

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW VOORMALIGE ABC-SCHOOL MUNSTERGELEEN

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

TOELICHTING

™ concept-voorontwerp

™ voorontwerp

™ ontwerp

~ vast te stellen door de gemeenteraad d.d.

januari 2010

B01032 / ZC0 / 003 / 700199

B01032.700199

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Planopzet	4
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	Uitgangspunten	11
3.1	Archeologie en cultuurhistorie	11
3.2	Waterparagraaf	12
3.3	Ecologie	12
3.4	Milieuaspecten	13
3.4.1	Geluid	13
3.4.2	Bodem	13
3.4.3	Luchtkwaliteit	15
3.4.4	Externe veiligheid	16
4	Planbeschrijving	17
4.1	Bouwplan	17
4.2	Verkeer en Parkeren	18
5	Juridische regeling	20
5.1	Verbeelding	20
5.2	Regels	20
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.1	Economische uitvoerbaarheid	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	22
6.2.2	Inspraak	22
6.2.3	Zienswijzen	23
Bijlage 1	Waterparagraaf en préwateradvies	24
Bijlage 2	Ecologische quickscan	25
Bijlage 3	Inspraaknota	26

Bijlage 4 Nota van wijzigingen 27

Separate bijlagen:

- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, SOB Research, juni 2009, projectnummer 1608-0905, ISBN/EAN 978-90-5801-756-7
- Historisch bodemonderzoek, Geonius Milieu BV, mei 2009, rapportnummer MA-90218

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1INLEIDING

De gemeente Sittard-Geleen is voornemens op de locatie van de huidige basisschool aan de Watersleyerweg 14 grondgebonden woningen te realiseren. Het perceel waarop het bouwplan geprojecteerd is, is geregeld in het bestemmingsplan “Munstergeleen, 3^{de} partiële herziening” dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Sittard op 26 augustus 1978 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 4 maart 1980. De gronden hebben de bestemming “Bijzondere doeleinden”. Op gronden met de bestemming “Bijzondere doeleinden” is het niet toegestaan om de grondgebonden woningen te realiseren.

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavige bestemmingsplan biedt de juridische regeling om de woningen te kunnen realiseren.

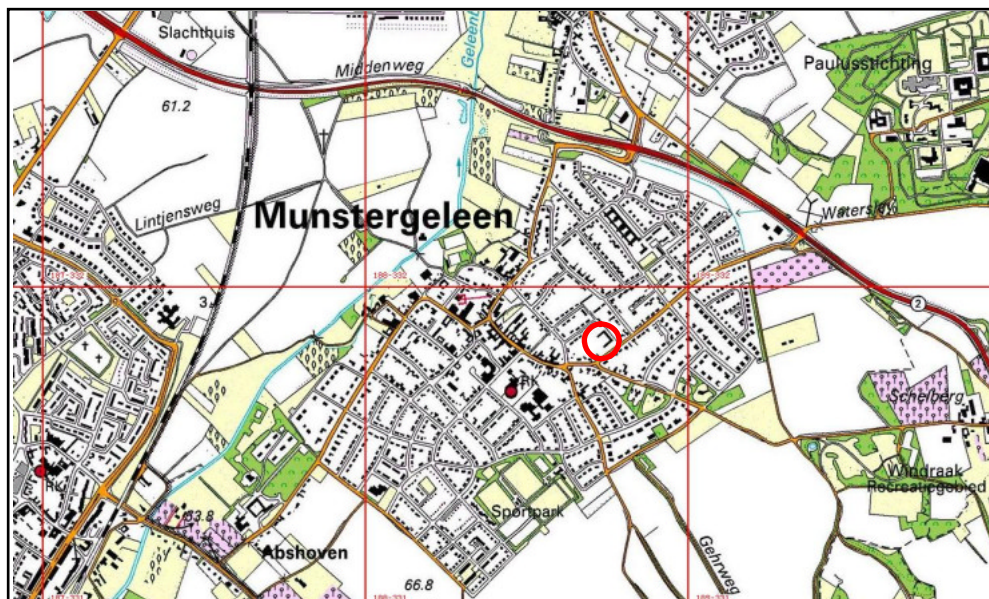
1.2PLANOPZET

Het bestemmingsplan ‘Woningbouw voormalige ABC-school Munstergeleen’ is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1.2 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deel uit te maken van de toelichting.

1.3

PLANGEBIED



Het plangebied is gelegen in de kern Munstergeleen aan de noordzijde van de Watersleyerweg. Op het terrein is de ABC-basisschool gevestigd. Aan de zijde van de Watersleyerweg is een deel van het schoolplein gelegen. Het U-vormige bouwwerk ligt achter op het perceel en omsluit een tweede schoolplein. De basisschool zal worden verplaatst naar een locatie elders in de kern (locatie sportpark aan de Burgemeester Smeetsstraat). De bebouwing ter plaatse wordt geamoveerd waardoor ruimte ontstaat voor de nieuwe woningbouw.

1.4

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader beschreven dat op het plangebied van toepassing is. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten van het plangebied besproken. Hierbij gaat het om de milieutechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling aan de Watersleyerweg verder toegelicht.

Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Deze regeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. Tevens worden in hoofdstuk 6 de opmerkingen uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro weergegeven.

HOOFDSTUK

2 Beleidskader

2.1

RIJKSBELEID

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (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).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Nota wonen

De Nota Wonen (mei 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteedt aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- § Meer keuzevrijheid voor burgers.
- § Aandacht voor maatschappelijke waarden.
- § Betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- § Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten.
- § Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
- § Wonen en zorg op maat bevorderen.
- § Stedelijk woonklimaat verbeteren.
- § Groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen partijen. Dat wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen komt in bredere kring steeds meer in de belangstelling te staan en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Belangrijk hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die erop gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995).

Resumé

Het bovengenoemde rijksbeleid doet geen specifieke uitspraken voor onderhavig project. Als gevolg van dit beleid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de bouw van de veertien grondgebonden woningen.

2.2

PROVINCIAAL BELEID

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het POL 2006 vastgesteld. Vervolgens is het POL 2006 op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in de plaats van het POL 2001 getreden.

Net als het POL 2001 is het 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 de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

Ter beoordeling van de toekomstige ontwikkeling is de zogenaamde POL-kaart 'perspectieven' vervaardigd welke onderscheid maakt in negen ruimtelijke perspectieven.

Op de POL-kaart is het plangebied gelegen binnen perspectief P6 'Plattelandskern'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen.

Themakaarten Blauwe, Groene en Kristallen Waarden

Om bepaalde basiswaarden te beschermen en te versterken heeft de provincie een drietal kaarten ontwikkeld waarop deze basiswaarden aangeduid worden. Het betreft de kaarten: Blauwe Waarden, Groene Waarden en Kristallen Waarden. Op deze themakaarten is het onderhavige bestemmingsplan niet verder specifiek aangeduid.

Provinciale Woonvisie 2005

Naar aanleiding van onder meer de bevindingen uit de Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) en demografische trends en ontwikkelingen is de Provincie al in 2004 gestart met het actualiseren van het beleid op het gebied van bouwen en wonen. Mede op basis van de resultaten van de dialoog met de partijen in het veld en de regiospecifieke agenda's, hebben Gedeputeerde Staten uiteindelijk op 10 mei 2005 de Provinciale Woonvisie Limburg vastgesteld. In de Provinciale Woonvisie is het beleid op het gebied van bouwen en wonen neergelegd. Voor de Westelijke Mijnstreek is een indicatieve woningbehoefte berekend van 1000 tot 2000 nieuwe woningen per jaar tussen 2004 en 2010. Voor de periode 2010-2020 zou de woningvoorraad uitgebreid moeten worden met nog eens 1000 tot 2000 woningen per jaar. Deze aangegeven bandbreedte is uitdrukkelijk bedoeld als handreiking en is dus noch als kaderstellend noch als normatief te beschouwen. De nadruk ligt op de kwalitatieve bouwopgave.

Resumé

In het onderhavige geval is sprake van kwalitatieve woningbouw die ook nog eens voor een kwaliteitsverbetering in zijn totaliteit zorgt alsmede toedraagt aan een gevarieerd woningaanbod in de kern Munstergeleen. Het bouwplan past dan ook binnen de Provinciale Woonvisie 2005.

2.3

REGIONAAL BELEID

Regionale notitie Wonen in de Westelijke Mijnstreek 2005-2010

De gemeente Sittard-Geleen vormt samen met de gemeenten Beek, Schinnen, Stein en Susteren een regio op het gebied van volkshuisvesting. In dit verband is een regionale woonvisie opgesteld met de titel 'Wonen in de Westelijke Mijnstreek 2005-2010'. Hierin zijn voor de regio de opgaven inzake de aantallen nieuwbouwwoningen voor de periode tot 2010 neergelegd (woningbouwprogramma 2005-2010). Dit programma bevat die plannen en projecten die in de periode 2005-2010 tot realisatie komen en invulling geven aan doelstellingen van het regionaal woonbeleid zoals geformuleerd in de regionale woonvisie. Deze aantallen zijn ondergebracht in drie programma's, te weten het basisprogramma, het reserveprogramma en het ambitieprogramma. Het basisprogramma omvat de zogenaamde 'harde' plannen. Dit zijn bouwplannen, waaraan de gemeenten zich op een of andere manier reeds hebben verbonden.

In het reserve- en ambitieprogramma zijn de bouwplannen opgenomen met een minder harde, dan wel zachte status. Daarbij fungeert het reserveprogramma als een soort van overloop voor het basisprogramma.

De regionale woonvisie kent een aantal speerpunten, te weten: herstructurering, wonen-welzijn-zorg, stedelijk klimaat, vitale kernen en dorpen en behoud en uitbreiding van groen en landschappelijke waarden. Het is de bedoeling om deze aspecten nadrukkelijk bij nieuwbouwplannen te betrekken en zodoende de visie tot realiteit te verheffen.

In kwantitatief opzicht steunt de regionale woonvisie op het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) van 2002. De nieuwbouwplannen zijn gebaseerd op de taakstelling die als basisprogramma in de regionale woonvisie is opgenomen.

