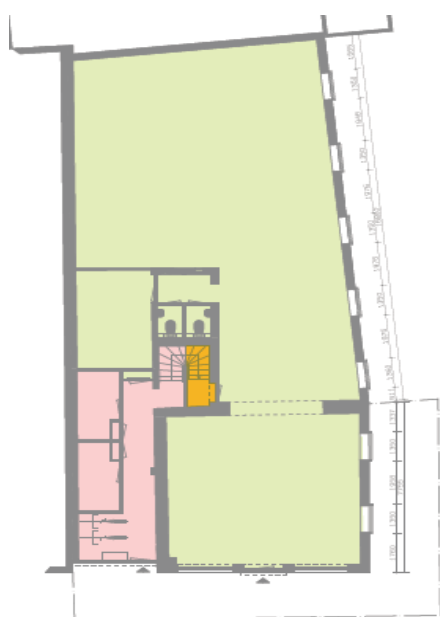


De rechterzijgevel (aan de Duivenstraat) wordt voorzien van raampartijen, waardoor de blinde gevel wordt veranderd in een meer open en naar de omgeving gerichte bebouwingswand. Ook de wand van het voorste (en hoogste) gedeelte van het gebouw wordt voorzien van raampartijen. De bestaande bouwhoogte aan deze zijde wordt gehandhaafd. De achtergelegen bestaande aanbouw in één bouwlaag wordt opgehoogd naar twee bouwlagen (ten behoeve van de vergroting van de appartementen), maar wordt niet verder verdiept. Op het onderstaande aanzicht van de rechter zijgevel is de nieuwe situatie zichtbaar; het kleine gebouw rechts van de aanbouw is het bestaande trafohuisje. Daarnaast is het gaaswerk met begroeiing weergegeven. De bestaande woning is geamoveerd.

Bouwplan Rijksweg Zuid 99 - functioneel

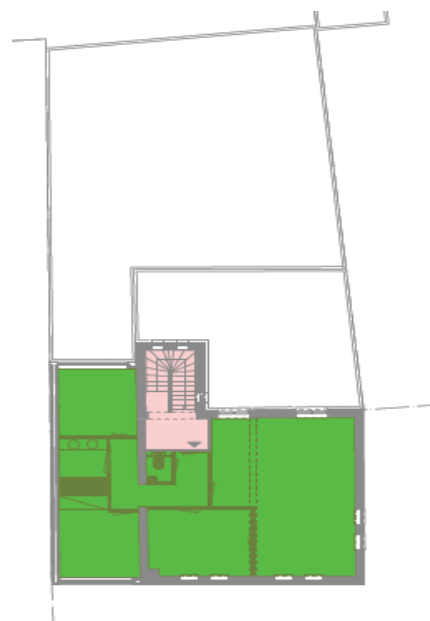


De functionele indeling van het bouwplan is als volgt. De kelder zal in de huidige omvang worden gehandhaafd. Op de begane grond zal de bestaande horecafunctie worden vervangen door een ruimte van 200 m² voor kantoorfuncties. Ook zullen hier een trappenhuis en bergingen ten behoeve van de twee appartementen worden gerealiseerd. Ook het appartement wordt vergroot doordat het "gat" in de voorgevel wordt dichtgebouwd en er hierdoor ruimte ontstaat voor verplaatsing van het trappenhuis. De indeling van het gedeelte van het pand dat zal worden gebruikt voor de woon- en kantoorfunctie is hieronder weergegeven.



BEGANE GROND NIEUW

- KANTOORFUNCTIE & CONSUMENTENVERZOR
AMBACHTELIJKE BEDRIJFSACTIVITEITEN
KLEINER DAN OF GELIJK AAN 50 M² B.V.
-
-
- OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



EERSTE VERDIEPING NIEUW

- WOONFUNCTIE APPARTEMENT 1
- WOONFUNCTIE TRAPPENHUIS
- WOONFUNCTIE GRONDGEBONDEN WONING

Ook op de tweede verdieping wordt het bestaande appartement uitgebreid op dezelfde wijze als het appartement op de eerste verdieping.



TWEDE VERDIEPING NIEUW

- WOONFUNCTIE APPARTEMENT 2
- WOONFUNCTIE TRAPPENHUIS



Parkeren (ten behoeve van beide plandelen)

Het plan omvat in de eindsituatie een ruimte voor kantoren en twee appartementen op het adres Rijksweg Zuid 99 en twee nieuwe appartementen en een winkelruimte op het adres Rijksweg Zuid 97A c.a.. De parkeerbehoefte voor Rijksweg Zuid 97A c.a. wordt opgelost op het perceel Rijksweg Zuid 99. Deze invulling is in overleg met de gemeente Sittard-Geleen tot stand gekomen.

