

Toelichting

Voorontwerpbestemmingsplan

Carmelietenstraat, Geleen

Gemeente Sittard-Geleen

Datum: 17 november 2009

Projectnummer: 90451

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Planbeschrijving	5
2.3	Ontwikkeling	5
3	Uitvoerbaarheid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Bestaand ruimtelijk beleid	8
3.3	Milieu	13
3.4	Water	17
3.5	Flora en fauna	20
3.6	Cultuurhistorie en archeologie	22
3.7	Verkeer en parkeren	23
3.8	Civieltechnische aspecten	24
3.9	Economische uitvoerbaarheid	25
3.10	Handhaving	25
4	Wijze van bestemmen	26
4.1	Algemene plansystematiek	26
4.2	De bestemmingen	27
4.3	Algemene regels	28
5	De procedure	30
5.1	Inspraak	30
5.2	Vooroverleg	30
5.3	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Carmelietenstraat, Geleen' heeft betrekking op de realisatie van 29 levensloopbestendige woningen en een parkeerterrein aan de Carmelietenstraat, Eloystraat en Antoniusstraat te Geleen, gemeente Sittard-Geleen.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Algemene herziening middengebiet (B)" van de voormalige gemeente Geleen. Om een planologisch-juridische basis te bieden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein. Voorheen was het plangebied bebouwd met 54 duplexwoningen. Deze woningen behoorden in eigendom toe aan de Woningbouwcorporatie Zo Wonen. Ten behoeve van de realisatie van onderhavige ontwikkeling zijn deze 54 woningen gesloopt en er zijn nog 4 extra woningen onttrokken aan de woningvoorraad.

Het plangebied is gelegen aan de Carmelietenstraat, Eloystraat en Antoniusstraat te Geleen. Figuur 1 geeft aan waar het plangebied zich bevindt.



Figuur 1: Globale ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Algemene herziening middengebiet (B)”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 23 oktober 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 september 1974.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 29 levensloopbestendige woningen met voorzieningen op een locatie waar momenteel de bestemming “meergezinshuizen in 3 bouwlagen, klasse A, aanduiding M3-A” geldt. De realisatie van dit plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan omdat op deze gronden uitsluitend meergezinshuizen van het type twee op één mogen worden gebouwd, waarbij de goothoogte ten minste 8 meter en ten hoogste 9 meter mag zijn.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting op beide elementen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend en bestaat uit een planbeschrijving en een analyse van de uitvoerbaarheid van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken met bijbehorende bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 'het plan', dat het hart vormt van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld milieu, het woningbouwprogramma en het vigerende beleid, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 4 is in “de wijze van bestemmen” een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan gegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe het beleid ten aanzien van het plangebied in de regels en op de verbeelding juridisch wordt geregeld. Het hoofdstuk geeft in feite een handleiding voor de interpretatie van de juridisch bindende elementen van bestemmingsplan Carmelietenstraat, Geleen.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de wettelijke procedures die het plan heeft doorlopen en welke reacties daarop tot welke aanpassingen hebben geleid.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Onderhavig plan maakt een ontwikkeling aan de Carmelietenstraat te Geleen mogelijk. Het voornemen is om in het plangebied 29 levensloopbestendige woningen te realiseren.

In dit hoofdstuk wordt allereerst een korte beschrijving gegeven van het plangebied en de directe omgeving (paragraaf 2.2). Vervolgens wordt aangegeven welke ontwikkelingen binnen de bestaande structuur en functies worden voorgestaan.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 *Historie en ruimtelijke structuur*

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Carmelietenstraat, Eloystraat en Antoniusstraat in het oosten van Geleen. Het oostelijke deel van Geleen herbergt in het stratenpatroon oude structuren. Deze zijn met name te vinden in de oude kern Oud-Geleen en de historische dorpslinten die hier gelegen zijn. Rond dit historische centrum zijn de oudere uitbreidingswijken van Geleen gelegen. Onderhavig plangebied is in een dergelijke uitbreidingswijk gelegen.

Momenteel is het plangebied een braakliggend terrein. In het recente verleden waren binnen het plangebied 54 duplexwoningen gelegen. Deze woningen zijn afgebroken ten behoeve van de realisatie van onderhavige ontwikkeling.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Dit zijn voornamelijk rijwoningen, halfvrijstaande woningen en appartementen. Deze bebouwing is vorm gegeven in 2 tot 4 bouwlagen, eventueel met kap.

2.2.2 *Functionele structuur*

In de directe omgeving van het plangebied wordt overwegend gewoond. Daarnaast zijn echter ook maatschappelijke en culturele functies als een school en een voormalig kerkgebouw in de nabijheid van onderhavig plangebied gelegen.

Momenteel is het plangebied een braakliggend terrein. In het verleden is het plangebied echter gebruikt als woonlocatie. Ook in de nieuwe situatie zal het plangebied worden gebruikt als woonlocatie.

2.3 Ontwikkeling

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 29 levensloopbestendige woningen en een parkeerterrein ten behoeve van deze woningen. De woningen zijn zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde van de Carmelietenstraat gesitueerd. De woningen zijn zodanig gesitueerd dat een heldere rooilijn ontstaat. Helder rooilijnen zijn ook in de omgeving van het plangebied te herkennen. De woningen aan de zuidzijde van de Carmelietenstraat worden allen aaneengebouwd gerealiseerd. De woningen aan de noordzijde van de Carmelietenstraat worden in 4 clusters van 3 tot 6 woningen gerea-

Daarnaast is het bouwplan in de periode van 8 oktober tot en met 4 november 2009 ter visie gelegd. Voorafgaand aan deze tervisielegging is het bouwplan gepubliceerd in weekblad 'de Trompetter' op 7 oktober 2009. Op 14 oktober 2009 is een 'inloopmiddag' gehouden in het gebouwtje van de speeltuin 't Weike aan de Elooystraat.