Convenant duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en ontsluitingen. 'Zuinig ruimtegebruik', 'milieuvriendelijk, veilig en snel verkeer en vervoer' en 'natuur' zullen bijvoorbeeld meer aandacht moeten krijgen. Andere aspecten waar in het kader van duurzame stedenbouw rekening mee gehouden moet worden zijn: het waterhuishoudingsysteem (duurzaam waterbeheer), de invloed van het plan op de omgeving en de bestaande waarden, natuur en landschapsstructuren en landschapselementen. Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

In dit kader is in gewestelijk verband de werkgroep Duurzaam Bouwen opgericht met als doel het beleid met betrekking tot dit onderwerp te formuleren en zodanig gestalte te geven, dat dit in de praktijk toepasbaar is. Hoofdthema hierbij is het opstellen van een convenant tussen gemeenten en bouwparticipanten, gericht op het daadwerkelijk toepassen van duurzaam bouwen in het bouwproces. Inmiddels is het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend door diverse partijen, waarmee zij zich verplichten bij een (bouw)project de hierop van toepassing zijnde duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket uit te voeren. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

Vigerend bestemmingsplan

De locatie waarop onderhavig bouwplan geprojecteerd is, is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Munstergeleen, 3^{de} partiële herziening, dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Sittard op 26 augustus 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 4 maart 1980. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Bijzondere doeleinden".

Deze gronden zijn bestemd voor onderwijs-, sociale-, godsdienstige-, culturele- en recreatieve doeleinden. De ontwikkeling van de grondgebonden woningen is binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

Lokaal woningbouwprogramma gemeente Sittard-Geleen 2005-2010

Het voorliggende initiatief is niet opgenomen in het basisprogramma. De schoollocaties te Munstergeleen zijn wel opgenomen in het reserveprogramma met de planning “oplevering na 2009” waarbij uitgegaan wordt van sociale huur- en koopwoningen. Voor de nieuwe periode na 2009 (2010-2014) zal voor de regio Westelijke Mijnstreek in kwantitatieve zin de nullijn worden gehanteerd waarbij nieuwbouw en sloop in evenwicht zijn en de kwaliteit prevaleert gericht op het verbeteren en versterken van de aanwezige woonmilieus. Plannen en projecten die onderdeel uitmaken van het nieuwe regionale woningbouwprogramma geven hier concreet invulling en uitvoering aan en worden hieraan getoetst. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van het woonbeleid van Sittard-Geleen zoals vastgelegd in de woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek en het in afronding zijnde regionale woningbehoefteonderzoek.

Gemeentelijk duurzaamheidsbeleid

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Hiertoe is recent door de gemeenteraad het Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016 vastgesteld (23 april 2009). Het betreft een integraal plan waarin de thema's Duurzame Energie, Ruimtelijke Ontwikkeling (met de milieukwaliteitsaspecten groen, water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen) Duurzame Mobiliteit en Economie in samenhang worden beschreven.

Bij de ontwikkeling van het plan dient verder invulling te worden gegeven aan “duurzaam stedelijk waterbeheer”. Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren door waar mogelijk:

- § Regenwaterinfiltratie of -berging binnen het plangebied.
- § (Piek)hemelwaterafvoeren via gescheiden rioolstelsel naar bergings- / infiltratiebassin in het plangebied dan wel via het gemengd rioolstelsel / vuilwaterafvoer / riolering.

In § 3.2 Waterparagraaf wordt verder ingegaan op het aspect water met betrekking tot het onderhavige project.

HOOFDSTUK

3 Uitgangspunten

3.1

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorie

Voor de kern Munstergeleen geldt dat zich hier enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden. Zo heeft Munstergeleen een waardevolle historische kern, twee kapellen en enkele monumenten waaronder meerdere rijksmonumenten. De voorliggende schoollocatie ligt echter niet in de nabijheid van deze cultuurhistorische waardevolle elementen. De ontwikkeling van de locatie heeft derhalve geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van Munstergeleen.

Archeologie

Het plangebied wordt op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden aangegeven als een niet-gekarteerde zone. Het terrein ligt iets ten noorden van een terrein van hoge archeologische waarde. Tevens is er op circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied een archeologische vindplaats uit de Romeinse tijd weergegeven. Samenvattend bestaat er een gerede kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen en nederzettingen uit de Prehistorie, de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen.

Door SOB Research is in juni 2009 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen verricht ter plaatse van het plangebied. (projectnummer 1608-0905 en ISBN / EAN:978-90-5801-756-7). Het rapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het Archeologische Bureauonderzoek, waarbij de beschikbare archeologische, historische en geologische informatie werd geraadpleegd en geanalyseerd, is een archeologisch verwachtingsmodel voor het gebied opgesteld. De toetsing van het archeologisch verwachtingsmodel heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van een Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. grondboringen. Hierbij zijn negen boringen uitgevoerd.

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek kon worden aangenomen dat ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake zou zijn van een loss-profiel. Aangenomen werd dat, wanneer er ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake zou zijn van een intact loss-profiel, archeologische vindplaatsen uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd konden worden aangetroffen in de top van de loss. Echter, op basis van de boorgegevens blijkt dat het bodemprofiel ter plaatse van het onderzoeksgebied dusdanig verstoord is door bouw- en sloopactiviteiten vanaf de negentiende eeuw dat de top van de loss niet meer intact aanwezig is.

Omdat intacte archeologische sporen nu juist in de top van het intact lössprofiel konden worden aangetroffen kan worden aangenomen dat er ter plaatse van het onderzoeksgebied nauwelijks meer een kans bestaat op het aantreffen van deze sporen. De niveaus waar archeologische sporen in kunnen worden aangetroffen zijn immers in het recente verleden volledig verstoord.

Dat betekent dat de kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen zeer klein is. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is sprake van de aanwezigheid van diepreikende kelders zodat ook hier geen sprake meer is van intact loss. Voor het onderzoeksgebied geldt dan ook dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

3.2

WATERPARAGRAAF

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het doel van de Watertoets is om de waterbeheerders vroegtijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken in het plan. In het beheersgebied van waterschap Roer en Overmaas dient onder andere bij een verhard oppervlak van 1000 m² of groter, een wateradvies aangevraagd te worden bij het waterschap. Teneinde dit wateradvies te kunnen ontvangen is door ARCADIS een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf is voor advies in juni 2009 toegezonden aan het Waterschap. Het waterschap Roer en Overmaas heeft per brief d.d. 7 juli 2009 met kenmerk 200905218 een préwateradvies afgegeven. Dit préwateradvies is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. De waterparagraaf is op basis van dit préwateradvies aangepast. Deze waterparagraaf is tevens in bijlage 1 opgenomen. Het definitieve advies van het Waterschap Roer en Overmaas zal na ontvangst bij dit bestemmingsplan gevoegd worden.

3.3

ECOLOGIE

De Flora- en faunawet -die sinds april 2002 in werking is getreden- beschermt een groot aantal inheemse planten en dieren (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. De voorgenomen herinrichting van het plangebied kan hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren (met name vleermuizen) en eventueel groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke dieren en planten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en verjaagd worden.

In mei 2009 is door ARCADIS een ecologische quickscan uitgevoerd te plaatse van de huidige basisschool. De bevindingen en conclusies zijn weergegeven in de notitie die als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd is. Samenvattend kan het volgende geconcludeerd worden. De belangrijkste conclusie is dat er geen knelpunten te verwachten zijn met betrekking tot de Flora- en faunawet. Uit de habitatgeschiktheidsbeoordeling is gebleken dat er op de planlocatie geen habitats aanwezig zijn waar beschermde soorten gebruik van maken. Matig beschermde en zwaar beschermde soorten zijn ook niet aangetroffen. Aansluitend van de habitatgeschiktheidsbeoordeling heeft een vleermuisonderzoek (ochtendronde) plaatsgevonden, ten einde vast te stellen of de planlocatie verblijfplaatsen herbergt van vleermuizen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er slechts zeer beperkte activiteit van vleermuizen plaatsvinden op en rond de planlocatie. Het pand op zich vormt geen geschikt gebouw waar vleermuizen in kunnen huizen. Het pand heeft ook geen geschikte in- en uitvlieg mogelijkheden voor vleermuizen. Nadere onderzoeken worden dan ook niet noodzakelijk geacht, evenals een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet.

3.4 MILIEUASPECTEN

3.4.1 GELUID

Wegverkeer

Bij een procedure ten behoeve van de realisering van een bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming in afwijking van een bestemmingsplan, dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar geluidsbelasting door wegverkeer. Bedraagt de geluidbelasting 50 dB(A) of minder, dan heeft die betreffende weg geen zogenaamde 'zone' als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder en hoeft er geen nader akoestisch onderzoek plaats te vinden. Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, alsmede wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km / u geldt, hebben evenmin een zone. Voor wat betreft de projectlocatie geldt dat deze in een 30 km / u-gebied gelegen is. Een akoestisch onderzoek in het kader van geluidshinder door wegverkeer hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

Railverkeer

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Geluid in het kader van railverkeer is dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid / industrie. Geluid in het kader van industrie is dan ook niet aan de orde.

3.4.2 BODEM

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen heeft op 27 april 2004 het 'Overkoepelend bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Dit plan is na het doorlopen van de procedure ex artikel 3.5 Awb op 2 juli 2004 van kracht geworden. Op 10 maart 2009 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het rapport "inwerkingtreding Besluit bodemkwaliteit en overgangsrecht overkoepelend bodembeheerplan, d.d. 18 november 2008, rapport.9T6005.01" vastgesteld. In deze rapporten is het bodembeleid van de gemeente vastgelegd.

In het bodembeheerplan zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- § Het functiespecifieke bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit bekeken in relatie tot het ruimtelijk gebruik.
- § Het gebiedsgerichte bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit getoetst aan de gebiedseigen kwaliteit.

- § De saneringsdoelstelling van de gemeente Sittard-Geleen, in relatie tot de gebiedseigen kwaliteit en het Aanvaardbaar Risiconiveau (ARN).
- § De mogelijkheden voor en de voorwaarden waaronder de licht verontreinigde grond binnen de gemeente kan worden hergebruikt als bodemmateriaal.

Het bodemkwaliteitsbeleid is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, met uitzondering van het Maasdalgebied en Chemelot.

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

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

Kwaliteit bodem

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem. De mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het realiseren van milieugevoelige bestemmingen binnen het vast te stellen plan. Binnen het plangebied is in opdracht van de gemeente Sittard-Geleen door adviesbureau Geonius Milieu B.V. een historisch bodemonderzoek verricht.

Het historisch bodemonderzoek t.p.v. de locatie Watersleyerweg 13 te Munstergeleen in de gemeente Sittard-Geleen, uitgevoerd door adviesbureau Geonius Milieu B.V., d.d. 28 mei 2009, rapportnr. MA-90218 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de resultaten van het historisch bodemonderzoek blijkt dat de bodem als onverdacht kan worden beschouwd. Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging binnen het plangebied.