In de parkeernormensystematiek van de gemeente Sittard-Geleen en in overleg met de gemeente is een norm voor kantoorfuncties zonder baliefuncties 2,0 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. vastgesteld. Voor winkels is dat 3,3 per 100 m² b.v.o. en voor appartementen geldt een norm van 1,4 parkeerplaats per middelduur appartement.

Parkeerbehoefte Rijksweg Zuid 99

De parkeerbehoefte van de twee appartementen is en wordt op eigen terrein opgelost. Voor twee middeldure appartementen betekent dit derhalve een behoefte van 2,8 parkeerplaatsen. Vervolgens zijn er twee parkeerplaatsen vereist bij 100 m² b.v.o. kantoorruimte zonder baliefunctie. Bij 200 m² b.v.o. betekent dit dus een behoefte van 4 parkeerplaatsen. Resumerend ziet de parkeerbehoefte als volgt uit:

- kantoorfunctie op nr. 99, bij 200 m ² b.v.o.	: 4,0 p.p
- twee appartementen op nr. 99	: 2,8 p.p
-----	+
- totale behoefte van dit plandeel	: 6,8 p.p.

Afgeronde parkeerbehoefte: 7 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte Rijksweg Zuid 97A c.a.

De parkeerplaatsen voor de twee bestaande appartementen in het pand Rijksweg Zuid 97A c.a. zijn voorzien in openbaar gebied; deze situatie blijft gehandhaafd. Voor de twee nieuwe woningen geldt een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, derhalve een behoefte van 2,8 parkeerplaatsen. Door het dichtbouwen van de bestaande parkeerplaats van de winkelvoorziening gaan 3 parkeerplaatsen verloren. Deze dienen te worden gecompenseerd als zijnde bestaande parkeerplaatsen; dit betekent dus een behoefte van 3 parkeerplaatsen voor de vervangende situatie. Voor de nieuwe winkelruimte (circa 130 m²) geldt daarboven nog een aanvullende behoefte van 4,2 p.p.. Resumerend komt de parkeerbehoefte voor dit plandeel op het volgende neer:

- parkeerplaatsen voor twee nieuwe appartementen	: 2,8 p.p.
- compensatie bestaande parkeerplaatsen voor winkelfunctie	: 3,0 p.p.
- nieuwe parkeerplaatsen t.b.v. winkeluitbreiding (130 m ² bvo)	: 4,2 p.p.
-----	+
- totale behoefte van dit plandeel	: 10,0 p.p.

De totale behoefte voor dit plangebied komt daarmee op 17 parkeerplaatsen. Er worden in totaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op het perceel Rijksweg 99. Er kan derhalve worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Sittard-Geleen.

Plandeel Rijksweg Zuid 97A c.a.

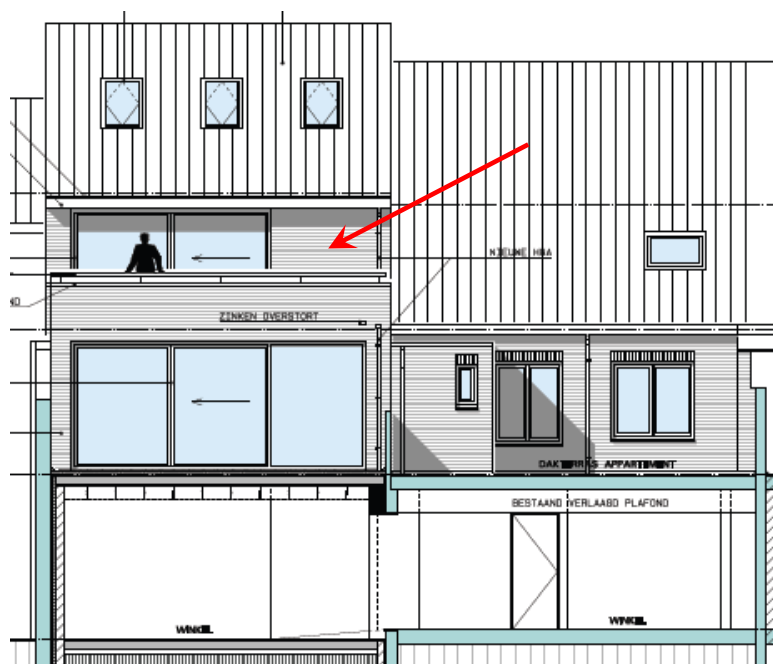
In dit plandeel zal naast het bestaande pand op nummer 97A een aanbouw worden gerealiseerd, waarin op de begane grond in uitbreidingsruimte voor de bestaande winkelvestiging wordt voorzien en waar op de verdiepingen in totaal twee nieuwe appartementen worden gerealiseerd. Hiermee wordt het bestaande 'gat' dat hier in de bebouwing aanwezig is en dat thans benut wordt