Figuur 2: Plattegrond nieuwe situatie



Figuur 3: Gevelaanzicht woningen



Figuur 4: Gevelaanzicht geschakelde woningen

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de gemeente zelf en van de hogere overheden, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Bestaand ruimtelijk beleid

3.2.1 *Nationaal beleid*

3.2.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het kabinet richt zich op:

- 1 Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- 2 Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 Borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Onderhavig plan maakt de realisatie van 29 levensloopbestendige woningen mogelijk. Momenteel is het plangebied braakliggend en voorheen was het bebouwd met 54 duplexwoningen. Het plangebied is gelegen in een woongebied in Geleen, derhalve bestaat de bebouwde omgeving van het plangebied voornamelijk uit woningen. Onderhavig plan sluit hierbij aan. Zowel qua functionaliteit als qua vorm. De nieuwe bebouwing wordt in bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. In het kader van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is derhalve sprake van een gewenste ontwikkeling.

3.2.1.2 Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Hoewel in de nabijheid van Geleen een rijksbufferzone is gelegen, heeft onderhavig plan hierop geen invloed. Het beleid in de ontwerp-AMvB Ruimte vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. In 2008 heeft naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening een actualisatie van het POL2006 plaatsgevonden. Vanaf 1 juli 2008 geldt het POL2006 als structuurvisie voor de provincie Limburg.

Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor de onderwerpen waar de Provincie een duidelijke rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk wordt deze ambitie nader toegelicht.

Daarna wordt ingegaan op Limburg in een ruimer verband, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter-)nationale ligging van de provincie.

Het POL2006 gaat in op de wijze waarop binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimte gebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden. Op kaart 1 van het POL2006 zijn de perspectieven aangegeven.

Het POL2006 beschrijft verder nog een aantal stadsregio's waaronder ook de stadsregio Sittard/Geleen/Stein/Beek. Kenmerkend aan deze regio is de compacte stad Sittard-Geleen, omringd door uniek landelijk gebied. Er is een grote concentratie van wonen, werken en voorzieningen. Wat betreft de centrumvorming van Sittard-Geleen kan geconcludeerd worden dat woningbouw plaatsvindt op kwalitatief hoogwaardige en goed ontsloten locaties. Woningbouw moet vooral worden geconcentreerd op de as tussen de centra van Sittard en Geleen. Het middengebied wordt gezien als een sleutelgebied evenals de stadscentra

Op kaart 1 van het POL2006 wordt onderhavig plangebied aangemerkt als 'Stedelijke bebouwing'. Deze stedelijke bebouwing omvat ondermeer de aanwezige of als zodanig in POL en POL-aanvullingen reeds geregelde woon- en winkel en voorzieningen-gebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Bij onderhavig plan is sprake van een dergelijke ontwikkelingsruimte. Daarnaast ligt het plangebied ongeveer op de as tussen de centra van Sittard en Geleen.

Derhalve biedt het Provinciaal Omgevingsplan mogelijkheden voor realisatie van onderhavig plan.

3.2.2.2 Provinciale woonvisie (2005)

De provincie Limburg heeft samen met de Limburgse regio's een provinciale woonvisie opgesteld bestaande uit drie documenten, te weten een woonvisie, regionale agenda's en een antwoord van de provincie hierop. De regio's zijn vervolgens, samen met lokale partijen, aan de slag gegaan met het uitwerken van hun agenda's in beknopte regionale woonvisies. De provincie heeft de regio's daarin ondersteund en gestuurd. De provinciale woonvisie tezamen met de regionale visies vormt weer een basis voor tweezijdige afspraken: Wat doen partijen om de overeengekomen doelen daadwerkelijk te realiseren?

De provinciale woonvisie geeft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woonvraag. Geconcludeerd is dat er in Limburg sprake is van een dalende bevolkingsomvang. Limburg loopt hierin vooruit op andere provincies. Dit heeft ondermeer te maken met de vergrijzing en ontgroening van de bevolking, maar daarnaast ook met het negatieve migratiesaldo van Limburg. Dit negatieve migratiesaldo heeft ondermeer te maken met onvoldoende aanbod op de markt dat voldoet aan de vraag van de woonconsument en daarnaast de krimpende werkgelegenheid van Limburg. Verschil is duidelijk

zichtbaar tussen Zuid en Midden Limburg ten opzicht van Noord Limburg. Noord Limburg volgt veel meer het landelijke patroon.

Voor de periode tot 2010 wordt gestreefd naar een toename van 2.250 tot 3.000 woningen per jaar verdeeld over de gehele provincie. De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudens verdunning. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te houden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's, waarbij in het bijzonder in Zuid-Limburg wat zwaarder moet worden ingezet met kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw om het vertrekoverschot sneller terug te dringen en schuifruimte te creëren voor de herstructurering.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van levensloopbestendige woningen. De stadsdeelplannen voor Sittard-Geleen hanteren als doelstelling dat levensloopbestendige woningen gerealiseerd moeten worden, om te voorzien in de vraag van de woonconsument. Derhalve sluit onderhavig plan aan bij de strategie zoals deze is neergelegd in de provinciale woonvisie om te streven naar hoogwaardige nieuwbouw, aansluitend bij de vraag van de woonconsument, zodat het vertrekoverschot sneller teruggedrongen wordt.

3.2.3 Regionaal beleid

3.2.3.1 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek (2008)

In 2008 is de regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek vastgesteld door de gemeente Sittard-Geleen. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de 5 onderscheiden woonmilieus. Kwalitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen.