3.4.3

LUCHTKWALITEIT

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als “Wet luchtkwaliteit”. Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende “Besluit luchtkwaliteit 2005” ingetrokken. In de “Wet luchtkwaliteit” zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- § Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- § Ministeriële regeling: “Niet in betekende mate” (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- § Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).
- § Ministeriële regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de “Wet luchtkwaliteit” en het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} (Besluit nibm, artikel 2). Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningen wordt het aantal ontsluitingswegen beoordeeld, met dien verstande dat de bouw van 500 woningen die allemaal ontsloten worden middels één ontsluitingsweg als nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Aangezien er in het onderhavige geval slechts 14 grondgebonden woningen worden gebouwd, kan gesteld worden dat het bouwplan nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nimb bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

3.4.4

EXTERNE VEILIGHEID

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

1. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over de weg.
2. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over het water.
3. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer.
4. Buisleidingen.
5. Externe veiligheid bij inrichtingen.

Het bouwplan is getoetst aan de zogenaamde “Risicokaart Limburg”. De Risicokaart Limburg geeft inzicht in de in de omgeving van de planlocatie gelegen risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart Limburg blijkt dat de projectlocatie niet in de nabijheid van risicovolle transportroutes van gevaarlijke stoffen is gelegen. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer blijkt niet aan de orde. Ook zijn er geen buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied gelegen die van invloed zijn. Het plan ligt echter wel binnen het invloedsgebied van Chemelot, waarbij het buiten de plaatsgebonden risicocontouren ligt (PR10-6 contour). Het plan ligt in het gebied waar het toxische scenario van toepassing is. Hierbij moet worden gekeken of er mensen in het gebied toegevoegd worden en of dit zodanig effect heeft op het groepsrisico, dat een verantwoording nodig is. De school wordt verplaatst naar een andere locatie binnen hetzelfde invloedsgebied en blijft daarmee meetellen in het groepsrisico. Dit betekent dat er in het gebied circa 30 mensen bijkomen, als gevolg van de 14 extra woningen. Omdat de ontwikkelingen in het invloedsgebied plaatsvinden is er geen aantoonbare verandering in het groepsrisico. Om deze reden is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

- § Het plangebied ligt in het gebied waar het toxische scenario van toepassing is.
- § Het plangebied ligt buiten de 10^{-8} contour.
- § Het plangebied ligt aan de rand van het huidige geldende invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) als vastgesteld in de vigerende milieuvergunning**.
- § Binnen het invloedsgebied is al een zeer dicht personen-aantal aanwezig (stedelijk gebied); er kan gesteld worden dat als gevolg van het plan de toename van het aantal personen niet significant is (lees niet te kwantificeren valt).

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

** Uit een nieuw opgesteld veiligheidsrapport, dat op dit moment (oktober 2009) ter toetsing ligt bij de provincie Limburg, blijkt dat door wijzigingen in de vergunnings situatie van Chemelot het invloedsgebied gewijzigd is. Onderhavig plangebied valt niet binnen dit “nieuwe” invloedsgebied.

HOOFDSTUK

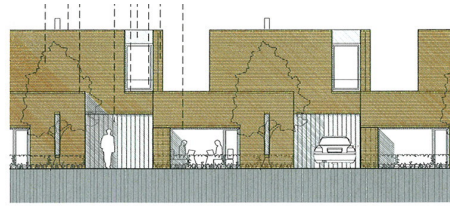
4 Planbeschrijving

4.1

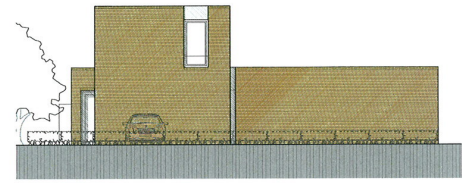
BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de bouw van 9 patiowoningen op het achterterrein en 1 vrijstaande woning en 4 twee-onder-een-kapwoningen aan de Watersleyerweg. De patiowoningen bestaan uit een begane grondlaag en een opbouw met op de begane grond een inpandige garage, badkamer, keuken, woonkamer en slaapkamer. Op de verdieping zijn nog twee ruimtes waarvan er één optioneel als badkamer uitgevoerd kan worden. De woningen aan de Watersleyerweg sluiten qua bouwvorm, architectuur en volume aan op de aangrenzende woningen aan de Watersleyerweg. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Op de begane grond is de keuken, de woonkamer en garage geprojecteerd. De verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers en een badkamer. In de kap is een zolderkamer gesitueerd.





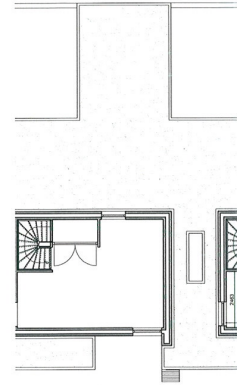
VOORGEVEL



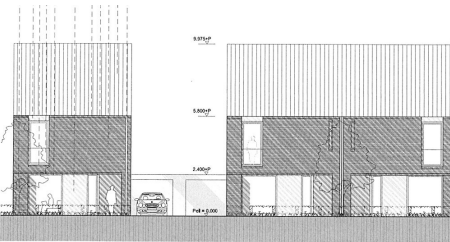
ZIJGEVEL



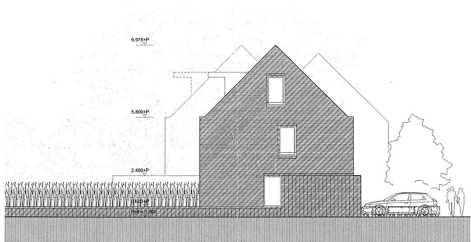
BEGANE GROND



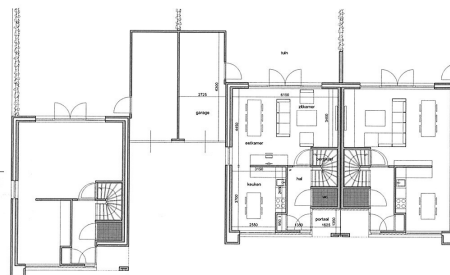
VERDIEPING



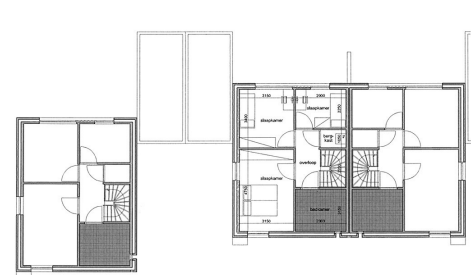
VOORGEVEL



ZIJGEVEL



BEGANE GROND



VERDIEPING

4.2

VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De vrijstaande woning en de twee twee-onder-één-kappers worden direct ontsloten aan de Watersleyerweg. De negen patiowoningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Pastoor Bernegastraat. Voor fietsers en voetgangers ontstaat er een verbinding tussen de Watersleyerweg en de Pastoor Bernegastraat. Voor autoverkeer is het niet mogelijk door te rijden. Het bouwplan is dermate kleinschalig dat aanpassingen aan de Watersleyerweg of de Pastoor Bernegastraat niet noodzakelijk zijn.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen wordt op eigen terrein opgelost. Alle patiowoningen zijn voorzien van een garage met een oprit voor één auto. De woningen aan de Watersleyerweg zijn voorzien van een garage met opstelplaats voor twee auto's. Daarnaast zijn er nog zeven parkeerplaatsen geprojecteerd in het openbare gebied binnen de plangrens. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen voor de 14 woningen op 26 parkeerplaatsen en is er sprake van 1,8 parkeerplaats per woning. De parkeernorm voor de woningen op de projectlocatie aan de Watersleyerweg in de kern Munstergeleen is volgens de parkeernormensystematiek van de gemeente Sittard-Geleen 1,6 parkeerplaats per woning. Met het geprojecteerd aantal parkeerplaatsen wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

HOOFDSTUK

5

Juridische regeling

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) en de regels (voorheen voorschriften geheten). Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

5.1

VERBEELDING

Op de verbeelding zijn de verschillende percelen binnen het plangebied “ingekleurd” met een bepaalde bestemming, waarvoor in de regels allerlei voorschriften zijn vastgelegd. In totaal zijn er 3 afzonderlijke bestemmingen aanwezig. Er zijn geen dubbelbestemmingen van toepassing.

De afzonderlijke bestemmingen zijn:

- Wonen.
- Tuin.
- Verkeer.

Op de verbeelding staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan. Zo is bijvoorbeeld de toegestane maximale bouwhoogte aangegeven.

5.2

REGELS

Het doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente heeft ontwikkeld.

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De op de plankaart met ‘Wonen’ aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. Via ontheffing (voorheen vrijstelling genoemd) is binnen deze bestemming, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan. Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. De bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. De overige bebouwingsregels zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen.

Tuin

Deze bestemming heeft betrekking op de achtertuinen. Binnen de bestemming kunnen ook bij de woningen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken worden gebouwd mits wordt voldaan aan de in de regels opgenomen bepalingen.

Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. De bouwregels binnen deze bestemming regelen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

HOOFDSTUK

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling op de locatie van de voormalige basisschool betreft sociale woningbouw. De grondexploitatie voor het project is negatief. Het ontwikkelingsplan is echter gekoppeld aan de ontwikkeling van locatie van de voormalige basisschool aan de Godsdalstraat. Beide scholen worden samengevoegd in de nieuwe Brede school aan de Burg. Smeetsstraat. Ter plaatse van de Godsdalstraat zullen vrije sectorwoningen ontwikkeld worden. Het tekort van de sociale ontwikkeling aan de Watersleyerweg wordt gecompenseerd door de positieve exploitatie van de thans in ontwikkeling zijnde woningen aan de Godsdalstraat.

6.2

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1

VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het bestemmingsplan verzonden naar verschillende betrokken instanties. De provincie Limburg alsmede de VROM-inspectie hebben gereageerd op het plan.

Provincie Limburg:

De omvang van de verandering van het groepsrisico is noch gekwantificeerd noch gekwalificeerd. De verantwoording van de toename van het groepsrisico door het bevoegd gezag ontbreekt alsmede een overzichtstekening met invloedsgebieden.

De paragraaf externe veiligheid is op bovenstaande punten aangevuld.

VROM-inspectie:

De VROM-inspectie concludeert dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid.

6.2.2

INSPRAAK

In de periode van 16 juli tot en met 9 september 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “voormalige ABC-school Munstergeleen” ter visie gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Tevens is op 21 juli 2009 een inloopmiddag georganiseerd voor de buurtbewoners en overige belangstellenden van het bouwplan. Er is in deze periode één inspraakreactie ontvangen.