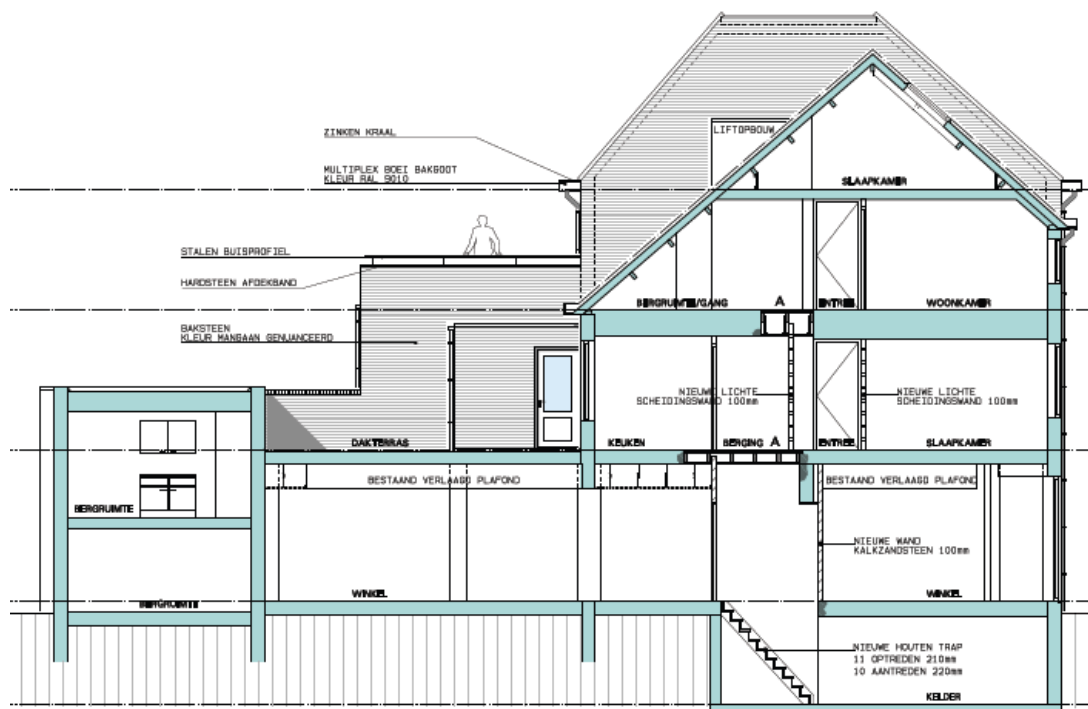
als parkeerplaats, gevuld. Daarmee ontstaat een gesloten bebouingswand aan deze zijde van de Rijksweg Zuid, hetgeen het ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld zeer ten goede komt. Samen met de hiervoor besproken bouwplan op Rijksweg Zuid 99, waar eveneens een gat in de bebouwing wordt gedicht, draagt dit plan bij aan de verfraaiing van de gehele bebouingswand aan deze zijde van het stratenblok tussen Leeuwerikstraat en Duivenstraat. De voorgevel van het nieuwe gebouw ziet er als volgt uit:



De goothoogte van het nieuwe pand ligt iets hoger dan die van het bestaande pand. Dit is om zich niet vreemd, daar de goothoogte van de woning ter rechterzijde van de nieuwbouw ook niet overeenkomt met de goothoogte van het bestaande pand op nummer 97A. Bovendien komt dit meer voor in de directe omgeving. Bij de opbouw van het pand is wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de opbouw van de omliggende bebouwing, om een zoveel mogelijk passend gebouw te kunnen ontwerpen. De voorgevel ligt in lijn met de bestaande bebouwing. De achtergevel van het nieuwe pand ziet er als volgt uit:



Op de onderstaande doorsnede is de verhouding van het nieuwe gebouw ten opzichte van het bestaande pand aangegeven. Het nieuwe pand ligt in dit geval op de achtergrond; het terras aan de achterzijde is waarneembaar. Hier is ook het verschil in dakopbouw te zien.