In de Woonmilieuvisie is onderhavig plangebied aangemerkt als 'stedelijk wonen'. Voor deze gebieden geldt dat ze overwegend het karakter van woonwijken hebben, waarbij sprake is van een sterke oriëntatie op de stad. De wijken maken nadrukkelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied. Bewoners in deze wijken kunnen gebruik maken van een ruim aanbod van voorzieningen in de stad, maar zeker ook in de wijken zelf. Het straatbeeld in de wijken wordt gedomineerd door een veelheid aan eengezinswoningen, afgewisseld met flats.

Voor het gebied dat is aangemerkt als 'stedelijk wonen' wordt geconstateerd dat de bevolking in de periode tot 2030 met 9% zal dalen. De voornaamste oorzaken hiervoor zijn een daling van de natuurlijke aanwas en een vertrekoverschot.

Gezien deze verwachte daling van de bevolkingsgrootte geeft de Woonmilieuvisie aan dat naar verwachting vanaf 2020 de woningbehoefte afneemt.

In de sociale huursector, waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt, zijn twee bewegingen gaande:

- Noodzaak tot stedelijke vernieuwing;
- Transformatie in samenstelling van de huurvoorraad.

Geconcludeerd wordt dat maatregelen en investeringen nodig zijn om de leefbaarheid van de woonwijken te bevorderen. Daarnaast blijkt dat de afnemende vraag is namelijk een saldo van twee bewegingen in de vraag: een afname van de vraag naar vooral niet- levensloop-bestedige woningen. Dit betreft vooral portiek-etagewoningen, duplexwoningen en verder niet aangepaste appartementen met lift. Daartegenover staat een groeiende behoefte aan nultredenwoningen, zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen.

Onderhavig plan sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie. Dit plan maakt namelijk de realisatie van levensloopbestendige huurwoningen mogelijk. Deze ontwikkeling sluit aan bij de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen in de sociale huursector. Daarnaast draagt het plan bij aan verbetering van de leefbaarheid in de wijk.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

3.2.4.1 Stadsvisie

Voor de gemeente Sittard-Geleen is een Stadsvisie vastgesteld. Deze Stadsvisie is gericht op met name de centra van Sittard en Geleen, de Rijkswegboulevard en het middengebied dat gelegen is tussen beide stedelijke gebieden. De Stadsvisie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan “Carmelietenstraat, Geleen”.

3.2.4.2 Nota welstand

Door de gemeenteraad Sittard-Geleen is in juni 2004 het algemene deel van de welstandsnota voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. In 2006 is gebiedsgericht welstandsbeleid vastgelegd. Onderhavige ontwikkeling zal op basis aan dit beleid worden getoetst door de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft het plan inmiddels goedgekeurd.

3.2.4.3 Stadsdeelplannen Sittard-Geleen 2009-2011

De stadsdeelplannen vormen een vertaling van het stedelijk beleid naar de vijf stadsdelen met hun wijken en buurten. Het strategisch beleid richt zich op de leefbaarheid van de stad op de lange termijn. Het is onderworpen aan wet- en regelgeving, maar ook aan veel maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Dit zijn invloeden van buitenaf die grote invloed hebben op de gemeente, maar waarop de gemeente zelf weinig invloed kan uitoefenen.

In de stadsdeelplannen wordt geconcludeerd dat sinds 2000 het aantal inwoners, het aantal jongeren en de beroepsbevolking daalt. De bevolkingsdaling en de vergrijzing zijn erg belangrijk voor de leefbaarheid, de zorg en het aantal voorzieningen.

Bij een dalende bevolking wordt een dalende woningbezetting verwacht, waardoor het woningaantal aanvankelijk stabiliseert en daarna daalt. Door ontgroening en vergrijzing verandert de woningmarkt in snel tempo en wordt een kwaliteitsimpuls gevraagd. Dit uitgangspunt leidt tot navolgende doelstellingen:

- Eén woning erbij, één eraf (tot 2020 lichte groei in centrum stedelijk woonmilieu, na 2020 afname);
- Prioriteit bij herstructurering en woon/zorg;
- Sterke afname sociale huurwoningvoorraad;
- Gericht op behoud eigen inwoners;

- Verscheidenheid / diversiteit realiseren door op kleine schaal excellente woonmilieus te realiseren;
- Sterk regionaal centrumstedelijk woonmilieu;
- Meer groen en meer ruimte.

Onderhavig plangebied wordt in de Stadsdeelplannen gekenmerkt als 'stedelijk wonen'. Eén van de kansen en speerpunten voor dit gebied is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad tot levensloopbestendige woningen. Onderhavige ontwikkeling, die in de Stadsdeelplannen als concreet plan wordt aangemerkt, voorziet in de realisatie van levensloopbestendige woningen en sluit daarmee aan bij het beleid in de Stadsdeelplannen.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat onderhavig plan is opgenomen in het Lokaal woningbouwprogramma gemeente Sittard-Geleen. Het plan is opgenomen onder het Herstructureringsprogramma.

3.3 Milieu

In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld. Onderhavig plan maakt de realisatie van 29 levensloopbestendige woningen mogelijk. In het kader van deze ontwikkeling zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

3.3.1 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast moet aangetoond worden dat de functies die gerealiseerd kan worden middels onderhavig bestemmingsplan, niet van invloed is op milieuhindergevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een richtafstandenlijst opgenomen. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

In de directe omgeving zijn echter geen bedrijven gelegen die milieuhygiënische invloed hebben op het nieuwe plan voor woningbouw.