De inspraakreactie alsmede de opmerkingen uit de inloopmiddag zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de inspraaknota die als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd. Alle wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de aanpassing van voorontwerp naar ontwerp zijn opgenomen in de nota van wijzigingen, die als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd is.

6.2.3

ZIENSWIJZEN

In de periode van 15 oktober 2009 tot en met 25 november 2009 heeft het ontwerpbestemmings-plan “woningbouw voormalige ABC-school Munstergeleen” ter visie gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze voldoet aan alle wettelijke vereisten voor wat betreft ontvankelijkheid. Inhoudelijk gezien is de ingediende zienswijze letterlijk gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie. Het gemeentelijk standpunt op de zienswijze is dan ook gelijk aan het standpunt op de eerder ingediende inspraakreactie zoals dit bij besluit van 13 oktober 2009 door het college is gemotiveerd. Het voorliggend bestemmingsplan blijft derhalve ongewijzigd.

BIJLAGE 1

Waterparagraaf en préwateradvies

MEMO

Onderwerp:
Waterparagraaf Watersleyerweg te Munstergeleen

's-Hertogenbosch,
oktober 2009

Van:
R.J. Hoijtink

Afdeling:
Kennis en Beleidsadvies

Aan:
Gemeente Sittard-Geleen
Waterschap Roer en Overmaas

Projectnummer:
B01032.700199

Opgesteld door:
R.E.F. van den Berg en R.J. Hoijtink

Ons kenmerk:
definitief

Kopieën aan:
F. Gaj-Vliegen (ARCADIS)

ARCADIS NEDERLAND BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl

DIVISIE WATER

Inleiding

De gemeente Sittard-Geleen is voornemens een veertiental woningen in het sociale huursegment te ontwikkelen. Het betreft een inbreidingslocatie aan de Watersleyerweg in de kern Munstergeleen, kavel C1096. Momenteel is op deze locatie een basisschool gevestigd, voor welke in 2008-2009 het laatste schooljaar is. Deze waterparagraaf is onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan voor deze locatie.

In deze waterparagraaf worden de wateraspecten van het plan onderzocht en getoetst bij de waterbeheerders (Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Sittard-Geleen).



Fig. 1 Plangebied huidige situatie

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft. Om de uitgangpunten voor de watertoets te bepalen is er op 26 juni 2009 telefonisch overleg gevoerd met de heer Coonen van de gemeente Sittard-Geleen en met de heer Theunissen van Waterschap Roer en Overmaas.

De waterparagraaf is op 29 juni 2009 in concept voorgelegd aan het Watertoetsloket van Waterschap Roer en Overmaas en op 30 juni 2009 in een overleg over het bestemmingsplan aan de gemeente Sittard-Geleen voorgelegd. Op 9 juli 2009 is door het waterschap een pre-wateradvies afgegeven, hierover is op 1 oktober nogmaals contact geweest met de heer Stevens van het waterschap. Zowel het pre-wateradvies als de mail-correspondentie zijn als bijlage aan het einde van deze waterparagraaf opgenomen.

Waterhuishouding: huidige situatie

De bodem op de planlocatie is vanwege de ligging in stedelijk gebied niet gekarteerd. In de directe omgeving van de kern van Munstergeleen bestaat de bodem echter vrijwel volledig uit leembrikgronden, bestaande uit siltige leem (Bodemkaart van Nederland, kaartblad 68). Dit bodemtype wordt gekenmerkt door een leemgehalte van 85 tot 100%. Dit betekent dat de bodem een slechte doorlatendheid heeft. Even ten zuiden van het gebied ligt de Geleenbreuk, hiervan zijn geen representatieve doorsnedes. Het gehele gebied wordt gekenmerkt als infiltratiegebied.

Uit het Grondwaterplan Limburg en informatie uit REGIS II blijkt dat de deklaag bestaat uit löss en reikt tot een diepte van ca. 10 m-mv. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit Maasafzettingen van grind en grof zand. Dit pakket heeft een dikte van enkele tientallen meters. Hieronder bevinden zich de formaties van Breda (fijn zand), Inden (fijn zand met een zware kleilaag) en Heksenberg (fijn en matig grof zand, afgewisseld met bruinkoollagen). De geohydrologische basis bevindt zich op een diepte van ca. 360 m-NAP.

Het plangebied is ten zuidoosten begrensd door de Watersleyerweg en wordt omringd door woningbouw. Het gebied is momenteel volledig verhard. Het hemelwater dat op de verharding valt wordt door middel van kolken afgevoerd naar de gemengde riolering.

Op de watersysteemkaart van Waterschap Roer en Overmaas zijn geen open watergangen in Munstergeleen zichtbaar. Ten westen van Munstergeleen loopt de Geleenbeek, ten noorden de Watersleyergrub samen met Steengrub, die langs de oostkant naar het noorden loopt.

Omgang met hemelwater in de toekomst

In de bouwverordening is aansluiting gezocht bij de voorschriften van Waterschap Roer en Overmaas. Hierin is opgenomen dat de buffercapaciteit voldoende dient te zijn om een bui van 31 mm in 45 minuten ($T=25$) te kunnen verwerken. Binnen 24 uur dient deze bergingshoeveelheid opnieuw beschikbaar te zijn. Een bui van 35 mm in 30 minuten ($T=100$) mag ter plaatse van bebouwing niet tot wateroverlast leiden.

Voor de planlocatie wordt de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Inpandig hergebruik van regenwater wordt vanwege gezondheidsrisico's niet toegepast. Infiltratie van hemelwater in de deklaag biedt gezien de slechte doorlatendheid niet voldoende mogelijkheden. Ook is er geen oppervlaktewater in de buurt. In overleg met waterschap en gemeente is daarom besloten om indien mogelijk een infiltratie- en/of retentievoorziening te ontwerpen op een bui van 35 mm. Het plan behelst een vermindering van de hoeveelheid verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee neemt de infiltratie toe. Dit betekent dat er geen toename van de belasting van het rioolsysteem en de kans wateroverlast zal optreden door dit plan.

Waterhuishouding: toekomstige situatie

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste karakteristieken met betrekking tot de toename van het oppervlak (terrein)verharding weergegeven. Het vloeroppervlak van de basisschool is groter dan dat van de nieuwbouw. Het onverhard oppervlak neemt met bijna 30 procent toe. Dit oppervlak wordt afgekoppeld.

Totaal oppervlak: 3795 m²

	Verhard oppervlak	Onverhard oppervlak
Huidige situatie	3795 m ²	0 m ²
Toekomstige situatie	2700 m ²	1095 m ²

De retentievoorziening dient minimaal een capaciteit van 31 mm te hebben. Om hieraan te voldoen zal de capaciteit van de retentievoorziening ongeveer 83,7 m³ moeten bedragen, uitgaande van volledige afkoppeling van het verharde oppervlak van 2700 m². Hierbij dient nog een waakhoopte over te blijven. Ook moet voldaan worden aan de voorwaarde dat een bui van 35 mm (ca. 94,5 m³) opgevangen kan worden, zonder dat zich ter plaatse van bebouwing problemen met wateroverlast voordoen. Het water kan door middel van een knijpvoorziening vertraagd uit de retentievoorziening worden afgevoerd. De afvoercapaciteit dient dusdanig gedimensioneerd te zijn, dat de volledige bergingscapaciteit binnen 24 uur opnieuw beschikbaar is. De gemeente wenst de retentievoorziening niet direct op de riolering aan te sluiten, maar via een kolk op de straat af te koppelen. Zo kan het water via de straat weglopen en in het riool stromen. Hierdoor mag geen overlast ontstaan in lagergelegen gebieden.

Keuzemogelijkheid 1: Retentievoorziening onder de opritten van de woningen

Een optie om het water te retenderen is om het hemelwater dat op de daken van de herontwikkelde bebouwing en de overige verharde terreindelen valt, door middel van regenpijpen geborgen wordt in een retentievoorziening onder de opritten van de woningen. Met 14 woningen en een capaciteit van 31 mm (T=25) betekend dit dat 6 m³ per oprit dient worden opgevangen. Vanaf deze opritten wordt via transportgoten en ondergrondse leidingen op de weg afgekoppeld. Vanaf hier kan het water het riool instromen. Hierdoor mag geen overlast ontstaan in lagergelegen gebieden. Als in de toekomst een gescheiden stelsel in Munstergeleen wordt aangelegd zal hierop worden afgekoppeld. Er dienen afspraken gemaakt te worden over het beheer van de voorzieningen. Door verkeerd gebruik kan verontreiniging ontstaan. Er kan de keuze gemaakt worden om de transportgoten als bodempassage in te richten om verontreiniging te voorkomen.

Keuzemogelijkheid 2: Retentievoorziening 'groene daken'

Een andere optie om het water te retenderen is een deel van de woningen uit te rusten met platte daken, net als de parkeergarages van de overige woningen. Deze daken kunnen worden uitgerust als zogenaamde "groene-" of "vegetatiedaken", hierbij wordt er een grindlaag op de daken aangebracht, waarop mos kan groeien. Deze daken houden het regenwater vast, waardoor het grootste deel hiervan kan verdampen. Een deel van het water wordt vertraagd op het straatniveau aangeboden, waardoor geen wateroverlast ontstaat. Een deel van de daken, vijf van de veertien, is niet plat en zal direct op de straat worden afgekoppeld. Hiermee kan niet volledig worden voldaan aan de benodigde retentiecapaciteit. Wel is de nieuwe situatie een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de bovenstaande opties wordt het DWA aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel van Munstergeleen.

De exacte uitvoering en positionering van één van de twee genoemde voorzieningen zullen in overleg met de gemeente Sittard-Geleen nader worden uitgewerkt. Vervolgens zal door de gemeente een wateradvies worden aangevraagd bij het waterschap.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater wordt afgekoppeld, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Dit gebeurt door in en op de dakoppervlakken en bouwwerken geen uitloogbare materialen (lood, koper, zink) toe te passen, tenzij een coating is toegepast. Op het overige terrein zal geen gebruik worden gemaakt van chemische onkruidbestrijding of strooizout.

Wateroverlast

Uitgangspunt is dat de te realiseren retentievoorziening voldoende groot dient te zijn om een bui van T=100 op te vangen. Ook als in overleg met de waterbeheerders wordt gekozen voor een hemelwatersysteem dat hieraan niet volledig voldoet, is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Wateradvies

De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerders. Tegelijk met een overleg met gemeente Sittard-Geleen om haar instemming te krijgen, is een wateradvies aangevraagd bij het Watertoetsloket van Waterschap Roer en Overmaas. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap op ... 2009 (PM) een positief wateradvies afgegeven. Dit betekent dat de waterbeheerders instemmen met de voorgenomen ontwikkelingen, uitgaande van de in de waterparagraaf benoemde uitgangspunten en voorzieningen. Het wateradvies is opgenomen als bijlage 1.