5.2 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Stedenbouw

De stedenbouwkundige veranderingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling in dit plangebied zijn aan de orde geweest in paragraaf 5.1. Geconcludeerd is dat de beoogde ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit ter plekke door het "opvullen" van gaten in de bebouwing aan de Rijksweg Zuid, de "opening" van de gevels aan de Duivenstraat naar de omgeving en de totale opwaardering van het bestaande pand en het hele gebied langs de Rijksweg Zuid.

Privacy

Er is door de voorgenomen plannen op de projectlocatie geen sprake van onevenredige belemmering van de privacy voor omwonenden. De in de huidige situatie aanwezige blinde gevels aan de Duivenstraat worden voorzien van raampartijen op alle drie de verdiepingen. Omdat er een blinde gevel aan de overzijde van de Duivenstraat is gesitueerd is er geen sprake van belemmering van privacy voor omwonenden. De ontwikkeling aan de Rijksweg Zuid 97A zorgt niet voor onevenredige privacybelemmeringen. De twee nieuwe woningen beschikken over een klein dakterras aan de achterzijde. Er blijft voldoende afstand over tot de aansluitende tuinen om voldoende privacy te waarborgen voor de omliggende percelen.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de functies binnen het gebied is opgelost op eigen terrein volgens de daarvoor door de gemeente Sittard-Geleen geldende normen. Hierdoor zal er geen sprake zijn van onevenredige toename van parkeerdruk in de omgeving van de projectlocatie.



Resumerend kan worden gesteld dat de ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving positief zijn.



6 Planopzet

6.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. De verplichting tot het maken van digitale plannen is officieel ingegaan op 1 januari 2010. Vandaar dat het voorliggende bestemmingsplan digitaal is opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2008, gebruik gemaakt van standaardvoorschriften van de gemeente Sittard-Geleen. Ook is het bestemmingsplan aangepast op basis van de terminologie en regelgeving uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer); de bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren zijn daarbij vergaand gestandaardiseerd, hetgeen de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen vergroot; hierdoor wijkt de tekenwijze van een groot aantal bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren af van wat tot op heden gebruikelijk was;
- een set regels (voorheen voorschriften genoemd); deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming Wonen voor de appartementen en de kantoorfunctie (waarin alleen functies zijn toegestaan die passend zijn in de woonomgeving).

Voorts is de bestemming Verkeer-Parkeerterrein toegekend aan de resterende gronden, die worden benut voor het inrichten als parkeerplaats. Hierbinnen is tevens het realiseren van groenvoorzieningen mogelijk.

In het navolgende is artikelsgewijze beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

Artikelsgewijs

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikelen 3 en 4), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 5 t/m 10) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 11 en 12). Per artikel zijn deze regels als volgt opgebouwd:



Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
- Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

- Artikel 3: Enkelbestemming Verkeer-Parkeerterrein; dit artikel regelt het gedeelte van het plangebied waar de parkeerplaats zal worden gerealiseerd en waarbinnen ook aanleg van groenvoorzieningen mogelijk is gemaakt;
- Artikel 4: Enkelbestemming Wonen; dit artikel regelt de bestemming van de appartementen en de kantoorfunctie respectievelijk de detailhandelsfunctie, die binnen de woonomgeving mogelijk zijn. In dit artikel is onder meer aangegeven dat er zes gestapelde woningen in het plangebied mogelijk zijn en dat de afwijkende functies alleen op de begane grond mogen worden uitgeoefend.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

- Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- Artikel 6: Algemene bouwregels; hierin zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot en bestaande afmetingen en ondergronds bouwen;
- Artikel 7: Algemene gebruiksregels; in dit artikel is bepaald dat strijdig gebruik van gronden en opstallen niet is toegestaan.
- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels; hierin is een aantal kleinschalige afwijkingsmogelijkheden opgenomen, waarbij Burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke wijzigingsregels opgenomen, waardoor burgemeester en wethouders kleine wijzigingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan;
- Artikel 10: Algemene procedureregels; dit artikel bevat de procedureregels die moeten worden nageleefd bij gebruikmaking van de wijzigingsregels in dit plan.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

- Artikel 11: Overgangsrecht bouwwerken en gebruik; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overgangsrecht.
- Artikel 12: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg, waterschap Roer en Overmaas en de VROM-Inspectie Regio Zuid. De twee laatstgenoemde instanties zijn akkoord met het plan.