3.3.2 Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie, is door Enviroplan. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen doorgang van onderhavig plan. In het kader van onderhavige ontwikkeling hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

¹ Enviroplan, Verkennend bodemonderzoek Carmelietenstraat (ongenummerd), Geleen, rapportnummer P-20095520/R01, 19 augustus 2009

3.3.3 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals een woning, akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een onderzoekszone, behoudens (onder andere) wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

De gemeente Sittard-Geleen heeft aangegeven dat in het verleden een akoestisch onderzoek is verricht voor een ontwikkeling op het 'Patersveld'². Uit dit onderzoek is gebleken dat bij een groot aantal bouwblokken de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden door wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Rijksweg Noord te Geleen. De woningen die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zijn verder van de Rijksweg af gelegen dan de hierboven genoemde bouwblokken. Daarnaast zorgen deze bouwblokken voor een extra afschermende werking voor de nieuwe woningen aan de Carmelietenstraat. Derhalve kan gesteld worden dat voor onderhavig plan de voorkeursgrenswaarde niet overschreden zal worden.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï van directe omliggende infrastructuur niet nodig is omdat bij deze infrastructuur sprake is van een 30 km/h regime.

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.3.4 Geluidzonering inrichtingen Wet milieubeheer

In de directe omgeving van het plangebied is een inrichting gelegen die het woon- en/of leefklimaat kan beïnvloeden. Het betreft het bedrijf Chemelot/DSM..

De gemeente heeft aangegeven dat de geluidbelasting die veroorzaakt wordt door Chemelot/DSM beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijft. Daarmee vormt dit geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

Rekenblad Hogere Grenswaarde (HGW) rond Chemelot-terrein																		
P-nummer	H-nummer	Gemeente	Contactpersoon	Adres Bouwproject	X[m]	Y[m]	Pakeenhogte[m]	Inhoudsluim	Dobstijlgelopen DS-punt	eerstelijns bebouwing t.o.v. Chemelot?	Druis van toepassing?	Druis-gebied (binnen van invloed bij DS en DSII)	Ei (staat zwaartog)	Correctie na zwaartog + uitbreiding [dB(A)]	for later use tot (t.b. dB(A))	Gecorrigeerde geluidbelasting [dB(A)]	Aankomende hogere grenswaarde [dB(A)]	
																	Geen HGV nodig	
P0769.1	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Zuidzijde	186428	331282	1,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	49,8	0	1,8	0	48,0	Geen HGV nodig
P0769.2	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Zuidzijde	186428	331282	4,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	51,8	0	1,8	0	50,0	Geen HGV nodig
P0770.1	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Zuidzijde	186467	331303	1,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	49,6	0	1,8	0	47,8	Geen HGV nodig
P0770.2	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Zuidzijde	186467	331303	4,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	51,6	0	1,8	0	49,8	Geen HGV nodig
P0772.1	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Noordzijde	186511	331368	1,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	49,3	0	1,8	0	47,5	Geen HGV nodig
P0772.2	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Noordzijde	186511	331368	4,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	51,3	0	1,8	0	49,5	Geen HGV nodig
P0773.1	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Noordzijde	186495	331329	1,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	49,4	0	1,8	0	47,6	Geen HGV nodig
P0773.2	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Noordzijde	186495	331329	4,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	51,4	0	1,8	0	49,6	Geen HGV nodig
P0774.1	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Noordzijde	186541	331305	1,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	49,3	0	1,8	0	47,5	Geen HGV nodig
P0774.2	*	Sittard-Geleen	EG	Carmelietenstraat Noordzijde	186541	331305	4,5	02-07-09	DS10	Nee	Nee	n.v.t.	51,2	0	1,8	0	49,4	Geen HGV nodig

Tabel 1: Rekenblad Hogere Grenswaarde rond Chemelot-terrein

² Adviesbureau F. Lemmens (AFL), rapport 2003116-1, 27 januari 2004, gewijzigd 29 april 2004

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen:

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

In het kader van externe veiligheid zijn de volgende invalshoeken relevant:

- a externe veiligheid als gevolg van transport (weg, spoor, water);
- b externe veiligheid als gevolg van buisleidingen;
- c externe veiligheid bij inrichtingen.

A. Transport gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor:

De normering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor is geregeld in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire Rnvgs). Op termijn wordt deze circulaire vervangen door het Btev.

B. Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen:

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is de risicobenadering uitgewerkt in de door de minister van VROM vastgestelde circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984 en de bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie van 24 april 1991. In augustus 2008 heeft Rvwm, vooruitlopend op het Besluit externe veiligheid transport buisleidingen, het rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1 K2 K3 gepubliceerd, waarin nieuwe risicoafstanden zijn opgenomen en welke door het ministerie wordt geaccepteerd.

C. Inrichtingen met gevaarlijke stoffen:

De Europese Seveso-II-richtlijn heeft tot doel zware ongevallen met gevaarlijke stoffen te voorkomen en de gevolgen daarvan te beperken voor mens en milieu. Artikel 12 schrijft onder meer voor wanneer de lidstaten de doelstellingen van de richtlijn in aanmerking moeten nemen. In Nederland is het artikel uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Plangebied:

Het plangebied is getoetst aan bovenstaande wetgeving cq. richtlijnen en ligt alleen binnen het invloedsgebied van Chemelot (*C. inrichtingen*).

Het plan ligt in het gebied waar het toxische scenario van toepassing is (maar buiten de PR10⁻⁶ en de PR10⁻⁸ contour). Hierbij moet worden gekeken of er mensen in het plangebied toegevoegd worden en of dit zodanig effect heeft op het groepsrisico, dat een verantwoording noodzakelijk is.

In casu is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan sprake van een verdunning, van duuplowoningen met ca. 140 mensen naar een 29-tal grondgebonden woningen en circa 70 mensen).

Dit betekent dat er in het gebied circa 70 mensen minder aanwezig zullen zijn.