ARCADIS

Bijlage 1: Pre wateradvies



Het College van Burgemeester en Wethou-
ders van de gemeente Sittard - Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD

ARCADIS Nederland BV ingekomen
d.d. - 9 JUL 2009

Sittard, 7 juli 2009

uw kenmerk : -
uw brief van : 29 mei 2009
ons kenmerk : 200905218

behandeld door : Menno Stevens
doorkiesnummer : 748
e-mail : m.stevens@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
preadvies watertoets

onderwerp:
prewateradvies Watersleyweg 2 te Munstergeleen

Geacht College,

Op 29 juni 2009 heeft Arcadis Nederland BV, namens uw gemeente, een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies.

Het initiatief betreft een projectbesluit (art. 3.10 Wro) aan de Watersleyweg 2 te Munstergeleen. De aldaar gevestigde school zal worden afgebroken, en op het vrijkomende perceel zullen 14 woningen worden gerealiseerd.

Het waterhuishoudkundig plan beschrijft een drietal mogelijkheden om ontvangend hemelwater te verwerken;

1. Het bergen van hemelwater op de huiskavels onder de opritten. Er wordt een ondergrondse overloopvoorziening naar het gemeentelijke rioolstelsel aangebracht.
2. Het aanbrengen van vegetatiedaken op gebouwen met een plat dak. Schuine daken worden op straat afgekoppeld.
3. Het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel tot aan de plangrens, in afwachting van een mogelijk toekomstig gescheiden stelsel in Munstergeleen.

Onze eigen voorkeur gaat uit naar plan 2, waarin getracht wordt het water binnen het plan te bergen. Overtollig water wordt hier op straat (bovengronds) afgekoppeld. Aanvullend kan een collectieve voorziening worden toegepast om uiteindelijk aan de gewenste normen (T=25 en T=100) te voldoen.

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Wij raden aan voor dit initiatief een collectieve voorziening te treffen. Dit voorkomt versnippering van beheerstaken en biedt een meer kostenefficiënte aanpak.
- Het initiatief is gelegen in een hellende omgeving. Hier dient ten alle tijden rekening mee te worden gehouden. Er mag in geen geval wateroverlast voor derden optreden als gevolg van afstromend hemelwater.
- Wij zouden graag zien dat de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' wordt toegepast. Een groot deel van het hemelwater kan worden vastgehouden in het plangebied. De benodigde ruimte zal hiervoor wel gereserveerd moeten worden.
- Ten aanzien van hemelwater zouden wij u willen adviseren de aansluitingen, indien mogelijk, bovengronds te realiseren. Dit voorkomt foutieve aansluitingen, vereenvoudigd beheer en herstelwerkzaamheden en verbetert de belevingswaarde van water.
- In afgekoppeld gebied dient het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout zoveel mogelijk voorkomen te worden. Wij verzoeken u in de waterparagraaf rekening te houden met de waterkwaliteitsaspecten.
- Om verontreiniging van schoon hemelwater te voorkomen, is het van belang duurzame, niet-uitlogende bouwstoffen te gebruiken. Wij verzoeken u in het plan hier aandacht aan te besteden.

Wij verzoeken u de bovengenoemde opmerkingen in uw plan te verwerken. Het uitgewerkte plan (het gehele bestemmingsplan of projectbesluit) dient u voor een wateradvies aan ons voor te leggen. Voor eventuele vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met E. Theunissen.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



dr. ir. H.H. Tolkamp
Hoofd afdeling Beleid, Onderzoek en Advies

** 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 Directie Limburg. Dit prewateradvies is opgesteld door het waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

Bijlage 2: Email correspondentie met Waterschap Roer en Overmaas

Van: M. Stevens - Waterschap Roer en Overmaas [mailto:m.stevens@overmaas.nl]

Verzonden: donderdag 1 oktober 2009 13:57

Aan: Berg R.E.F. van den (Roel)

Onderwerp: RE: correspondentie Watersleyerweg

Van: Berg R.E.F. van den (Roel) [mailto:roel.vandenberg@arcadis.nl]

Verzonden: donderdag 1 oktober 2009 11:32

Aan: m.stevens

CC: Gaj F.J.A. (Francine)

Onderwerp: correspondentie Watersleyerweg

Beste Menno Stevens,

Naar aanleiding van uw vraag over de concept waterparagraaf Watersleyerweg, waar u 9 juli 2009 een pre wateradvies op heeft gegeven, stuur ik u deze mail. U vroeg om een keuze te maken voor één van de verschillende waterbergingsopties die in de concept-waterparagraaf zijn vermeld. Gemeente Sittard-Geleen kan echter nog geen keuze omdat ze nog geen definitief ontwerp heeft van het plan. Hierop hebben we afgesproken dat ik u deze mail stuur waarin ik de consequenties hiervan op een rijtje zet. Het betreft de status van het pre-wateradvies en de voorwaarden voor een positief wateradvies, de gevolgen voor het planproces en als laatste ga ik in op de precieze invulling waaraan het wateradvies dient te voldoen. Ik hoor graag van u of ik het vervolgproces goed heb weergegeven. U heeft aangegeven hier vandaag nog een reactie op te kunnen geven.

Beste Roel, Ten aanzien van de waterparagraaf kan ik je het volgende mededelen:

- De dimensionering van het gehele plangebied is prima.
- Beschrijf dat je in het vooroverleg 3 opties hebt besproken met het waterschap (pre-advies)
- Beschrijf in het definitieve plan met waterparagraaf wat er wordt gerealiseerd. In de onderstaande tekst vindt je nog enkele tips.
- Vermeld verder dat er rekening dient te worden gehouden met uitlopende bouwstoffen. (niet toepassen dus!)

Je begrijpt natuurlijk dat in dit plan de gemeente zelf voor het hemelwater moet zorgen, en uit onze toets blijkt dat dit prima kan binnen het plangebied. Er zijn ook geen directe belangen van partijen uit het Watertoetsloket, waardoor de nadruk ligt op onze adviesfunctie. Vraag de gemeente welke oplossing ze willen, en werk deze concreet uit voor het ontwerp bestemmingsplan. Hier geven wij een wateradvies op af. Als erg van ons preadvies (d.d. 7 juli 2009) wordt afgeweken raad ik aan dit goed te motiveren.

Met vriendelijke groet,

Menno Stevens

Status pre-wateradvies Watersleyerweg, voorwaarden voor een positief wateradvies

Het pre-wateradvies geeft aan aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om een positief wateradvies te krijgen. Als de opmerkingen uit het pre-wateradvies worden verwerkt in de waterparagraaf én een keuze wordt gemaakt voor één van de verschillende waterbergingsopties, zal dit naar alle leiden tot een positief wateradvies. Daarbij dient in meer detail te worden aangetoond dat de maatregel wordt geïmplementeerd. (Pre-advies wordt in principe gegeven in het informele vooroverleg, het is zelfs mogelijk meerdere pre-adviezen te ontvangen omdat bijvoorbeeld het concept voorontwerp wordt gewijzigd en opnieuw voorgelegd. In het formele traject (b.v. ontwerp bestemmingsplan) wordt altijd 1x met een definitief advies gereageerd. Dit advies is bindend.)

Gevolgen voor het planproces

Het plan kan verder opgesteld worden, de invulling van het systeem kan verder plaatsvinden. Er dient nog wel een wateradvies te worden aangevraagd als bekend is hoe de waterberging precies wordt ingevuld. Tijdens het uitwerken van de waterberging is het verstandig om deze met het waterschap door te spreken als niet volledig voldaan kan worden aan de waterbergingsseis die in de concept waterparagraaf genoemd wordt. Het waterschap kan dan aangeven of de reden om niet te voldoen afdoende is. **akkoord**

Voorwaarden voor een positief wateradvies

De onderstaande voorwaarden zijn gekopieerd uit de waterparagraaf en aangevuld met het pre-wateradvies. Aan het onderstaande dient voldaan te worden voor een positief wateradvies.

Een retentievoorziening mogelijk is dient minimaal een capaciteit van 31 mm te hebben. Om hieraan te voldoen zal de capaciteit van de retentievoorziening ongeveer $83,7 \text{ m}^3$ moeten bedragen, uitgaande van volledige afkoppeling van het verharde oppervlak van 2700 m^2 . Hierbij dient nog een waakhogte over te blijven. Ook moet voldaan worden aan de voorwaarde dat een bui van 35 mm (ca. $94,5 \text{ m}^3$) opgevangen kan worden, zonder dat zich ter plaatse van bebouwing problemen met wateroverlast voordoen. Het water kan door middel van een knijpvoorziening vertraagd uit de retentievoorziening worden afgevoerd. De afvoercapaciteit dient dusdanig gedimensioneerd te zijn, dat de volledige bergingscapaciteit binnen 24 uur opnieuw beschikbaar is. De gemeente wenst de retentievoorziening niet direct op de riolering aan te sluiten, maar via een kolk op de straat af te koppelen. Zo kan het water via de straat weglopen en in het riool stromen. (Probeer deze dimensionering van het plan in je paragraaf te verwerken)

Retentievoorziening onder de opritten van de woningen Keuze 1

Een optie om het water te retenderen is om het hemelwater dat op de daken van de herontwikkelde bebouwing en de overige verharde terreindelen valt, door middel van regenpijpen geborgen wordt in een retentievoorziening onder de opritten van de woningen. Op deze manier wordt per woning ??? m^3 hemelwater geborgen, hetgeen overeenkomt met een neerslaggebeurtenis van 1x per 25 jaar of 1x per 100 jaar. Vanaf deze opritten wordt via transportgoten en ondergrondse leidingen op de weg afgekoppeld. Vanaf hier kan het water het riool instromen in extreme gevallen. Als in de toekomst een gescheiden stelsel in Munstergeleen wordt aangelegd zal hierop worden afgekoppeld.

Ga bij deze optie na wie de voorzieningen gaat beheeren. Slecht functionerende voorzieningen zijn een risico op wateroverlast. Vermeld bij deze optie specifiek dat er een kans op verontreiniging bestaat als gevolg van verkeerd gebruik. Probeer dit te ondervangen door bijvoorbeeld een bodempassage toe te passen.