De provincie Limburg heeft twee opmerkingen gemaakt inzake bodem respectievelijk akoestiek. Voor wat betreft de bodemkwaliteit dient aanvullend onderzoek plaats te vinden om te kunnen bepalen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden en ook de bodemsanering heeft inmiddels plaatsgevonden. De resultaten en rapporten daarvan zijn verwerkt in deze toelichting en als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor wat betreft de akoestische onderzoeken is aangegeven dat de bijlagen ontbreken. Deze zijn in dit plan eveneens toegevoegd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tevens van 4 november tot en met 17 november 2010 ter inzage gelegen conform de inspraakverordening van de gemeente Sittard-Geleen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties binnengekomen.

Procedure

Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is, conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro, de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Anderszins wil in dit geval zeggen dat de gemeente een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij. Dit laatste zal ook met het onderhavige bouwplan plaatsvinden. De realisering van het bouwplan in het plangebied en de daarmee gemoeide leges-, en procedure- en andere kosten worden gedragen door de eigenaar van de grond. Voor de gemeente Sittard-Geleen verloopt dit plan kostenneutraal.

7.3 Aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan:

- de regels van het plan zijn afgestemd op de gedurende het traject van dit plan (per 1 oktober 2010) in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);



- op verzoek van de provincie Limburg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel Rijksweg Zuid 99; de resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting en de rapportage van het onderzoek is als separate bijlage aan de toelichting toegevoegd;
- de uitgevoerde saneringswerkzaamheden op het perceel Rijksweg 97A zijn gerapporteerd in een Evaluatierapport, dat is opgenomen in deze toelichting;
- de uitgevoerde asbestinspectie alsmede het bewijs van afvoer van asbesthoudend materiaal zijn opgenomen in de toelichting;
- de bijlagen bij het akoestisch onderzoek zijn op verzoek van de provincie Limburg als separate bijlage bij dit plan gevoegd en zullen bij de digitale levering ook digitaal raadpleegbaar worden aangeleverd;
- het nieuwe regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is verwoord in de toelichting van dit plan alsmede de relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen;
- de resultaten van de terinzagelegging als gevolg van de gemeentelijke inspraakverordening zijn opgenomen in deze toelichting;
- de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Bijlage 1 Overleg ex art. 3.1.1. Bro



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD

SECTOR	Roer en Overmaas
AFDELING/TEAM/UNIT	ROP
NAAM BEHANDELAAR	m. Jansen
INGEKOMEN	18 NOV. 2010
DATUM UITERLIJK AF	05-01-2011
REGISTRATIENUMMER	458731

Sittard, 17 NOV 2010

uw kenmerk : 450743
uw brief van : 2 november 2010
ons kenmerk : 201008436

behandeld door : E.H.H. Verheijen
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
adviezen inzake ruimtelijke plannen

onderwerp:
ondergrens watertoets
"Rijksweg Zuid 97A - 99"
te Geleen

Geacht College,

Op 2 november 2010 heeft u een melding bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* ingediend ten behoeve van het plan "Rijksweg Zuid 97A c.a. in relatie tot Rijksweg Zuid 99 Geleen". Het betreft een inpandige verbouwing. Naar verwachting heeft dit plan geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding.

Het dagelijks bestuur van het Waterschap Roer en Overmaas heeft op 7 maart 2005 besloten om relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding niet door het Watertoetsloket Roer en Overmaas* te laten behandelen. Deze plannen vallen onder de zogenaamde ondergrens voor de watertoets, die is ingesteld om bureaucratie te voorkomen.

Dit plan valt onder de hierboven genoemde ondergrens voor de watertoets. In dit kader spreken wij u aan op uw eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer. In het plan is reeds een korte waterparagraaf opgenomen.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw E. Verheijen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

Mariska Jansen - Voorontwerpbestemmingsplan "Rijksweg Zuid 97A ca in relatie tot Rijksweg Zuid 99 Geleen"

Van: Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "mariska.jansen@sittard-geleen.nl" <mariska.jansen@sittard-geleen.nl>
Datum: 12/28/2010 12:37
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan "Rijksweg Zuid 97A ca in relatie tot Rijksweg Zuid 99 Geleen"
CC: "postbus@prvlimburg.nl" <postbus@prvlimburg.nl>

H 38331

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard - Geleen,
Ter attentie van mevrouw Mariska Jansen

Op 9 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Rijksweg Zuid 97A ca in relatie tot Rijksweg Zuid 99 Geleen" (**H:38331**).