Aangezien het plangebied in een stedelijk gebied is gelegen zal deze afname van het aantal personen niet significant zijn.

Hoewel de ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van Chemelot plaatsvinden maar er geen aantoonbare verandering in het groepsrisico (lees vermindering) plaatsvindt is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet zinvol. Nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht (zie ook onderstaande samenvatting ter onderbouwing).

Samenvattend is met betrekking tot de verantwoording groepsrisico het volgende relevant:

- 1 Het plangebied ligt in het gebied waar het toxische scenario van toepassing is (1% letaliteitgrens) als vastgesteld in de vigerende milieuvergunning van Chemelot;
- 2 Het plangebied ligt buiten de 10^{-8} contour;
- 3 Binnen het invloedsgebied is al een zeer dichte personen-aantal aanwezig (stedelijk gebied); Er kan gesteld worden dat als gevolg van het plan de afname van het aantal personen niet significant is (lees niet te kwantificeren valt);
- 4 De ontwikkelingen zijn met de brandweer (28 en 29 oktober 2009) afgestemd en akkoord bevonden. Het basis voorzieningen niveau is op orde.

De conclusie is dat de planontwikkeling een geringe afname van het groepsrisico geeft en het verantwoord wordt geacht in te stemmen met de ontwikkeling.

3.3.6 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Plannen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Middels onderhavig plan wordt de realisatie van 29 levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar voorheen 70 woningen waren gelegen. In de nieuwe situatie is derhalve sprake van een afname van het aantal woningen en derhalve ook van het aantal verkeersbewegingen. Zodoende zal het plan niet bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit het Rapport Luchtkwaliteit van de gemeente Sittard-Geleen uit 2006 dat voor onderhavig plangebied geen van de grenswaarden voor NO₂, stikstofdioxide en fijnstof worden overschreden. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.4 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden opgenomen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

3.4.1 Waterbeleid

3.4.1.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn.

De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en “de vervuiler betaalt”.

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe heb-

ben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

3.4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

In Limburg is het beleid ten aanzien van water geïntegreerd in het POL2006. Om de problemen ten aanzien van veiligheid, wateroverlast, verdroging en natuurverlies aan te pakken, wordt ingezet op het herstel van veerkrachtige watersystemen. Er wordt gestreefd naar een situatie waarbij waterkwantiteit en -kwaliteit in evenwicht zijn met het neerslagpatroon en het gebruik van water voor allerlei functies.

Onderdeel van dit beleid is het streven regenwater zoveel mogelijk te bufferen, vast te houden en te infiltreren. Dit zorgt voor een gelijkmatiger en minder snelle afvoer van regenwater, waardoor de kans op afvoerpieken en (lokale) wateroverlastproblemen afneemt. Het ordenend principe van water vormt een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Het provinciaal waterbeleid sluit aan op het Waterbeleid 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, welke beschreven zijn in paragraaf 4.1.1.1.

3.4.1.3 Waterschapsbeleid

Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 (2003)

Het Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 is een beleidsstuk van het Waterschap Roer en Overmaas. Het plan is op 15 maart 2004 vastgesteld. In het Waterbeheersplan legt het Waterschap de beleidsvoornemens vast inzake het uit te voeren beleid, beheer en de gewenste maatregelen op het gebied van de waterhuishouding in het beheersgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het Waterschap heeft twee hoofdtaken: beheerder van het watersysteem en de waterkeringszorg. De zorg voor het watersysteem geldt voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Daarnaast is het Waterschap tevens verantwoordelijk voor het transporteren en zuiveren van afvalwater vanuit het gemeentelijk rioolstelsel naar en in rioolwaterzuiveringsinstallaties (afvalwaterketen).

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

- 1 Het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast.
- 2 De watersysteembenadering, de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren.
- 3 De waterketenbenadering, de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water.
- 4 Voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen en afvoeren.
- 5 Voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken.

- 6 Ruimte voor water waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht.
- 7 Water wordt als medeordenend principe in ruimtelijke plannen meegenomen (incl. de Watertoets).
- 8 Duurzaam stedelijk waterbeheer.
- 9 Niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd; zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Als uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn water, WB21 en het POL2006 zijn door het Waterschap Roer en Overmaas en de provincie stroomgebiedsvisies opgesteld. In de stroomgebiedsvisie is een beschrijving gegeven van de gewenste waterhuishoudkundige ontwikkelingen (na te streven grondwaterstanden, beekinrichting, waterkwaliteit en retentie). In het Waterbeheersplan worden de voorstellen van de stroomgebiedsvisies verder uitgewerkt en krijgen ze bestuurlijk draagvlak.

3.4.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

3.4.2.1 Hemelwater

De gemeente heeft aangegeven dat de berging van afvloeiend hemelwater zal geschieden door infiltratie. Hiertoe zullen infiltratiekoffers aangelegd worden onder de opritten van de woningen. Bij de berekening van de hoeveelheid te bergen hemelwater gaat de gemeente uit van een T=25 situatie. In deze situaties geldt dat een te realiseren buffering van 31 mm gevraagd wordt. Deze buffering wordt gerealiseerd door het plaatsen van individuele bufferkoffers onder de opritten naar de garages bij de 10 vrijstaand geschakelde woningen. Bij de resterende 19 woningen aan de noordzijde van de Carmelietenstraat wordt een collectieve bufferkoffer onder de gezamenlijke parkeervoorziening gerealiseerd.

3.4.2.2 Afvoer uit het gebied

Binnen het plangebied zal het hemelwater afgevoerd worden door infiltratie.

3.4.2.3 Oppervlaktewaterstanden (zomer- en winterperiode)

Het project zal geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving door de beperkte schaal van het project.

3.4.2.4 Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Binnen het projectgebied wordt een berging gerealiseerd die voldoet aan de door het Waterschap gestelde norm. Hierdoor hoeven geen aanvullende voorzieningen getroffen te worden.

3.4.2.5 Grondwateraanvulling (zomer- en winterperiode)

Door de schaalgrootte echter is de invloed van onderhavig plan op de grondwateraanvulling zeer beperkt.

3.4.2.6 Grondwaterstanden

Door de schaalgrootte is de invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem nagenoeg nihil.

3.4.2.7 Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel.

3.4.2.8 Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitlogbare materialen gebruikt worden.

3.4.3 *Overleg met waterschap*

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Roer en Overmaas. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project, zal dit in deze paragraaf worden opgenomen.

-PM-

3.5 Flora en fauna

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in Nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

In het kader van onderhavig plan heeft SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd³.

3.5.1 *Gebiedsbescherming*

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt buiten de EHS

³ SAB, Quick scan flora en fauna Carmelietenstraat, Geleen, projectnummer 90451, 14 augustus 2009

(1.200 meter) en beschermde natuurgebieden (2.500 meter). Verder betreft het een binnenstedelijke locatie zonder een relatie met aangewezen soorten en habitats. Op basis van voorstaande zijn negatieve effecten op beschermde gebieden en de EHS niet te verwachten.

Voor dit plan is geen sprake van een vergunningsaanvraag in het kader van de Nb-wet.

3.5.2 Soortenbescherming

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Op basis van verspreidingsgegevens, biotoop van het plangebied en habitateisen van soorten worden strikt beschermde soorten niet meer verwacht in het plangebied. De bebouwing is reeds gesloopt. Nader onderzoek naar het voorkomen van strikt beschermde soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Voor dit plan is een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

3.5.3 Zorgplicht

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

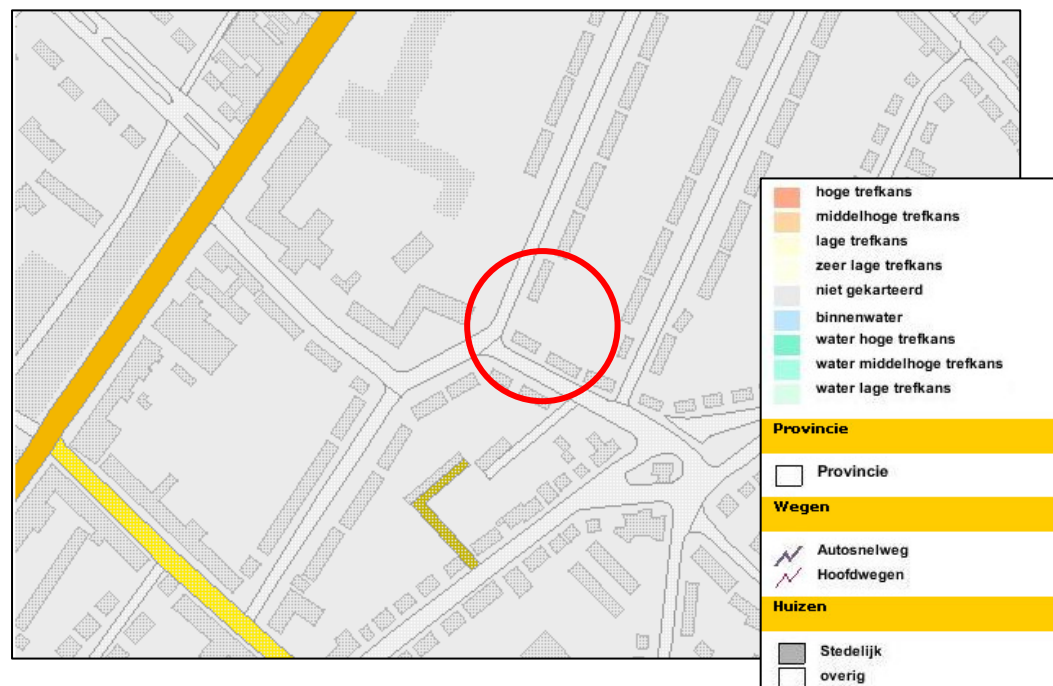
- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

In het kader van het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor doorgang van onderhavig plan.

3.6 Cultuurhistorie en archeologie

3.6.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁴ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁵ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 6: Uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart met globale aanduiding plangebied

Het plangebied heeft voor wat betreft de indicatieve archeologische waarde een ongekarteerde verwachtingswaarde (www.kich.nl).

In het onderhavige plan zijn de voormalige woningen reeds gesloopt. Op de plaats van deze gesloopte woningen zal nieuwbouw worden gepleegd. De overlap tussen de vorige bebouwing en de te realiseren bebouwing is groot. Als gevolg van de oude bebouwing zal de bodem reeds geroerd zijn. Verwacht wordt dat met de te realiseren bebouwing geen tot weinig archeologie verstoord zal worden. Als gevolg van de bouw van de voormalige woningen zal een en ander al verstoord zijn. Enkel ter hoogte van de voormalige tuinen kan nog archeologie zitten, maar hier zal niet tot nauwelijks verstoring plaatsvinden.