Retentievoorziening 'groene daken' Keuze 2

ARCADIS

Een andere optie om het water te retenderen is een deel van de woningen uit te rusten met platte daken, net als de parkeergarages van de overige woningen. Deze daken kunnen worden uitgerust als zogenaamde “groene-” of “vegetatiedaken”, hierbij wordt er een grindlaag op de daken aangebracht, waarop mos kan groeien. Deze daken houden het regenwater vast, waardoor het grootste deel hiervan kan verdampen. Een deel van het water wordt vertraagd op het straatniveau aangeboden, waardoor geen wateroverlast ontstaat. Een deel van de daken (eventueel oppervlak of % noemen) is niet plat en zal direct op de straat worden afgekoppeld. Hiermee kan niet volledig worden voldaan aan de benodigde retentiecapaciteit. Wel is de nieuwe situatie een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. ~~De voorkeur van het waterschap gaat uit naar deze optie.~~ (Bij deze optie is het moeilijk aan te geven hoeveel berging er zal zijn. Hoeft daarom niet expliciet te worden beschreven.)

Voor de bovenstaande opties wordt het DWA aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel van Munstergeleen. (gemiste kans, want er is in het plan wel ruimte voor gedeeltelijke infiltratie; denk b.v. maar aan de open wegverhardingen in Limbrichterveld. Motiveer eventueel waarom water op het DWA wordt geloosd.)

De exacte uitvoering en positionering van één van de twee genoemde voorzieningen zullen in overleg met de gemeente Sittard-Geleen nader worden uitgewerkt. Vervolgens zal door de gemeente een wateradvies worden aangevraagd.

Verder dient rekening gehouden te worden met de volgende opmerkingen uit het pre-wateradvies:

- Roer en Overmaas raad aan een collectieve (waterbergings-)voorziening te treffen.
- Er mag geen overlast voor derden optreden als gevolg van de hellende omgeving
- Aansluitingen dienen waar mogelijk bovengronds te worden uitgevoerd.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Het is van belang om duurzame, niet uitlogende bouwstoffen te gebruiken. Het waterschap verzoekt hier in het plan rekening mee te houden.

Met vriendelijke groet,

Roel van den Berg,

BIJLAGE 2

Ecologische quickscan

Resultaten habitatgeschiktheidsbeoordeling Flora- en faunawet basisschool Munstergeleen

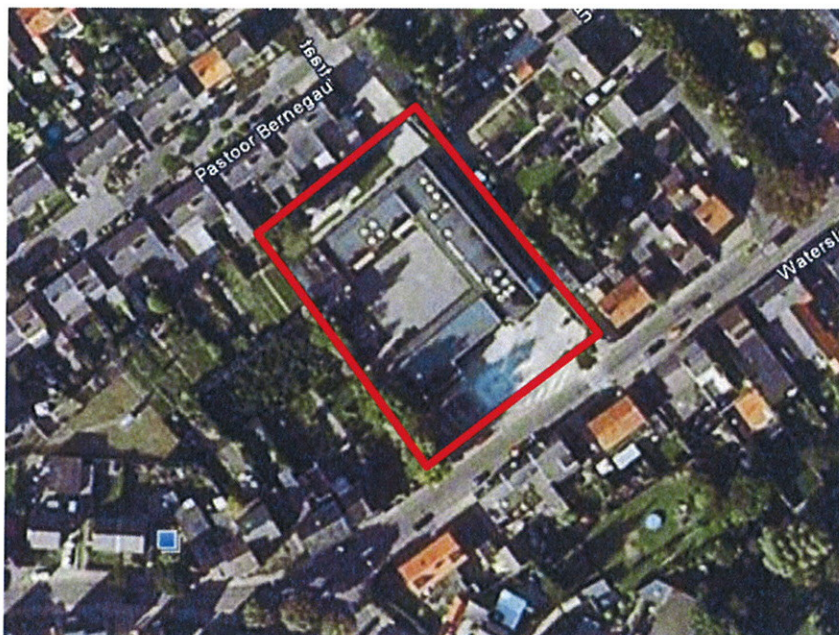
1. Inleiding

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan Watersleyerweg te Sittard is een habitatgeschiktheidsbeoordeling Flora- en faunawet uitgevoerd ter plekke van de basisschool, gelegen aan de Watersleyerweg, in Munstergeleen.

Vanwege de sloop van het pand is er op 22 mei 2009 een vleermuisronde uitgevoerd, teneinde te kunnen voldoen aan de richtlijnen vanuit het vleermuisprotocol (zie hoofdstuk 2), waarin onder andere een onderzoeksrond in mei verplicht gesteld is. Dit protocol geeft aan dat er een jaarrond onderzoek voorgelegd dient te worden bij een eventuele ontheffingsaanvraag. Zo'n onderzoek start vanaf de periode mei. Indien uit het onderzoek en de habitatgeschiktheidsbeoordeling blijkt dat het pand niet bewoond is door vleermuizen en niet geschikt bevonden wordt voor bewoning een nader vleermuisonderzoek niet noodzakelijk is.

Daarnaast is er gelet op het voorkomen van broedplaatsen van broedvogels waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn.

De resultaten zijn voorts getoetst aan de vigerende wetgeving; flora- en faunawet, EHS en Natura 2000.



Figuur 1: Ligging van de planlocatie aan de Watersleyerweg in de kern Munstergeleen

Op de planlocatie is de gemeente voornemens veertien grondgebonden woningen met tuin te realiseren.

2. Relevante wet- en regelgeving

2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebieden

In of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden). Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde.

EHS / POG gebieden

Op 21 juni 2005 hebben de Gedeputeerde Staten het 'Ontwerpbesluit tot wijziging van de ecologische hoofdstructuur ten behoeve van de Wet ammoniak en veehouderij' vastgesteld. De oorspronkelijke Provinciale Ecologische Structuur (PES) is daarmee vervangen door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

De planlocatie ligt te midden van de kern Munstergeleen. Uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg blijkt dat de planlocatie geen deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Limburg. Ook ligt de locatie niet in een Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In de directe nabijheid liggen ook geen EHS of POG gebieden. Gebiedsbescherming is daarmee ook niet aan de orde.

2.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan in sommige situaties leiden tot handelingen, die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden, dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn en de wet geen mogelijkheden biedt voor vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling te krijgen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 23 februari 2005 is een nieuw vrijstellingenbesluit in werking getreden, in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Hierin worden de beschermde soorten in verschillende categorieën onderverdeeld. Afhankelijk van de categorie waarin een bepaalde soort valt is een ontheffing noodzakelijk of kan een vrijstelling gaan gelden. Er worden vier categorieën onderscheiden, zie tabel 2.

Tabel 1. Beschermingscategorieën AMvB artikel 75

Tabel	Categorie	Ontheffing of vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen
1	Algemene soorten	Vrijstelling mogelijk
2	Overige soorten	Vrijstelling mogelijk mits gebruik gemaakt wordt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (lichte toets)
3	Soorten op bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de	Ontheffing noodzakelijk (uitgebreide toets)

	AMvB	
	Vogels	Vrijstelling mogelijk voor soorten waar de nestlocaties niet jaarrond beschermd zijn (gebruik gedragscode). Ontheffing noodzakelijk voor soorten met jaarrond beschermde nesten, waarbij het aantonen van een belang noodzakelijk is en waarbij de functionaliteit van leefgebied niet in het geding mag zijn. Ontheffing niet zonder meer te verkrijgen.

Sinds februari 2005 is een nieuw vrijstellingenbesluit in werking getreden, in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Hierdoor geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk vrijstelling van bepaalde verbodsbepalingen. In deze AMvB worden de beschermde soorten in verschillende categorieën onderverdeeld. Afhankelijk van de categorie waarin een bepaalde soort valt is een ontheffing noodzakelijk (streng beschermde soorten) of geldt een vrijstelling (beschermde, maar algemene soorten). Vier categorieën worden onderscheiden, zie tabel 1).

Indien verboden handelingen optreden ten aanzien van vogels is een ontheffing vereist. Wanneer de werkzaamheden buiten kwetsbare perioden zoals het broedseizoen plaatsvinden, zal over het algemeen geen ontheffing nodig zijn. Er zijn echter een aantal uitzonderingen van broedplaatsen die jaarrond beschermd zijn:

- De nesten van blauwe reiger, zwarte specht, groene specht, grote bonte specht, middelste bonte specht, kleine bonte specht, steenuil, raaf, zwarte kraai en roek en zijn jaarrond beschermd als ze nog in functie zijn.
- De nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten (rode en zwarte wouw, buizerd, wespandief, sperwer, havik, zeearend, torenvalk en boomvalk) en van ransuil zijn jaarrond beschermd. Deze soorten maken gebruik van oude nesten omdat deze niet in staat zijn om een geheel eigen nest te bouwen. Hier geldt dat voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard hoeft te worden bij een ingreep.
- De nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (ooievaar, torenvalk, slechtvalk, kerkuil, oehoe, steenuil, gierzwaluw, boerenzwaluw, huiszwaluw, grote gele kwikstaart) zijn als ze nog worden gebruikt, jaarrond beschermd.

Er zijn recentelijk uitspraken gedaan door RvS (o.a. Park Brederode) waarin wordt aangegeven dat de HR en VR soorten zoals opgenomen in de FFW niet goed worden beoordeeld binnen de ontheffingsaanvragen. Dienst Regelingen heeft hierop aangegeven dat de ontheffingsaanvragen voor de FFW vanaf heden (mei 2009) anders en strenger beoordeeld worden. Er is een beleidslijn in de maak, maar deze is nog niet openbaar. Hij zal echter al wel gehanteerd moeten worden. Dit geldt ook voor plannen die als gereed zijn en waarvoor nu een ontheffingsprocedure loopt.

Het gaat daarbij specifiek om de soorten van bijlage IV van HR en om broedvogels met vaste nesten.

LNV hanteert nu als uitgangspunt dat voor deze soorten geen overtreding van artikel 11 van FFW (vaste rust- en verblijfplaatsen) mag optreden. Daar hoort ook het functionele leefgebied bij. Binnen alle plannen en projecten zal hier op aangestuurd moeten worden. Dat betekent ook dat de Flora- faunawet een belangrijke rol zal moeten spelen binnen de alternatievenkeuze (en formulering).

Voor de rest is aangegeven dat de termen mitigatie en compensatie anders gebruikt moeten worden. Compensatie van leefgebied van een bepaald soort binnen het huidige leefgebied heet voortaan mitigatie. Daarbuiten heet het compensatie. Indien het functionele leefgebied voor 100% gemitigeerd wordt (en de nest/burchtlocatie niet direct wordt aangetast) treedt er geen overtreding op van art 11 van de Flora- en faunawet, wat ook het uitgangspunt is.

Binnen de ontheffingsaanvragen wordt nu het volgende afwegingskader doorlopen:

- 1) Is de functionaliteit van het leefgebied of vast- rust en verblijfplaats in het geding? Nee, geen ontheffing nodig. Ja, naar 2.
- 2) Is er sprake van een belang zoals genoemd in HR en VR (volksgezondheid, bescherming van flora en fauna, luchtveiligheid en openbare veiligheid). Nee, je krijgt geen ontheffing. Ja, naar 3.
- 3) Weegt dit belang zwaarder dan de overtreding van de verbodsbepaling art 11? Nee, je krijgt geen ontheffing. Ja, naar 4.
- 4) Is er een andere bevredigende oplossing mogelijk (alternatievenafweging)? Nee, je krijgt geen ontheffing (maar wel de gelegenheid je plan aan te passen). Ja, naar 4.
- 5) Wordt de gunstige staat van instandhouding gegarandeerd (compensatieplicht)? Nee, je krijgt geen ontheffing (maar wel de gelegenheid je compensatieplan aan te passen). Ja, je krijgt de ontheffing.

Een en ander betekent dat de onderbouwing van het functionele leefgebied (zowel theoretisch als via veldonderzoek) heel belangrijk gaat worden. LNV onderschrijft het belang om per soort een beschrijving van de biotoop-eisen vast te leggen alsmede een onderzoeksprotocol (zoals inmiddels voor vleermuizen). Het uitgangspunt hierbij is dat het mogelijk moet zijn om het functionele leefgebied goed aan te tonen.

2.3 Vleermuisprotocol

Recentelijk in 2009 is door de Gegevens Autoriteit Natuur, de leden van het Netwerk Groene Bureaus en het Ministerie van LNV een vleermuisprotocol aangenomen, welke voorziet in jaarrond onderzoek op planlocaties waarbij verblijfplaatsen, foerageergebieden en migreergebieden in het geding dreigen te komen. Dit protocol is opgesteld vanwege de Europese bescherming van alle in Europa in het wild voorkomende vleermuissoorten. In het kader hiervan wordt een jaarrond onderzoek naar alle functies vereist alvorens een uitspraak gedaan kan worden in het kader van de Flora- en faunawet. Indien niet voldaan kan worden aan deze eis wordt een nadere toetsing opgelegd. In het geval een deskundige ecoloog vastgesteld heeft dat een bepaald gebied of gebouw geen functies herbergt voor vleermuizen kan hiervan afgeweken worden.

3. Resultaten habitatgeschiktheidsbeoordeling en vleermuisonderzoek

3.1 Habitatgeschiktheidsbeoordeling

De planlocatie vormt geen optimaal habitat voor soorten als grondgebonden zoogdieren, vissen, reptielen, amfibieën, libellen, vlinders en andere ongewervelden dieren. Voor al deze soortgroepen ontbreken geschikte habitats (waterlopen, poelen, bloemrijke vegetatie, schrale vegetatietypen en bosrijke delen). De planlocatie vormt voor algemeen voorkomende soorten (bijvoorbeeld Huisspitsmuis) geschikt leefgebied.

Het pand is voorts gecontroleerd op groeiplaatsen van beschermde soorten muurflora zoals Steenbreekvaren en Tongvaren. Na een uitvoerige inspectie zijn deze planten niet aangetroffen.

Er zijn geen geschikte openingen gevonden in het pand die door Steenmarters gebruikt kunnen worden. Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van Steenmarters in het pand.

3.2 Broedvogels met jaarronde nestbescherming

Tijdens het veldbezoek zijn geen nestlocaties aangetroffen van soorten die jaarronde bescherming van nestlocaties en functioneel leefgebied genieten. Deze zijn ook niet te verwachten.

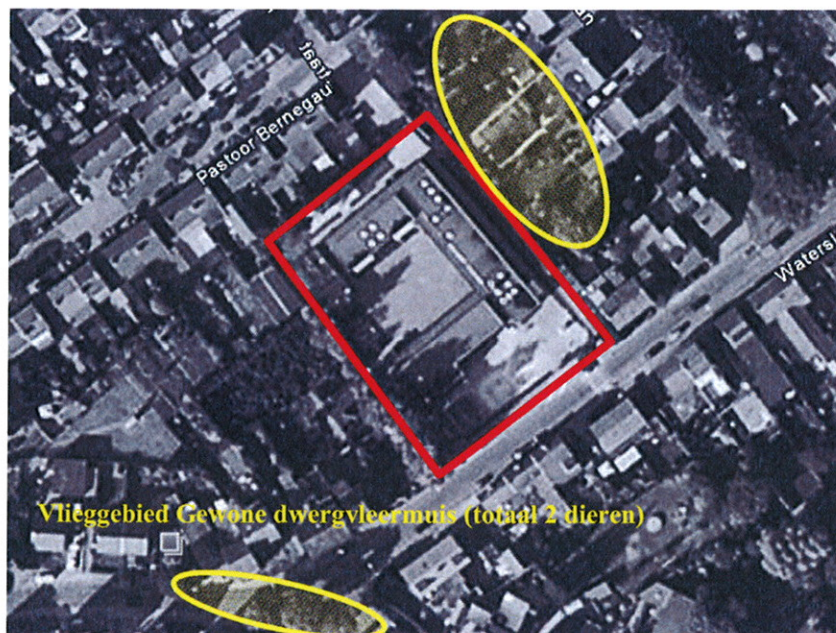
3.3 Vleermuisonderzoek

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd op 22 mei 2009 (in de ochtend) met behulp van een heterodyne bat-detector (type D240x), welke uitgerust is met een opnamefunctie. Lastig determineerbare soorten kunnen op die manier, met bijna 100% zekerheid, worden gedetermineerd. De weersomstandigheden tijdens het onderzoek waren gunstig te noemen. De temperatuur lag rond de 11°C, het was droog en vrijwel windstil.

Uit dit ochtendonderzoek is vastgesteld dat er geen vleermuizen huizen in het pand. Dit komt onder andere door de afwezigheid van geschikte invliegopeningen.

Ook qua foerageergebied is het terrein niet optimaal. Er is gedurende de restnacht en in de ochtend slechts sporadisch activiteit van vleermuizen waargenomen. Het gaat hier om twee Gewone dwergvleermuizen. Met name de tuinen aan de westzijde van de planlocatie werd door een dier gebruikt om te foerageren. Onderzoek in de directe nabijheid van de planlocatie leverde ook geen extra waarnemingen op van dieren. Het is zeer aannemelijk dat dit stuk van het stedelijke gebied marginaal geschikt is voor vleermuizen, mede vanwege de afwezigheid van goed ontwikkelde groen elementen (boomgroepen, boomlanen e.d.).

Op basis van opgedane inzichten tijdens de habitatgeschiktheidsbeoordeling, het vleermuisonderzoek op locatie en in de directe nabijheid kan aangenomen worden dat het pand en het terrein erom heen (speeltuin) geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van vleermuizen.



Figuur 2; Vleermuisactiviteit van Gewone dwergvleermuis

In tabel 2 is een overzicht weergegeven van de aangetroffen en te verwachten soorten binnen en in de directe nabijheid van de planlocatie.

Tabel 2: Overzicht van de beschermde soorten die in het plangebied voorkomen

Voorkomende beschermde soorten volgens Flora- en faunawet				
Soort(groep)	Tabel 1	Tabel 2	Tabel 3	Vogels
Algemeen voorkomende broedvogels				X
Algemeen voorkomende zoogdieren	X			
Gewone dwergvleermuis			X	

4. Effectbeoordeling

4.1 Effecten beschermde soorten

Er treden geen negatieve effecten op voor (zwaar) beschermde grondgebonden zoogdieren, libellen, vlinders, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden, vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats.

Er treden geen effecten op ten aanzien van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties en functioneel leefgebied. Deze zijn niet aangetroffen of te verwachten.

Er treden geen effecten op ten nadele van vleermuizen, vanwege het ontbreken van goed ontwikkelde groene structuren en het ontbreken van geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. Uit het vleermuisonderzoek is voorts gebleken dat er ook in de directe omgeving niet of nauwelijks activiteit van vleermuizen is. Dit heeft ook te maken met het ontbreken van groene structuren in dit deel van Munstergeleen.

4.2 Mogelijke overtredingen Flora- en faunawet

Op de planlocatie komen geen zwaar beschermde soorten voor die er een verblijfplaats, of nestlocatie hebben. De locatie maakt ook geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van soorten waarvan functioneel leefgebied beschermd is. Overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet treden dan ook niet op, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd worden.

Vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats is het voorkomen van beschermde soorten amfibieën, reptielen, vlinders, libellen, andere grondgebonden zoogdieren uitgesloten. Bij de sloop van het pand en de voorgenomen herinrichting zullen dan ook geen overtredingen plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet.

In tabel 3 zijn mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet weergegeven.

Tabel 3. Mogelijke overtredingen van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet

Soort	Artikel 8	Artikel 9	Artikel 10	Artikel 11	Artikel 12
Algemeen voorkomende broedvogels			X		
Algemeen voorkomende zoogdieren			X		
Gewone dwergvleermuis					

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

4.3 Voorkomen van effecten beschermde soorten

Negatieve effecten van de aanlegwerkzaamheden zijn te voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:

- De werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (vanaf half maart tot en met half juli);
- Beperkte verlichting toepassen indien er gewerkt wordt tijdens de avonduren en na afronding ter voorkoming van overbodige verstoring op vleermuizen.

4.4 Ontheffing Flora en faunawet

In het kader van de AMvB art. 75 is voor de algemene soorten (onder andere Huisspitsmuis) niet langer een ontheffing nodig.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk omdat overtredingen niet optreden.

Om overtredingen te voorkomen met betrekking tot het vernietigen en verstoren van overige broedvogels dienen de werkzaamheden wel buiten de periode 15 maart en 15 juli uitgevoerd te worden.

5. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de habitatgeschiktheidsbeoordeling kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied vormt geen leefgebied voor beschermde soorten libellen, vissen, dagvlinders, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden, vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats;
- Er groeien geen beschermde muurplanten (Steenbreekvarens en Tongvarens) op het pand;
- In het pand zijn geen nesten aangetroffen of te verwachten van broedvogels met jaarronde nestbescherming en bescherming van functioneel leefgebied conform artikel 11 van de Flora- en faunawet beschermd;
- Tijdens een vleermuisronde zijn geen waarnemingen gedaan van vleermuizen op het terrein. Het pand is niet geschikt bevonden voor huisvesting en de directe omgeving vormt zeer minimaal leefgebied voor vleermuizen. Er zijn tijdens het onderzoek 2 dieren (Gewone dwergvleermuis) waargenomen tijdens ideale onderzoeksomstandigheden, in de omgeving van de planlocatie.
- Er zijn voorts geen andere matig of zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten;
- Op basis van de habitatgeschiktheidsbeoordeling en het oriënterend vleermuisonderzoek in mei kan geconcludeerd worden dat er geen overtredingen plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet bij de voorgenomen herinrichting van het terrein met veertien woningen. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet achten wij dan ook niet noodzakelijk. Hierbij dient wel gesteld te worden dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels dient plaats te hebben (buiten de periode half maart tot half juli).

BIJLAGE 3

Inspraaknota

STANDPUNT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS OP INSPRAAKREACTIE EN SUGGESTIE TIJDENS INLOOPMIDDAG IN KADER VAN VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN “WONINGBOUW VOORMALIGE ABC-SCHOOL MUNSTERGELEEN”

In de periode 16 juli – 09 september 2009 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan “bouwplan voormalige ABC-school Munstergeleen” ter visie gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Tevens is op 21 juli 2009 een inloopmiddag georganiseerd voor de buurtbewoners en overige belangstellenden van het bouwplan voor de 14 woningen op de voormalige schoollocatie aan de Watersleyerweg in Munstergeleen.

Er is één inspraakreactie ontvangen en een tiental buurtbewoners hebben daadwerkelijk “ingelopen”. De inspraakreactie voldoet aan alle ontvankelijkheidscriteria.

Inspraakreactie:

De heer Reviers en mevrouw Gelissen, bewoners van het pand Pastoor Bernegastraat 3, hebben bij brief van 09 augustus 2009 (ontvangen 12 augustus 2009) een schriftelijke inspraakreactie kenbaar gemaakt bij Burgemeester en Wethouders. De woning van insprekers is gelegen achter de vier geprojecteerde patiowoningen aan de achterzijde van het nieuwe hofje.

Samengevat komt hun reactie op het volgende neer:

1. De woning is gekocht juist omdat een schoolgebouw garant stond voor een rustige achterbuur.
2. De woning heeft geen garage. Aankoop van grond aan de achterzijde maakt dit mogelijk evenals een korte toegangsweg (ook voor eventueel geïnteresseerde burens). Patiowoningen hierachter gelegen vormen dan geen probleem.
3. Vier patiowoningen grenzen met een 3,30 meter hoge muur aan de tuin van insprekers. Dit is ongewenst.
4. Door de bouw van de patiowoningen wordt de bestaande haag vernield met privacyverlies als gevolg.
5. Insprekers hebben een kleine achtertuin; de patiowoningen een kleine patio. Dit impliceert volledig privacyverlies.
6. De opbouw van de patiowoningen kent aan de achterzijde een langwerpige raam, als gevolg waarvan in de tuin en de woning kan worden gekeken. Voorgesteld wordt dit raam naar de zijkant / voorzijde van de woning te verplaatsen.

Standpunt op inspraakreactie:

Ad 1.

Het schoolgebouw betekent in de avonden en in het weekend inderdaad een rustige achterbuur. De school is echter met ingang van het nieuwe schooljaar naar een andere locatie verhuisd en dus komt het terrein vrij voor een nieuwe invulling. Daarbij is gekeken naar de behoeftes van de kern Munstergeleen en is gekozen voor een invulling met woningen. Stedenbouwkundig gezien is aangesloten op de massa en hoogte van de omringende bebouwing.

Qua soort woningen is aansluiting gezocht bij de vraag naar huisvesting voor jonge gezinnen (grondgebonden woningen met ruime tuin) en senioren (patiowoningen), alle in het sociale huursegment. De patiowoningen zijn juist met het oog op de doelgroep achter de bestaande woningen gepland.

Uit het hoge aantal aanmeldingen voor beide soorten woningen blijkt dat de keuze goed aansluit bij de vraag. Zo hebben bijvoorbeeld nogal wat oudere buurtbewoners interesse getoond voor de patiowoningen.

Ad 2.

Aankoop van gronden ten behoeve van een garage voor de bestaande woningen betekent dat de resterende locatie minder groot is en er dus minder woningen kunnen worden gerealiseerd terwijl het openbare gebied niet kleiner kan worden. De woningen moeten immers bereikbaar blijven. De realisatiekosten van het openbare gebied alsmede de overige kosten voor het bouwrijp maken zijn dan niet meer in verhouding tot het aantal woningen. De kosten wegen niet meer tegen de baten op. Met andere woorden, financieel gezien is de nieuwe invulling van het terrein dan niet meer verantwoord. Resterend het braak blijven liggen van het terrein of het anderszins en daarmee ook 'drukker' invullen.

Ad 3.

De patiowoningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag. De door insprekers bedoelde muur is de achtergevel van een patiowoning. De muur grenst aan de achtertuin van insprekers en heeft uiteraard geen ramen of deuren zodat de privacy optimaal gewaarborgd is.

Ad 4.

Beschadiging van eigendom bij de bouw van de geprojecteerde woningen zal uiteraard getracht worden te voorkomen. Mocht dit onverhoopt toch gebeuren dan wordt dit uiteraard door initiatiefnemer ZO Wonen vergoed.

Overigens zal initiatiefnemer tijdig contact opnemen met de bewoners / eigenaren van de aangrenzende panden om de kwestie van de erfafscheidingen in goed overleg te bespreken.

Ad 5.

In een bebouwde omgeving zullen mensen rekening met elkaar dienen te houden. Zo ook als men in de tuin zit. Dit is gedrag waarop een gemeente niet kan sturen.

Ad 6.

Naar aanleiding van de reactie betreffende het langwerpige raam in de opbouw van de patiowoningen aan de achterzijde is ambtelijk overleg gevoerd met initiatiefnemer ZO Wonen en de architect van het bouwplan. Het langwerpige raam zal worden vervangen door een zogenaamd bovenraam.

Inloophmiddag - rooilijnenverloop

Tijdens de inloophmiddag werd door de heer Houben (bewoner van het pand Watersleyerweg 17, direct grenzend aan de noordzijde van de grondgebonden woningen) de suggestie geopperd om de voorgevelrooilijn van het meest noordelijk geprojecteerde "bouwblok van twee woningen" naar achteren te verleggen. Hiermee kan worden bewerkstelligd dat betrokkene vanuit het raam van de zijgevel van de woning uitzicht blijft behouden op de Watersleyerweg. In de bestaande situatie is dit ook zo omdat het schoolgebouw ver naar achteren is gelegen en het pand van de heer Houben niet direct náást het schoolgebouw is gelegen. In de nieuwe situatie zou dit dus anders zijn.

De gedane suggestie is meegenomen en stedenbouwkundig beoordeeld. Daaruit komt naar voren dat de rooilijnen aan de Watersleyerweg ten opzichte van elkaar verspringen, waardoor de maat van het wegprofiel verschilt. Op sommige plaatsen is er daardoor sprake van een relatief breed profiel, terwijl op andere plekken dit juist versmalt. Het is niet onlogisch dit patroon voort te zetten door de voorgevelrooilijnen van de nieuwbouw te relateren aan de voorgevelrooilijnen van de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. Met andere woorden, liggen de bestaande woningen verder van de weg vandaan, dan gebeurt dit ook met de nieuwe woningen en vice versa.

In dit geval betekent dit dat het meest noordelijk gelegen bouwblok ca. 2,5 meter naar achteren wordt geplaatst. Het middelste blok wordt vervolgens ca. 2 meter naar voren

geplaatst zodat dit gelijk komt te liggen met de meest zuidelijk gelegen (vrijstaande) nieuwbouwwoning. Voor de goede orde, alle vijf de nieuwbouwwoningen behouden hun voortuinen.

Hiermee kan het uitzicht vanuit het pand Watersleyerweg 17 behouden blijven, kan het wegprofiel logisch van opzet blijven en ook voldoende breed zijn voor een woonstraat.

Om een en ander te verduidelijken is een tekening van de (nieuwe) rooilijnsituatie toegevoegd.

BIJLAGE 4

Nota van wijzigingen

Nota van wijzigingen (voorontwerp-ontwerp) oktober 2009

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het bestemmingsplan verzonden naar verschillende betrokken instanties. De provincie Limburg, het waterschap alsmede de VROM-inspectie hebben gereageerd op het plan.

Provincie Limburg:

De omvang van de verandering van het groepsrisico is noch gekwantificeerd noch gekwalificeerd. De verantwoording van de toename van het groepsrisico door het bevoegd gezag ontbreekt alsmede een overzichtstekening met invloedsgebieden. De paragraaf externe veiligheid in de toelichting is op bovenstaande punten aangevuld.

VROM-inspectie:

De VROM-inspectie concludeert dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid.

Inspraakreactie

Er is in het kader van de ter visie legging één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is het bouwplan aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie. Het langwerpige raam in de opbouw van de patiowoningen wordt vervangen door een zogenaamd bovenraam.

Inloopmiddag

Naar aanleiding van een opmerking tijdens de inloopmiddag heeft er een wijziging aan de voorgevelrooilijnen van de woningen aan de Watersleyerweg plaatsgevonden. De verbeelding is hierop aangepast.

Waterparagraaf

Naar aanleiding van het préwateradvies is de waterparagraaf aangevuld alsmede de paragraaf "water" in de toelichting. Per email is bevestigd dat de aangevulde waterparagraaf zal leiden tot een positief definitief wateradvies.

Ambtelijke aanpassingen

Planregels:

- 3.1. Tuin: mogelijkheid tot parkeren is eruit gehaald.
- 4.2. Verkeer: maximale hoogte van een kunstuiting is gewijzigd naar 6 meter in plaats van 12 meter
- 5.3.2. de maximale bouwhoogte van 6 meter is gewijzigd naar 5 meter in overeenstemming met de tabel
- 5.5. onder g. tekstuele aanpassing erg is gewijzigd in erf

Toelichting:

Pag. 10 conclusie lokale woningbouwprogramma is opgenomen

Pag. 16 paragraaf externe veiligheid is aangevuld

Pag. 20 tekst inzake maximale bebouwingspercentage en dakhelling is verwijderd

Pag. 22 paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid is ingevuld

Verbeelding:

Voorgevelrooilijnen langs Watersleyerweg zijn aangepast naar aanleiding van advies afdeling Stedenbouw gemeente Sittard-Geleen

De woonbestemming is aan de tuinzijde van de woningen, m.u.v. de patiowoningen, rechtgetrokken waardoor de mogelijkheid wordt gegeven aan de achterzijde van de woning beperkt uit te breiden.

Hoogteaanduiding op de plankaart is gewijzigd van 6;5 naar 6,5