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
p.o.
Ir JJM Henssen
Sen Inspecteur
040 2652 911

viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

Uw kenmerk : 450716
dd 5 november, ontv 9 nov 2010



Gemeente Sittard-Geleen
 tav College van Burgemeester en wethouders
 Postbus 18
 6130 AA SITTARD-GELEEN

SECTOR
AFDELING/TEAM/UNIT ROP
NAAM BEHANDELAAR M. Jansen
INGEKOMEN 13 DEC. 2010
DATUM UITERLIJK AF 29-04-2011
REGISTRATIENUMMER 423381

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000016791
 DOC201000156786

Uw kenmerk 450686
Bijlage(n)

Behandeld J.E.M. Brouns
Telefoon (043) 389 7344
Fax
Email jem.brouns@prvlimburg.nl
Maastricht 8 december 2010
Verzonden VERZONDEN 09 DEC. 2010

Onderwerp Advies ex artikel 3.1.1 Bro

Voorontwerpbestemmingsplan "Rijksweg 97A c.a. irt Rijksweg Zuid 99 Geleen", hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Uw verzoek heb ik op 8 november 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Bij brief van 7 januari 2010 bent u daarover geïnformeerd.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.



1. Bodem en milieu

Bodem

In §4.1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt kort ingegaan op het aspect bodem. Hierin wordt aangegeven dat voor het gedeelte van Rijksweg Zuid 99, waar een bestaande bebouwing in de vorm van een garage/opslagplaats en woning wordt gesloopt ten faveure van een parkeerterrein, in overleg met de gemeente Sittard-Geleen een onderzoek het best kan worden uitgevoerd na de sloop van de bebouwing. Ten behoeve van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling dient de gemeente in de toelichting de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek te beschrijven. Hiertoe dienen de benodigde onderzoeken uitgevoerd te worden om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen. Voor het aspect bodem dient vóór het wijzigen van een bestemming inzicht te worden verkregen in de bodemkwaliteit van de te wijzigen bestemming.

Voor het onbebouwde gedeelte van het plandeel Rijksweg Zuid 97A is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken bieden echter onvoldoende inzicht in de verontreinigings situatie (de zinkverontreiniging is zowel in horizontale richting als in verticale richting onvoldoende afgeperkt).

Zowel ter plaatse van Rijksweg Zuid 99 als Rijksweg Zuid 97A dient een (aanvullend) onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek kan worden vastgesteld of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wbb. Het verdient aanbeveling om de invulling van het aanvullend onderzoek af te stemmen met de Provincie (projectingenieur regio Westelijke Mijnstreek en Parkstad). Als uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan verdient het eveneens aanbeveling om, met het oog op het provinciale belang, vóór besluitvorming door B&W over het ontwerp-bestemmingsplan ten minste ambtelijke overeenstemming met de Provincie te hebben over de aanpak van de bodemverontreiniging ter plaatse van gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Hiermee wordt de aanpak in beide wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar afgestemd en worden eventuele zienswijzen van provinciezijde ten aanzien van dit aspect in het verdere verloop van de onderhavige procedure voorkomen.

Geluid

Er is sprake van een provinciaal belang vanwege de situering van de 2 nieuw te bouwen woningen/appartementen binnen de 50 dB(A) zone van IT Chemelot. Uit het onderzoek blijkt (dat de geluidbelasting als gevolg van het IT Chemelot 53 dB(A) bedraagt, en dat B&W daarvoor een hogere waarde dienen vast te stellen. Ik ben bereid akkoord te gaan met deze stelling, alhoewel bijlage 5 van de rapportage van het geluidonderzoek ontbreekt, waardoor dit niet valt te controleren. Ik wil u vragen deze in het ontwerp bestemmingsplan toe te voegen.

Dit geldt ook voor de prognoses voor het verkeersgeluid. Deze dienen toegevoegd te worden. Zij zijn nu niet te controleren vanwege het ontbreken van bijlagen in de rapportage van het geluidonderzoek.



Dit is met name van belang met het oog op het feit dat maar net aan de maximaal toegestane geluidbelasting kan worden voldaan.


ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen