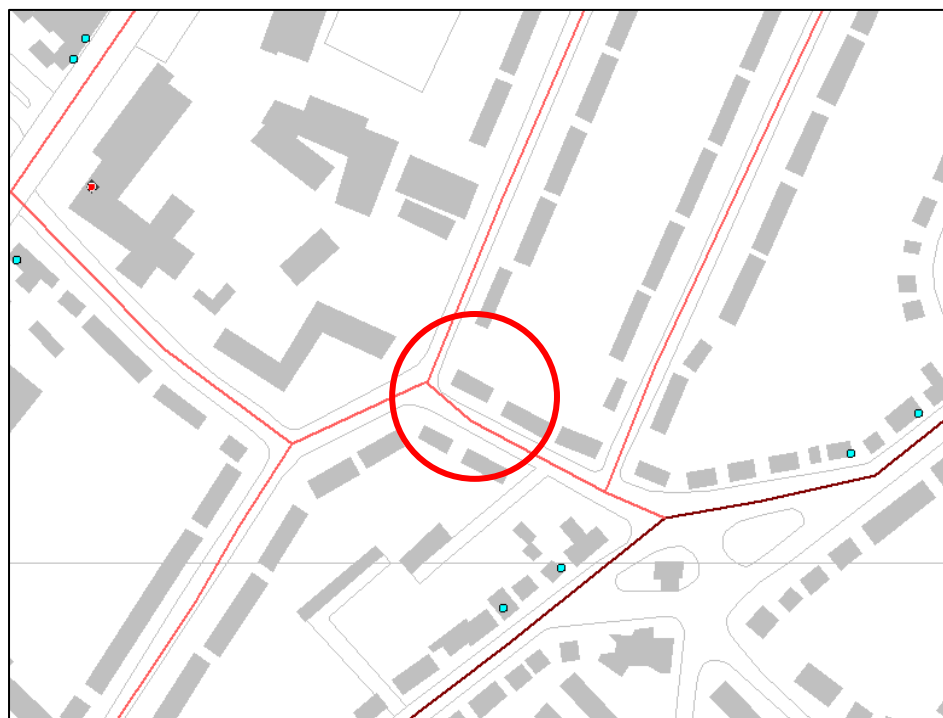
⁴ in situ = in de bodem [bewaren]

⁵ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

3.6.2 Cultuurhistorie

In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn diverse cultuurhistorische elementen gelegen, zoals diverse woonhuizen en het voormalig kerkgebouw aan de Rijksweg Noord 33. Onderhavige ontwikkeling is echter niet van invloed op deze elementen omdat al deze elementen onaangetast blijven.

Daarnaast zijn de Carmelietenstraat en de Eloystraat aangemerkt als 'weg uit periode 1810 - 1955'. Deze wegen maken geen onderdeel uit van onderhavig plangebied, maar ook deze elementen blijven onaangetast door realisatie van onderhavig plan. Derhalve zijn in het kader van cultuurhistorie geen belemmeringen voor doorgang van dit plan.



Figuur 7: uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart met globale aanduiding plangebied

3.7 Verkeer en parkeren

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van 29 woningen mogelijk. Op basis van de gemeentelijke parkeernormensystematiek dienen hiervoor 39 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van 46 parkeerplaatsen. Dit zijn meer parkeerplaatsen dan minimaal vereist.

Feitelijke parkeercapaciteit project:

Woningen Eloystraat/Carmelietenstraat:	19 woningen, 31 parkeerplaatsen
Woningen Carmelietenstraat/Joannesstraat:	10 woningen, 15 parkeerplaatsen
Totaal:	29 woningen, 46 parkeerplaatsen

Benodigde parkeercapaciteit volgens Parkeernormensystematiek gemeente Sittard-Geleen.

Woningen Eloystraat/Carmelietenstraat:	19 woningen (19x1,3 pp) = 25 pp
Woningen Carmelietenstraat/Joannesstraat:	10 woningen (10x1,4 pp) = 14 pp
Totaal:	29 woningen, 39 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van verkeer en parkeren wordt geconcludeerd dat geen belemmering bestaat voor de uitvoering van dit plan.

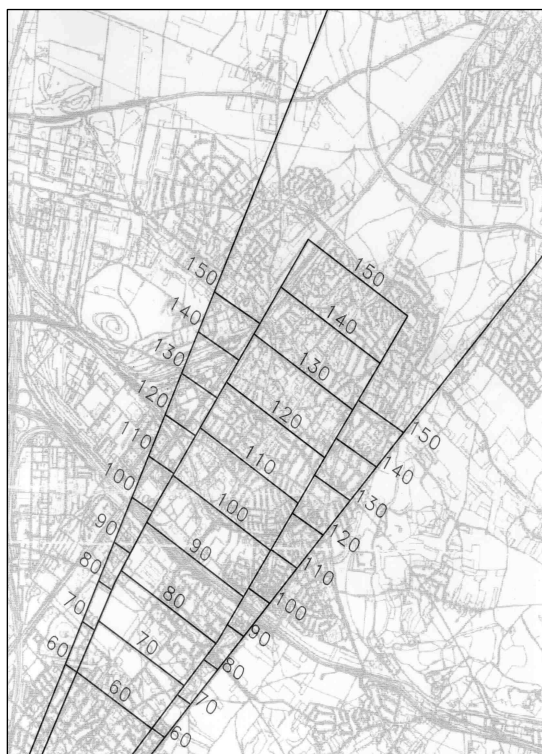
3.8 Civieltechnische aspecten

3.8.1 Leidingen en straalpaden

Binnen onderhavig plangebied is geen sprake van leidingen en straalpaden. Deze vormen derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.8.2 Invliegfunnel Maastricht-Aachen airport

De op figuur ... aangegeven invliegfunnel van Maastricht-Aachen Airport laat de hoogtebeperking zien in het kader van de veiligheid voor het vliegverkeer. De hoogtematen, zoals op de kaart aangegeven, dienen gerelateerd te worden aan de referentiehoogte van de luchthaven. Deze referentiehoogte bedraagt 111.76 meter + NAP. De gegevens zijn afkomstig van de Rijksluchtvaartdienst (juni 2000, tekening nr. EHBK-hinder-001).



Figuur 8: Hoogtebeperking invliegfunnel Maastricht-Aachen Airport

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is de hierboven weergegeven invliegfunnel opgenomen. Derhalve bedraagt de maximale bouwhoogte in onderhavig bestemmingsplan nooit meer dan is toegestaan op basis van deze invliegfunnel.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van onderhavig plan is de woningbouwcorporatie Zo Wonen. Zij zullen het plan realiseren en zorg dragen voor de kosten die daarmee gemoeid zijn. De gemeente Sittard-Geleen zal met Zo Wonen nadere afspraken maken over enkele noodzakelijke aanpassingen van de aangrenzende openbare ruimte, zoals het aanpassen van de in- en uitritten, bestaande parkeerhavens, groenstroken, etc. Derhalve kan gesteld worden dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

3.10 Handhaving

Het opstellen van een eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker, de rechtsgelijkheid is hiermee gewaarborgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld, zijn flexibel en ruim waar mogelijk en stringent en strak waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemene plansystematiek

De plansystematiek wordt bepaald door de wettelijke grenzen, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en verder de systematiek die de gemeente hanteert in het “pilotplan bestemmingsregeling”.

Aan de systematiek van bestemmingsplan Geleen-Oost ligt het “pilotplan bestemmingsregeling” ten grondslag. In het pilotplan zijn de afspraken vastgelegd ten aanzien van de op te stellen consoliderende bestemmingsplannen in de gemeente. Het opstellen van het pilotplan en de verschillende bestemmingsplanherzieningen heeft tot doel te komen tot een eenduidige bestemmingregeling voor de gemeente Sittard-Geleen, hetgeen de bruikbaarheid en het hanteergemak van de plannen ten goede komt. Tevens voorkomt dit onbedoelde (rechts)verschillen tussen de verschillende woonwijken, kernen en voormalige gemeenten.

Uitgangspunt hierbij is niet méér te regelen dan noodzakelijk is, maar datgene wat wel noodzakelijk is goed te regelen; bovendien moet geen onnodige beperking van vrijheden plaatsvinden.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding waarin aan gronden een bepaalde bestemming is gegeven, regels die deels alleen op deze bestemming betrekking hebben en deels algemeen van aard zijn, en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

4.1.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze betekenis daaraan in de voorschriften wordt gegeven. Een deel van de informatie op de verbeelding heeft juridisch gezien in dit bestemmingsplan geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (kadastrale en topografische gegevens).

4.1.2 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- 1 Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken;
- 2 Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels en eventueel ontheffingsregels worden gegeven;
- 3 Hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en een aantal min of meer standaardregels zijn opgenomen;

- 4 Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) waarin een overgangsbepaling voor zowel bouwwerken als het gebruik van gronden is opgenomen, alsmede als slotregel hoe het plan formeel aangehaald moet worden.

4.1.3 Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotbepalingen

Voor zover deze in het voorgaande of het navolgende niet wordt gegeven, behoeven de inleidende regels en de algemene regels geen nadere toelichting.

4.1.4 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn ontheffingsbevoegdheden en specifieke gebruiksregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

De ontheffingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval niet toegestaan zijn. Bijzondere gebruiksvoorschriften vormen derhalve een inperking van de bestemmingsomschrijving. Hierbij kan een ontheffingsbevoegdheid worden opgenomen.

4.2 De bestemmingen

4.2.1 De bestemming Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen aan gronden tussen de beoogde woningen en de straat. Bij deze bestemming is bepaald dat naast bouwwerken, geen gebouw zijnde, eveneens gebouwen zijn toegestaan. De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden uitsluitend geboden voor het realiseren van tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen zoals stoepen, stoepranden, trappenhuizen, veranda's en dergelijke.

4.2.2 De bestemming Verkeer

De bestemming "Verkeer" wordt toegekend aan het parkeerterrein binnen het plangebied, en de toegangsweg hiernaartoe.

Binnen de bestemming is uitsluitend de bouw van nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.3 Bestemming Wonen

Middels deze bestemming zijn de in het plangebied beoogde woningen, alsmede bijbehorende erven bestemd.

Binnen de bestemming zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarbij het volgende onderscheid is gehanteerd:

- hoofdgebouw: het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- bijgebouw: een al dan niet vrijstaand gebouw dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden met bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 70 m². Het totale oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen.

Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven. Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.

Binnen de bestemming is geen onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen of -categorieën.

In een specifieke gebruiksregel is bepaald dat naast het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven, ook het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte verboden is (regeling mantelzorg).

Vervolgens zijn middels ontheffing aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Derhalve is tevens een maximale oppervlaktemaat van 30 m² opgenomen.

Ook is een ontheffing opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

4.3 Algemene regels

Aan het plangebied is de aanduiding 'geluidzone - industrie' toegekend. Dit is in verband met de zone industrielawaai die over het plangebied loopt. De aanduiding dient om de zone te handhaven. De Wet Geluidhinder bepaalt dat een dergelijk zone in een bestemmingsplan wordt opgenomen. Aan het aantal geluidgevoelige objecten (c.q.

woningen) is een maximum toegekend (in de bestemming Wonen). Verdere aanduidingsregels zijn daarmee niet nodig.

5 De procedure

5.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan Carmelietenstraat, Geleen wordt, conform de inspraakverordening, voor inspraak ter visie gelegd. Wanneer in het kader van deze ter visielegging inspraakreacties binnenkomen, dan zullen deze hier worden opgenomen.

5.2 Vooroverleg

Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het verplichte vooroverleg verzonden aan onder andere Waterschap Roer en Overmaas, de provincie Limburg en het ministerie van VROM. Eventuele vooroverlegreacties zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

5.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Conform artikel 1.3.1 Bro hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Carmelietenstraat, Geleen” voor te bereiden.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb zullen burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Carmelietenstraat, Geleen” ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage.