

BESTEMMINGSPLAN KEMPSTRAAT BORN

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

TOELICHTING

november 2009

110501/ZC9/001/701795

110501.701795

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Planopzet	5
2	Planologisch kader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1	Nota Ruimte	6
2.1.2	Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)	7
2.1.3	Vierde Nota Waterhuishouding	8
2.1.4	Duurzaam Bouwen	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	9
2.2.2	Provinciale woonvisie	10
2.3	Regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1	Klimaat en duurzame ontwikkeling	14
2.4.2	Vigerende bestemmingsplan	14
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	16
3.1	Analyse plangebied	16
3.2	Milieuaspecten	16
3.2.1	Bodem	16
3.2.2	Geluid	17
3.2.3	Luchtkwaliteit	18
3.2.4	Externe veiligheid	20
3.3	Ecologie	20
3.4	Archeologie	21
3.5	Watertoets	22
3.6	Civiltechnische aspecten	24
3.6.1	Kabels en leidingen	24
4	Planopzet	25
4.1	Planvorming	25
4.2	Beeldkwaliteitplan	26
4.3	Juridische regeling	26
4.3.1	Algemeen	26
4.3.2	De verbeelding	27
4.3.3	De planregels	27
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.1	Economische uitvoerbaarheid	30
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

5.2.1	Inspraak	30
5.2.2	Vooroverleg	31
Bijlage 1	Resultaten habitatgeschiktheidsbeoordeling	32
Separate bijlagen:	Verkenkend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek asbest plangebied Kempstraat te Born, ARCADIS, december 2008, projectnummer 110501.701795 Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek, ArcheoPro, oktober 2009, NR 890 Beeldkwaliteitplan Kempstraat te Born, ARCADIS, 18 maart 2008, projectnummer 110501.701795 Inspraak- en vooroverlegnota, bestemmingsplan Kempstraat Born, gemeente Sittard-Geleen, november 2009	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

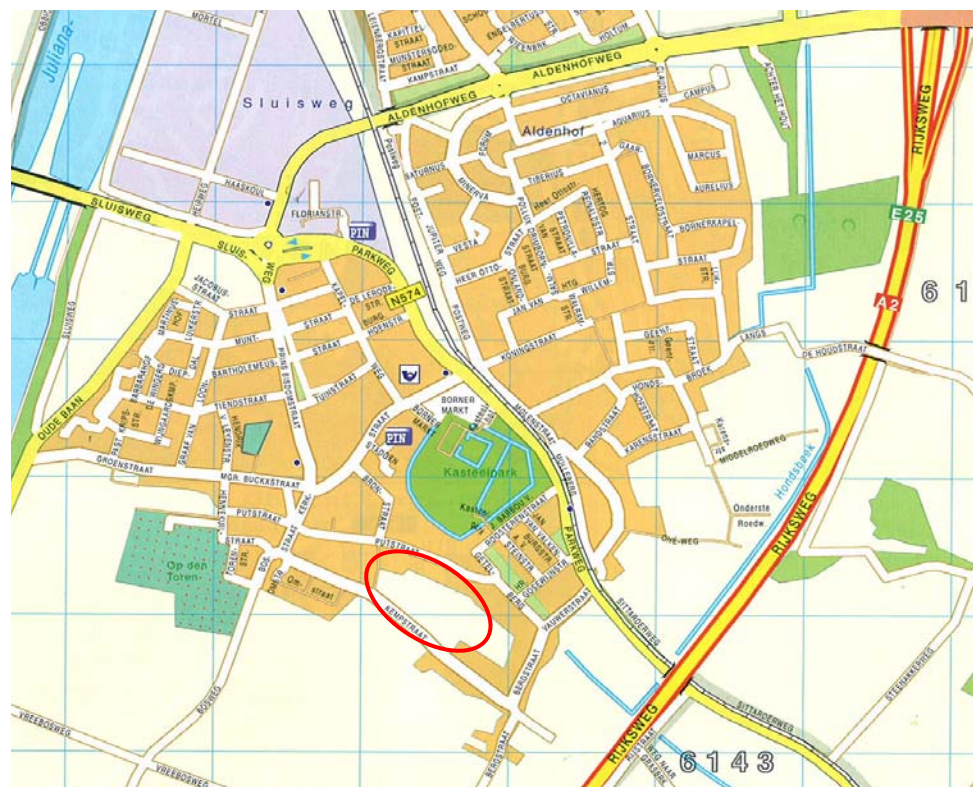
1.1 PLANMOTIVERING

De gemeente Sittard-Geleen is voornemens het gebied aan de zuidoostzijde van de kern Born, dat doorsneden wordt door de Kempstraat, te ontwikkelen tot woongebied. Door Plangroep Heggen BV is hiervoor een stedenbouwkundig plan opgesteld dat de realisering van 15 vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk maakt. Tevens is ter handhaving van de hoge eisen die de gemeente stelt aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied door ARCADIS een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan maakt de voorgestane woningbouwontwikkeling niet mogelijk en dient derhalve herzien te worden.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sittard-Geleen aan de zuidoostzijde van de kern Born. Het plangebied wordt doorsneden door de Kempstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Putstraat en aan de zuidzijde door het aangrenzende buitengebied. Het totale plangebied is bijna 35 ha groot.

Op de onderstaande kaart is het plangebied globaal aangegeven met een rode cirkel.



1.3

PLANOPZET

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een ontwikkelingskarakter. De keuze voor “gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte plankaart. Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen. En wel op een zodanige wijze dat het belang van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied daarbij vooraf is meegewogen.

Het bestemmingsplan “Kempstraat Born” vervangt, na vaststelling, voortaan het voor dit gebied vigerende bestemmingsplan “Kern Born”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 1985 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 juni 1986. Met de gekozen bestemmingsplanmethodiek wordt aangesloten op het systeem dat toegepast wordt op plannen elders in de gemeente Sittard-Geleen zodat op termijn sprake is van een uniforme bestemmingsregeling voor de hele gemeente.

De kaders worden bepaald door onder andere de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

- Verbeelding: Op de verbeelding (voorheen plankaart) zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in het Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en gewenste ontwikkelingen) opgenomen.

In de voorliggende toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de visies die er op de verschillende niveaus ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn (planologisch kader). In hoofdstuk 3 wordt aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden er met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied in acht dienen te worden genomen. Enerzijds betreft het daarbij algemene stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden, anderzijds meer specifieke randvoorwaarden, die de bestemming of het gebruik van gronden kunnen beïnvloeden of bepalen. De huidige situatie komt aan de orde in hoofdstuk 4. De planopzet en -vorming en de wijze waarop een en ander in een juridische regeling is vervat, komt aan de orde in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of, en op welke wijze, het plan economisch en maatschappelijk (op basis van de gemeentelijke inspraakverordening) uitvoerbaar wordt geacht.

HOOFDSTUK

2 Planologisch kader

2.1**RIJKSBELEID****2.1.1****NOTA RUIMTE**

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland, die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030, zijn vastgelegd. De nota is op 27 februari 2006 van kracht geworden. 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). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het Rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Dat wil zeggen een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde Rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

2.1.2

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4 (NMP4)

Het *Nationaal Milieubeleidsplan 4* (juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd.

Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid wordt versterkt;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Externe veiligheid (NMP4)

De aanzet tot het vastleggen van normen in het kader van externe veiligheid is gegeven in het NMP4. In dit plan staat de beperking van mogelijke effecten van gevaarlijke activiteiten voor de omgeving centraal. Het beleid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Centraal binnen het externe veiligheidsbeleid staat het realiseren en handhaven van een risicoafstand tussen een activiteit met gevaarlijke stoffen en objecten waar mensen wonen, werken en recreëren. In het NMP4 is gesteld dat het beleid ten aanzien van gevaarlijke stoffen vanwege gebrekkige handhaving en het ontbreken van een wettelijke grondslag geen garantie bood dat de risico's voor de bevolking zo laag mogelijk werden gehouden. In reactie op de vuurwerkramp en het rapport van de commissie-Oosting heeft het kabinet van het externe veiligheidsbeleid topprioriteit gemaakt.

2.1.3

VIERDE NOTA WATERHUISHOUDING

In de vierde nota waterhuishouding (1999) is de hoofddoelstelling “het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Integraal waterbeheer blijft daarbij de strategie van het waterbeleid. Gebiedsgericht beleid (watersysteembenadering) is daarbij een sleutelbegrip. Problemen die lokaal en regionaal spelen moeten ook zoveel mogelijk op dat niveau worden aangepakt. Een strategie die leidt tot een duurzame oplossing vergt niet alleen maatregelen op het watersysteem zelf. De nota pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport en recreatie, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk: een combinatie van een geïntegreerde, generieke aanpak voor de landelijke, gemeenschappelijke doelen en een specifieke, regionale uitwerking, rekeninghoudend met de lokale omstandigheden en mogelijkheden. Het aansluiten bij natuurlijke processen van watersystemen is een belangrijke leidraad voor het toekomstig waterbeheer. Maak gebieden meer zelfvoorzienend door waterconservering en waterbuffering te bevorderen. Op deze manier worden problemen niet of minder afgewenteld op de omgeving maar worden oplossingen binnen het gebied gezocht. Een bijkomend voordeel is dat bestaande problemen met betrekking tot verdroging en gebiedsvreemd water worden beperkt. In de afgelopen jaren zijn veelbelovende initiatieven genomen voor een meer duurzaam waterbeheer.

Belangrijke elementen hiervan zijn waterbesparende maatregelen, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem en herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van gebieden.

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets verplicht bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Er dient in ieder geval overleg te worden gevoerd met de waterbeheerders omtrent de beoogde ontwikkelingen in een plangebied.

2.1.4

DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren steeds meer in de belangstelling geraakt en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van ondermeer een woonwijk. Onder duurzaam bouwen, ook milieubewust of ecologisch bouwen genoemd, wordt het volgende verstaan: “Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft”. Essentieel 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 er op 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). Met dit plan is een schaa sprong gemaakt van experimenten op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen naar een meer stelselmatige toepassing van deze principes in de brede bouwstroom. Duurzaam en energiezuinig bouwen dient standaard te worden in zowel de woning- en utiliteitsbouw.

Met latere publicaties zoals het Pakket Duurzaam Bouwen en Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw worden verdere stappen gezet. Ook in de Derde Energienota worden plannen uiteengezet om de komende jaren het energiegebruik in Nederland fors terug te dringen en het gebruik van duurzame energie te vergroten. Ook de bouw zal daar een aandeel in moeten leveren door bijvoorbeeld een geleidelijke aanscherping van de energieprestatienorm.

Veel gemeenten in Nederland hebben op regionaal niveau een convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over de wijze waarop met duurzaam bouwen wordt omgegaan.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL)

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

De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

Kaart Perspectieven (actualisatie 2008)

Het projectgebied is gelegen binnen de grens van de stedelijke dynamiek. Het betreft hier gebieden voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Binnen deze gebieden is sprake van een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie diensten en goederen worden uitgewisseld. Binnen de grens stedelijke dynamiek krijgen 7 stadsregio's, waaronder de gemeente Sittard-Geleen, ruimte voor de opvang van de stedelijke dynamiek in de provincie Limburg.

Hier is ruimte voor stedelijke milieus en ligt het accent bij het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen. Belangrijke economische functies horen hier bij uitstek thuis. Leefbare stadsregio's bieden aan de andere kant ook ruimte aan parken, groenstructuren en recreatiemogelijkheden. Natuur is hier vooral gebruiksnatuur. Veel aandacht verdient ook de sociale kwaliteit van de leefomgeving, zodat bewoners zich prettig, veilig en geborgen voelen. Al met al staan de stadsregio's voor grote herstructureringsopgaven om aan deze ontwikkelingen tegemoet te komen.

De stadregio's hebben een belangrijke functie voor de omliggende landelijke gebieden voor ondermeer werk, scholing, cultuur en als regionaal koopcentrum. Op bepaalde plekken binnen de stedelijke gebieden kunnen sociaal-culturele en economische kwaliteiten een doorslaggevende rol spelen ten opzichte van natuurlijke kwaliteiten (stad- en milieubenadering).

Stedelijke bebouwing (P9)

Op de kaart "Perspectieven" is tevens te zien dat de planlocatie is gelegen binnen perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. Levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Kristallen Waarden

Op de kaart "Kristallen Waarden" behorende bij het POL 2006 is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone van de Roerdalslenk. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad in principe verboden. Strijdigheid met deze voorwaarden is bij onderhavige woningbouwontwikkeling niet aan de orde.

De overige kaarten "Blauwe Waarden" en "Groene Waarden" zijn niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Resumé

Samenvattend kan gesteld worden dat het voornemen om het plangebied te ontwikkelen past binnen het provinciale beleid. Er wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige waarden in het gebied.

2.2.2

PROVINCIALE WOONVISIE

Zonder een hele samenvatting te geven van de Provinciale Woonvisie worden hier in kort bestek de belangrijkste beleidskeuzen genoemd die in dit document zijn aangegeven. In de Provinciale Woonvisie wordt een aantal trends geconstateerd met betrekking tot de toekomstige woningmarktontwikkelingen. Voor heel Limburg geldt dat de bevolking ouder wordt. Dat vraagt op het vlak van wonen, welzijn en zorg om grote inspanningen. De volgende beleidskeuzen zijn in de Provinciale Woonvisie gemaakt:

Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte (kwantitatieve opgave):*Stap 1: een in kwantitatief opzicht ontspannen woningmarkt*

Het tekort aan woningen wordt in de periode tot 2010 teruggedrongen met 75%, en is in 2020 volledig weggewerkt. Met name voor de stedelijke gebieden wordt wat extra ruimte gecreëerd, omdat herstructurering nu eenmaal schuifruimte nodig heeft om vaart te kunnen krijgen. Daarbij wordt aangesloten op de reeds gemaakte afspraken tussen rijk, gemeenten en provincie.

Stap 2: werken binnen bandbreedten

De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudensverdunding. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te zetten. Voor de Westelijke Mijnstreek geldt voor de periode 2004-2010 een bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen en voor de periode 2010-2020 een bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen.

Stap 3: huishoudensontwikkeling, migratie en markt volgen, wanneer nodig koers bijstellen

Op basis van goede argumenten en aan de hand van monitoring kunnen de bandbreedten in de loop van de tijd worden gewijzigd of verruimd. Die argumenten moeten zijn gerelateerd aan de woningmarkt, de woningbehoefte en aan kwalitatieve doelstellingen. Er wordt bij aanpassing van bandbreedten vanzelfsprekend wel gelet op de samenhang tussen regio's.

Beleidskeuze kwalitatieve opgave:*Stap 1: ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht*

Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder 'gemiddeld' aanbod en meer 'bijzonder' aanbod, innovatief en consumentgestuurd. Aandacht voor woonmilieus en voor te waarborgen of nieuw te scheppen kwaliteiten. Goede mogelijkheden voor starters, door doorstroming en door bijzondere initiatieven. Een gevarieerd aanbod voor ouderen.

Stap 2: meer variatie bij grondgebonden woningen in koop- en huursector

In de grote stedelijke gebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- centrum en rond centrum: aandacht voor grote, grondgebonden stadswoningen met stadstuin, maar ook beknopte kleine stadswoningen voor starters;
- wijken aan de rand van de stad: steviger kavels, grote woningen;
- de echte stadsranden: echt groen wonen.

Stap 3: aandacht voor groter wordende groep ouderen, gevarieerd aanbod creëren

Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van twintigers of veertigers. Koop of huur, landelijk of stedelijk, groot of klein, grondgebonden of gestapeld. Er moet veel breder worden meegedacht, in plaats van 'waarnemend' te denken en de vraag van ouderen onmiddellijk door te vertalen in appartementen met lift van 70 m². De essentie is: zijn de bij voorkeur zeer gevarieerde woningen intern en extern goed toegankelijk, met alle woonfuncties zonder hindering op één niveau bereikbaar, en met voorzieningen en diensten om de hoek of juist aan huis.

In kwalitatief opzicht is er in Limburg een grote behoefte aan zowel appartementen en aan grondgebonden woningen in de huur- en de koopsector; van belang is dat deze zo goed mogelijk op de beoogde doelgroepen worden afgestemd. Bij de appartementen ligt de nadruk op huurappartementen en appartementen in de koopsector (tussen € 150.000 en € 200.000), maar ook in de dure koopsector (> € 200.000) is er een behoefte.

Agenda voor de Westelijke Mijnstreek

De regio Westelijke Mijnstreek heeft aangegeven de uitwerking van de regionale agenda plaats te laten vinden aan de hand van twee sporen:

- een uitvoeringsplan tot 2010 waarin alle plannen en projecten voor de periode tot 2010 in beeld worden gebracht. Er wordt hierbij gestreefd naar een ontspannen woningmarkt in kwalitatief en kwantitatief opzicht met bijzondere aandacht voor ouderen en starters. Daarnaast kent de regio een aantal concrete speerpunten:
 - het oppakken van de herstructureringsopgave;
 - inzetten op verdere ontwikkeling en uitvoering van wonen/zorg/welzijn;
 - duurzame ontwikkelingen;
 - behoud en uitbreiding van groen- en landschappelijke waarden;
 - inzetten op stedelijkheid en vitale kernen en buurten.
- deze speerpunten zijn de basis voor alle plannen en projecten voor de periode tot 2010;
- een woon(milieu)visie tot 2020 die als toetsingskader geldt voor alle projecten en plannen die tot 2020 worden geïnitieerd. In deze visie staan behoud en uitbouwen van de kwaliteit van bestaande woonmilieus en ontwikkeling van nieuwe “excellente” woonmilieus voorop;
- samenvattend betekent dit dat de regio Westelijke Mijnstreek kiest voor prioritering tot 2010 en sturing van 2010 tot 2020.

De provincie heeft per brief gereageerd op de bovengenoemde regionale agenda en heeft de agenda integraal opgenomen in de Provinciale Woonvisie.

Resumé

Gelet op het bovenstaande met betrekking tot het beleid uit de Provinciale Woonvisie past het voorliggende initiatief voor de ontwikkelingen van de woningen aan de Kempstraat binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten, met name gelet op de variatie in situering, soort woningen en prijsklasse.

2.3

REGIONAAL BELEID

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg heeft de provinciale overheid gemeenten verzocht in regionaal (woningmarkt) verband het volkshuisvestingsbeleid vast te stellen en in onderlinge samenwerking een antwoord te vinden op kwantitatieve en kwalitatieve opgaven.

De gemeente Sittard-Geleen vormt samen met de gemeenten Beek, Schinnen en Stein een regio op het gebied van volkshuisvesting. Deze gemeenten - samen de Westelijke Mijnstreek genoemd- hebben in februari 2006 de regionale woonvisie “Wonen in de Westelijke Mijnstreek, uitgangspunten en voorwaarden 2005-2010” vastgesteld.

Deze woonvisie vormt de concrete uitwerking van de Provinciale Woonvisie Limburg voor de regio. De kern van de woonvisie komt neer op het aanbrengen van een bepaalde volgorde/onderverdeling in de bouwplannen.

Op basis van een bepaalde hardheid van bestaande/lopende plannen is een verdeling gemaakt in een basisprogramma (B), een reserveprogramma (R) en een ambitieprogramma (A).

- B-programma.

Hierin zijn de plannen opgenomen, waaraan de gemeenten zich reeds op de een of andere wijze hebben verbonden. Deze plannen kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

- R-programma.

Deze dienen als achtervang voor plannen uit het B-programma.

Dit betekent dat, mocht een plan uit het B-programma om wat voor reden dan ook niet doorgaan, een plan uit het R-programma hiervoor in de plaats kan treden. Verder kunnen de plannen uit het R-programma worden uitgevoerd, als het totale B-programma is uitgevoerd.

- A-programma.

Deze plannen maken onderdeel uit van het locale woningbouwprogramma en bestaan uit een mix van harde(re) en zachte plannen en zijn gepland om in de nabije toekomst (wellicht) tot uitvoering te worden gebracht. Over deze plannen ligt nog een sluier van enige onzekerheid. Ook de plannen uit het A-programma kunnen worden ontwikkeld. Hiertoe moet aan een tweetal voorwaarden worden voldaan.

Ten eerste moet de opgave uit het B-programma zijn volbracht en ten tweede moet het desbetreffende plan zowel kwantitatief als kwalitatief op regionaal niveau zijn afgestemd. Verder is in de regionale woonvisie vermeld dat het de bedoeling is om meer te sturen op kwaliteit. Voor de periode tot 2010 is dit echter in beperkte mate mogelijk, gelet op de genoemde hardheid van bepaalde plannen. Het daadwerkelijk sturen van plannen op kwaliteit zal daarom eerst aan de orde komen in de periode vanaf 2010. De nu voorliggende woonvisie moet dan ook meer worden gezien als een stuk dat betrekking heeft op de overbruggingsperiode tot aan 2010.

In het uitvoeringsprogramma voor de Westelijke Mijnstreek wordt de komende jaren nadrukkelijk ingezet op:

- herstructurering;
- wonen, welzijn en zorg;
- stedelijk klimaat;
- vitale kernen en dorpen;
- behoud en uitbreiding van groen- en landschappelijke waarden.

Het plan voor woningbouw in de Kempstraat maakt onderdeel uit van het Basisprogramma, waarvan de uitvoering destijds is gepland in het jaar 2009.

Inmiddels heeft de raad in april 2008 de regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek “Wonen met kwaliteit in een veranderende markt” vastgesteld. Met deze woonmilieuvisie leggen de gemeenten en corporaties gezamenlijk een kwalitatieve visie neer op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt tot 2030. De status van de visie is een richtinggevend kader per onderscheiden woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1

KLIMAAT EN DUURZAME ONTWIKKELING

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit dient te gebeuren door kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen: Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat- en Dubobeleid 2002. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert. Deze integrale aanpak is - mede voortkomend uit de ondertekening van het Convenant Dubo SWM - de leidraad voor de ontwikkelingen van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Kempstraat zal duurzaamheid een grote rol spelen. Nieuwe initiatieven welke leiden tot het zuinig omgaan met energie worden waar mogelijk ingepast.

Ook op het gebied van water en het beheer van het watersysteem bestaan er mogelijkheden. Centrale thema's op het gebied van duurzaam waterbeheer zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren. Zie ook de waterparagraaf in paragraaf 3.5.

De gemeente Sittard-Geleen heeft meegedraaid met het landelijke Pilotproject "Klimaat en dubobeleid". Vanuit dit project zal de gemeente het beleid hieromtrent actualiseren in de vorm van het beleidsplan "Klimaat en dubobeleid gemeente Sittard-Geleen". Zodra dit plan vastgesteld is zal deze ook als vigerend gelden voor onderhavig plangebied.

2.4.2

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

De gronden binnen onderhavig plangebied zijn geregeld in het vigerend bestemmingsplan "Kern Born", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Born op 25 februari 1985 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 24 juni 1986.

Binnen het onderhavig plangebied hebben de gronden de volgende bestemmingen:

"Agrarische doeleinden zonder bebouwing"

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van andere bouwwerken, welke naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen, mits de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

"Openbaar groen"

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, berm- en groenstroken. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van andere bouwwerken, welke naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

“Verkeersdoeleinden”

Deze gronden zijn bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer met de daartoe nodige voorzieningen. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van andere bouwwerken, welke naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen, niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstof.

“Eengezinshuizen klasse F1”

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Op deze gronden mogen maximaal 3 woningen aan elkaar worden gebouwd.

“Voor- of zijtuin”

Deze gronden zijn bestemd voor tuin. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van andere bouwwerken, welke naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

“Achtertuin”

Deze gronden zijn bestemd voor tuin. Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende aangebouwde en niet-aangebouwde bijgebouwen, onder voorwaarden, worden gebouwd.

De invulling van onderhavig plangebied met de bouw van 15 vrijstaande en halfvrijstaande woningen is niet mogelijk binnen de vigerende bouwvoorschriften. Ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is tevens een apart Beeldkwaliteitplan opgesteld. Derhalve is het noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld teneinde de geplande woningbouwontwikkeling planologisch-juridisch vast te leggen en mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 3

Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1

ANALYSE PLANGEBIED

De woningbouwontwikkeling aan de Kempstraat te Born heeft betrekking op de huidige onbebouwde gronden aan weerszijden van de Kempstraat vanaf de Putsteeg in zuidoostelijke richting tot aan de bestaande woonbebouwing. Alle gronden, op één bouwkvavel na, zijn in handen van particulieren die allen hebben besloten zelf tot realisatie van een woning over te gaan danwel de bouwkvavel te verkopen.

De Kempstraat is één van de oudste, nog aanwezige, agrarische verbindingswegen aan de zuidkant van Born. Aan de oostkant (omgeving Bergstraat) van deze weg is in de loop der jaren een gevarieerd gegroeide bebouwingsstructuur ontstaan, die typerend is voor lintbebouwing. Aan de westkant van de straat is aan de zuidzijde in de jaren '70 tot '80 een woonerf (Omstraat) gecreëerd met een geschakelde bebouwingsstructuur. Deze bebouwing grenst met zijkanten aan de Kempstraat. Aan de noordkant van de straat liggen aan deze zijde vrijstaande woningen waarvan een aantal recent gebouwd. Het plangebied is gelegen tussen deze twee nogal van elkaar verschillende bebouwingstypologieën en wordt gekenmerkt door de aanwezige weilanden en een viertal woningen die aan de zuidkant van de weg reeds aanwezig zijn.

3.2

MILIEUASPECTEN

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

3.2.1

BODEM

Door ARCADIS is in 2008 een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd voor het plangebied Kempstraat. Het doel van het verkennende onderzoek was de algemene bodemkwaliteit te bepalen en deze te toetsen aan de bodemkwaliteitseisen die door de provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen worden gehanteerd bij bestemmingswijzigingen.

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden. In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen cadmium, kobalt en zink aangetroffen. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt aangetoond. Ter plaatse van de schietboom is in de bovengrond geen verontreiniging met lood aangetroffen.

Nabij het schuurtje op perceel D00048 is op het maaiveld een plaatje asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het materiaal bevat 10-15% chrysotiel. In het nader asbestonderzoek is bij een inspectie van het maaiveld geen asbest verdacht plaatmateriaal aangetroffen. In de bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond. Het tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde asbest betrof vermoedelijk een incidenteel fragment. Het fragment is door monsternamen van de locatie verwijderd.

Op basis van het onderzoek kan aangenomen worden dat de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming “wonen”. Nader onderzoek of saneringsmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

Het bodemonderzoek van ARCADIS van december 2008 met nummer 110501.701795 is als separate bijlage bijgevoegd.

3.2.2

GELUID

Door ARCADIS is een onderzoek geluidbelasting wegverkeer (met kenmerk 073954912:0.1 d.d. 15 september 2008) uitgevoerd. Onderzocht is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer van het plan Kempstraat te Born, gemeente Sittard-Geleen. De geluidbelasting is beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder zoals die per 1 januari 2007 van kracht is geworden.

Voor de geluidbelasting is enkel van belang de rijksweg A2 welke ten zuidoosten van de kern Born is gelegen. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied betreffen 30 km/uur wegen, welke niet zijn gezoneerd en derhalve niet in het onderzoek zijn betrokken. De A2 ter hoogte van Born bestaat in de huidige situatie uit 4 rijstroken. Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft een weg in buitenstedelijk gebied met 4 rijstroken een zone van 400 meter aan weersijden van de weg. Aangezien het plan buiten de zone van de A2 is gelegen, zijn in de huidige situatie de bepalingen uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. Op dit moment bestaan er derhalve op akoestische gronden geen belemmeringen ten aanzien van de woningbouwontwikkelingen binnen het plangebied.

Op 10 februari 2007 is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat het “Ontwerp Tracébesluit A2 St. Joost – Urmond” (OTB) vastgesteld. Dit ontwerp-tracébesluit voorziet in de wijziging van de westelijke rijbaan van de A2 op het wegvak St. Joost – Urmond. Op dit wegvak wordt over een lengte van 16,7 km een spitsstrook ingericht waarbij het totaal aantal rijstroken op dit wegvak uitgebreid wordt naar 5 stuks. In dat kader worden tevens geluidbeperkende maatregelen getroffen, ter hoogte van het huidige plan is dat een geluidarm wegdek op de A2, welke inmiddels reeds is aangebracht. De breedte van de zone wordt door de extra rijstrook vergroot tot 600 meter aan weersijden van de weg. Het onderhavige plan komt in deze situatie deels binnen de zone van de A2 te liggen.

Om inzicht te krijgen in de toekomstige geluidbelasting in de directe nabijheid van het nieuwbouwplan is aansluiting gezocht bij het akoestisch onderzoek horende bij het ontwerp-tracébesluit. In dit onderzoek zijn de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer over de A2 in de toekomstige situatie ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt, waaronder bestaande woningen in de directe nabijheid van onderhavig plan. De meest nabij het plan gelegen bestaande woningen in zuidoostelijke richting (richting A2) betreffen de woningen gelegen aan de Kempstraat 38 en Kempstraat 47. De geluidbelasting ter plaatse van de woning aan de Kempstraat 38 bedraagt conform genoemd akoestisch onderzoek ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van de woning aan de Kempstraat 47 bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde.

In dit onderzoek is uitgegaan van de geluidbelasting uitgedrukt in een etmaalwaarde. In de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder is de dosismaat Lden geïntroduceerd die de dosismaat etmaal vervangt.

Omdat de dosismaat Lden circa 2 dB lager is dan de etmaalwaarde is de voorkeursgrenswaarde met 2 dB verlaagd van 50 dB(A) naar 48 dB.

Omdat de Lden niet groter is dan de etmaalwaarde kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting bij de bestaande woningen aan de Kempstraat zeker niet meer is dan Lden = 47 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal dus ter plaatse van de maatgevende nieuwe woningen in de toekomstige situatie niet overschreden worden.

Omdat de nieuwe woningen op grotere afstand van de A2 liggen zal ook bij de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde zeker niet worden overschreden.

Een gedetailleerd akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van het nieuwbouwplan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Op akoestische gronden bestaan er geen belemmeringen voor de planontwikkeling

3.2.3

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. Naar verwachting zal het NSL het eerste kwartaal van 2009 in werking treden.

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 betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440)

Ministeriële regeling “Niet in betekenende 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 aan deze regels wordt voldaan 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 betekenende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (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. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Nibm, woningen

In de Regeling nibm is in artikel 4 aangegeven in welke categorieën van gevallen een project nibm bijdraagt en een toetsing dus achterwege kan blijven.

Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 1 %) bijdragen indien (voorschrift 3B.2): *“een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat.”*

Projectlocatie

Gesteld kan worden dat het verkeer ten gevolge van het bouwplan invloed heeft op de luchtkwaliteit. In dat kader is een analogie met het nibm begrip voor woningen getrokken. Bij 500 woningen is er sprake van een bijdrage die nibm is, dit komt overeen met circa 4.000 verkeersbewegingen per etmaal. De in het huidige plan toegelaten bijdragen zijn niet zo verkeersintensief dat dit aantal overschreden zal worden. Gezien deze relatief lage waarden is een overschrijding niet te verwachten

In artikel 5.16 van de Wm is onder b sub 1° aangegeven dat, indien aannemelijk is dat de concentratie in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen. Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen zonder belemmeringen doorgang mogen vinden.

3.2.4

EXTERNE VEILIGHEID

Op grond van de Risicokaart Limburg van de provincie Limburg is beoordeeld dat het onderhavig plangebied niet is gelegen op een plek waar het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^6 per jaar als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen of als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.

Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van transportassen (geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen binnen 200 meter) en/of bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen invloed heeft op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.3

ECOLOGIE

Door ARCADIS is in mei van 2008 een ecologische quickscan in het plangebied uitgevoerd. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit kleine graspercelen die begraasd worden door paarden en/of ander huisvee. Aan de zuidkant van de Kempstraat ligt een perceel dat is aangeplant als maïsakker. De zuidwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een goed ontwikkelde plaatselijk zeer dichtbegroeide houtsingel. Er groeien geen solitaire bomen of boomgroepen binnen het plangebied, enkel aan de randen of net buiten de grens.

Uit het uitgevoerde veldecologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie in het plangebied geen beschermde en/of bijzondere plantensoorten groeien. Er zijn ook geen bijzondere vegetatietypen ontwikkeld op of rondom de planlocatie.

De planlocatie vormt, met uitzondering van de houtsingel, geen geschikte broedbiotoop voor Rode Lijst broedvogels of vogels waarvan de nesten in artikel 11 van de Flora- en faunawet beschermd zijn.

De planlocatie is deels geschikt leefgebied voor vleermuizen. Het betreft hier de houtsingel aan de uiterste zuidwestgrens. Van belang is dat deze houtsingel, zoals ook in dit bestemmingsplan is opgenomen, gehandhaafd blijft als zodanig. Vernietiging van leefgebied is dan niet aan de orde.

Binnen het plangebied komen geen vaste rust- en verblijfplaatsen voor, vanwege het ontbreken van bebouwing en of oude bomen met holtes. Vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats komen ook geen beschermde soorten vlinders, libellen, amfibieën, reptielen, vissen en overige zoogdieren voor.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaatsvindt en wanneer de houtsingel niet belicht wordt in de avond, nacht en ochtend periode. Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

De rapportage "Resultaten habitatgeschiktheidsbeoordeling plangebied Kempstraat te Born" d.d. 17 juni 2008 met kenmerk 110501/ZC8/254/701795 is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3.4

ARCHEOLOGIE

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de middeleeuwen. Door ArcheoPro is in november en december 2008 een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op het terrein aan de Kempstraat. In de directe omgeving zijn vooral vondsten uit het neolithicum, de ijzertijd en de Romeinse tijd gedaan. Binnen het plangebied zijn 46 boringen gezet. Enkele delen van het plangebied waren niet toegankelijk. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem binnen het zuidelijk deel van het plangebied nergens diep is aangetast.

Er zijn op twee locaties binnen het plangebied relevante archeologische indicatoren aangetroffen. De eerste is een concentratie houtskool die kan wijzen op plaatselijke bewoningsactiviteiten. De tweede is een fragment laat-prehistorisch aardewerk. Beide vondstlocaties liggen binnen de toekomstige bestemming “tuinen”. Dit betekent dat deze vondstlocaties niet rechtstreeks bedreigd worden. Onbekend is echter de omvang en situering van een eventuele vroegere nederzetting.

Samenvattend is geadviseerd dat op basis van de aard en situering van de vondsten de intactheid van de bodem en de reeds bekende vondstlocaties rondom het plangebied om een aanvullend proefsleuvenonderzoek uit te voeren naar resten van een voormalige nederzetting. Dit onderzoek is beperkt tot het gebied waar daadwerkelijk bodemverstoring zal plaatsvinden. Uit dit onderzoek is gebleken dat de aangetroffen fragmenten niet eenduidig en afdoende op het voorkomen van resten van een nederzetting binnen het plangebied wijzen. Aanbevolen wordt om tijdens het reeds voorgestelde proefsleuvenonderzoek binnen het geplande bebouwingsvlak aan weerszijden van de Kempstraat ook aandacht te schenken aan het voorkomen van middeleeuwse nederzettingsresten en eventueel bijbehorende zogenaamde off-site verschijnselen. De Kempstraat zelf is een weg die mogelijk al in de Middeleeuwen aanwezig was. Om de aard en ouderdom van de weg zelf nader te bepalen, wordt geadviseerd om tijdens de aanleg van het nieuwe riool een zeer gerichte archeologische begeleiding uit te voeren met als hoofddoel de verwachte ouderdom van deze weg te verifiëren.

Op de overige delen van het plangebied geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn hier tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Sittard-Geleen.

Het proefsleuvenonderzoek zal plaatsvinden voor de vaststelling van het bestemmingsplan en derhalve voor de bouw van de nieuwe woningen. Indien het proefsleuvenonderzoek een vindplaats oplevert en dan zal deze moeten worden opgegraven. Dit betekent dat na het onderzoek en een mogelijke opgraving de locatie altijd geschikt is voor woningbouw. Het onderzoek zal worden toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

Het IVO-O van ArcheoPro van oktober 2009 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.5

WATERTOETS***Proces en beleid***

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. 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 worden gegeven die het nodig heeft.

Om uitgangpunten, kansen en knelpunten voor de watertoets te bepalen is overleg gevoerd met Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Sittard-Geleen. Op basis hiervan is de waterparagraaf opgesteld. Deze is in concept voorgelegd aan de waterbeheerders.

Het pré-wateradvies van het waterschap (28-8-2008) en de opmerkingen van de gemeente op het pré-wateradvies zijn verwerkt in de waterparagraaf.

In de Kempstraat te Born ligt een gemengd rioolstelsel. Op dit moment zijn daar slechts vijf huizen op aangesloten. Met het oog op de toekomst blijkt het huidige stelsel onvoldoende capaciteit te bezitten. Er zullen 15 huizen extra gaan afwateren op het riool van de Kempstraat. Het riool dient vergroot te worden. De huidige buis met diameter 125 mm zal vervangen worden door een buis met diameter 300 of 400 mm.

Waterhuishouding: huidige situatie***Bodem en grondwater***

Het plangebied ligt op een hoogte van circa 40 m +NAP (Grote Provincie Atlas Limburg). Uit de Bodemkaart van Nederland (Sittard, 60 West) blijkt dat de bodem ter plaatse bestaat uit ooivaaggronden; bestaande uit zandige leem, met zand en /of grind beginnend tussen 40 en 120 cm beneden maaiveld. Ter plaatse is grondwatertrap VII gekarteerd. Dit betekent dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) meer dan 80 cm-mv is en de GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) op meer dan 120 cm-mv.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied (Wateratlas Limburg, Waterschap Roer en Overmaas). Tevens ligt Born, volgens de wateratlas, in een infiltratiegebied. Er zijn geen onttrekkingspunten in de naaste omgeving aangegeven op deze kaart. Bij de gemeente zijn geen klachten met betrekking tot wateroverlast bekend voor het plangebied. Op basis van het uitgevoerde milieukundig bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd over de infiltratiemogelijkheden. In verband met aanwezigheid van een Lösslaag van 1 tot 1,5 meter dikte, is het infiltreren van hemelwater aan de oppervlakte niet mogelijk. Door de aanwezigheid van goed doorlatende grind op circa 1-1,5 m-mv en een grondwaterstand op circa 5,0 m-mv is het mogelijk om hemelwater in deze laag te infiltreren.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt op 850 m van het Julianakanaal en op 2,5 km van de Maas. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afwatering

Het plangebied bestaat voornamelijk uit onverhard terrein. Het hemelwater infiltreert direct in de bodem. De woningen wateren met vuilwater en hemelwater af op de gemengde riolering van de Kempstraat.

Ecologische functie

Het gebied kent geen ecologische functie en er zijn geen ecologische ambities. Het huidige beleid is er op gericht het hemelwater af te koppelen van de riolering. Hiermee wordt bereikt dat bij hevige neerslag geen noodoverstort vanuit de riolering op oppervlaktewater plaatsvindt.

Toekomstige situatie***Toename verhard oppervlak***

In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak toe, van 1430 m² tot 8010 m².

Omgang met hemelwater

Het hemelwater wordt gescheiden van het vuile water ingezameld. Voor het hemelwater is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Hergebruik binnenshuis is gezien de kleinschaligheid van het plan niet haalbaar. Daarnaast brengt hergebruik van hemelwater binnenshuis gezondheidsrisico's met zich mee. Ook worden voor hergebruik geen centrale voorzieningen getroffen. Natuurlijk zijn bewoners vrij om zelf het hemelwater te gebruiken, bijvoorbeeld ten behoeve van besproeiing van de tuin.

Het plangebied ligt in een infiltratiegebied, het is mogelijk om het hemelwater te infiltreren. Voor het waterschap en de gemeente geldt dat er minimaal een bui van 31 mm in 45 minuten (T=25) geborgen moet kunnen worden. Ook mag ter plaatse van bebouwing geen overlast ontstaan bij een bui van 35 mm in 30 minuten (T=100).

Gekozen wordt voor een infiltratiesysteem op eigen terrein. De voorziening wordt dusdanig gedimensioneerd dat voldaan wordt aan de eisen van het waterschap Roer en Overmaas. Voor een woning van 100 m² dak- en terreinoppervlak betekent dit een voorziening van (31 mm x 100 m²) 3,1 m³. Wanneer rekening wordt gehouden met 31 mm en een totaal verhard oppervlak van 8.010 m² betekent dit dat er in totaal 248 m³ hemelwater opgevangen moet kunnen worden in de voorzieningen. De toekomstige bewoners moeten aan de gemeente voorleggen hoe ze de waterberging/infiltratie op eigen terrein gaan realiseren. Daarnaast wordt het aanleggen van een infiltratievoorziening vastgelegd in de bouwverordening. De voorzieningen op eigen terrein kunnen tegelijk met het realiseren van funderingen en eventuele kelders aangelegd worden. Door de kratten op circa 1,5 m-mv aan te leggen is er contact met de goed doorlatende grindlaag. De voorzieningen worden aan de voorzijde van de woning aangelegd, zodat er een overstort op de het gemeentelijk schoonwaterriool mogelijk is.

Het water afkomstig van wegen en opritten wordt afgevoerd naar een nieuw aan te leggen IT-riool. Dit IT-riool wordt op een dusdanige diepte aangelegd dat er contact met de grindlaag ontstaat. Het IT-riool wordt aangesloten op het bestaande 'gemengde' riool.

Om wateroverlast bij woningen te voorkomen bij een neerslaggebeurtenis van 35 mm (T=100) wordt het bouwpeil van de woningen minimaal 0,2 m hoger aangelegd dan het straatniveau.

Waterkwaliteit

Het water afkomstig van de daken is van goede kwaliteit. Om deze kwaliteit te kunnen bewaken wordt geadviseerd niet te werken met uitloogbare materialen (lood, koper, zink). Omdat het plangebied een woonfunctie krijgt, dient rekening te worden gehouden met problemen die kunnen ontstaan door auto's die op straat gewassen worden. Verder dient het gebruik van strooizout en onkruidbestrijding te worden beperkt. Voor de voorzuivering van afstromend wegwater wordt gedacht over het toepassen van een cycloonfilter.

3.6**CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN****3.6.1****KABELS EN LEIDINGEN**

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, welke van invloed (kunnen) zijn op de geplande woningbouwontwikkeling.

HOOFDSTUK

4 Planopzet

4.1

PLANVORMING

Voor het plangebied aan de Kempstraat in Born is in 2005 door Plangroep Heggen een verkavelingsplan uitgewerkt. Deze stedenbouwkundige opzet vormt het uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan.

Binnen het plangebied worden 15 vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd, die ontsloten worden via de Kempstraat. De verkavelingsstructuur is zodanig vormgegeven dat de rooilijn van de woningen trapsgewijs loopt ten opzichte van de Kempstraat, zoveel mogelijk aansluitend op elkaar. De voorgevelrooilijnen van de woningen aan de zuidzijde liggen op een afstand van 5 tot 10 meter uit de Kempstraat, die van de woningen aan de noordzijde op 10 meter, met uitzondering van de woningen in het middendeel (kavelnummers 3 t/m 7) die verspringen naar 15 meter om de kromming in de Kempstraat te accentueren.

In onderstaande afbeelding is het verkavelingsplan opgenomen.



De open structuur van het gebied en het hierdoor aanwezige zicht op het omliggend landschap heeft als uitgangspunt gediend bij het opstellen van de randvoorwaarden voor het plan. Door het creëren van voldoende openheid tussen de verschillende bouwmassa's ontstaat een 'transparante' bebouwingswand.

Door bebouwing met een dorpsse uitstraling en erfafscheidingen met traditionele inheemse planten voor te schrijven in het voor dit plan tevens opgestelde Beeldkwaliteitplan, wordt een dorps beeld met een landelijk karakter ondersteund.

Het voorliggende plan gaat uit van verdere invulling van het plangebied met grondgebonden eengezinswoningen. De woningen sluiten in maat en schaal aan op de directe woonomgeving. De voorgestelde kapvormen variëren van traditionele zadeldaken tot platte daken met eventueel een schuin element bij moderne woningen. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de bebouwing in de omgeving.

4.2

BEELDKWALITEITPLAN

Daar waar de gemeente hoge eisen stelt aan de ruimtelijke kwaliteit, wordt gebruik gemaakt van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan kan gedefinieerd worden als: "een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp". Beeldkwaliteitplannen vormen in deze opzet een aanvulling op bestaande gemeentelijke instrumenten, zoals het bestemmingsplan, dat vooral op het gebruik gericht is.

Ook voor de onderhavige locatie aan de Kempstraat is door ARCADIS in 2008 een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.3

JURIDISCHE REGELING

4.3.1

ALGEMEEN

Het onderhavige bestemmingsplan "Kempstraat Born" sluit qua plansystematiek aan bij het bestemmingsplannen voor de kernen van Sittard-Geleen.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen in 2-bouwlagen en bijbouwvlak bouwen in 1-bouwlaag). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de planregels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

De ordening van planregels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven inleidende regels en algemene regels aanvullend nodig.

De introductie van vergunningvrij bouwen, zoals in de gewijzigde Woningwet opgenomen blijft overeind, alleen geeft dit bestemmingsplan gedetailleerde duidelijkheid over waar de voorgevelrooilijn is gelegen en hoe de welstandstoetsing achteraf van vergunningvrije bouwwerken verloopt om excessen te kunnen bestrijden.

4.3.2

DE VERBEELDING

Naast de grens van het plangebied en de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden zijn op de verbeelding ook de bouw- en bijgebouwwlakken en de overige aanduidingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, aangegeven.

De verbeelding van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de gronden gelegen binnen de grens van het plangebied, waarbij de verschillende kleuren aangeven om welke bestemming het gaat.

Het bouw- en bijgebouwwlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw en mag een bijgebouw gesitueerd worden. In het bijbouwvlak mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke functie (houtsingel) en de toegestane maatvoering voor de woningen weer.

4.3.3

DE PLANREGELS

Algemeen

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de planregels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit zijn een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot de planregels met betrekking tot het overgangsrecht en titel.

Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bijbouwvlak en overige zaken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels, voor zover aan de orde;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;

- ontheffing van de gebruiksregels, voor zover aan de orde;
- aanlegvergunning, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde.

De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen “Groen”, “Verkeer”, “Tuin” en “Wonen”.

Bestemming Groen

De open structuur van het gebied heeft bij het opstellen van het Beeldkwaliteitplan als belangrijk uitgangspunt gediend. Het door de open structuur aanwezige zicht op het omliggend landschap dient behouden te blijven. Door het realiseren van voldoende openheid tussen de verschillende bouwmassa's wordt dit doel nagestreefd. De bestemming Groen binnen het bestemmingsplan vormt de vertaling hiervan in een bestemmingsplan.

Bestemming Tuin

Deze bestemming heeft betrekking op de ruimte achtertuinen van woningen binnen de bestemming ‘wonen’. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bestemming Verkeer

De bestemming “Verkeer” is een functionele bestemming. Het beheerskarakter staat bij deze bestemming voorop.

Bestemming Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn de uitgangspunten zoals vastgesteld in het Beeldkwaliteitplan vertaald naar een juridische regeling. Belangrijk hierbij is de situering van de woningen ten opzichte van de Kempstraat en de mogelijkheden voor oprichting van bijgebouwen bij de woning, welke voornamelijk binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak voor bijgebouwen opgericht dienen te worden.

Binnen de bestemming wordt tevens de mogelijkheid geboden voor het, onder voorwaarden, uitvoeren van een beroep ofwel bedrijf aan huis, waarbij de omvang beperkt dient te blijven tot 30 m² van de woning of bijbehorend bijgebouw en de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft. Bovendien mag geen sprake zijn van enige verkeersaantrekkende werking en is het uitoefenen van detailhandelsactiviteiten niet toegestaan.

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is tevens mogelijk middels een ontheffing. De ontheffing wordt geacht te zijn ingetrokken op het moment dat de noodzakelijkheid van de mantelzorg is komen te vervallen

Bestemming Waarde-archeologisch waardevol gebied

De voor “Waarde-Archeologisch waardevol gebied” aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de potentiële archeologische waarden.

Algemene regels

In het plan zijn een aantal planregels met een algemeen of administratief karakter opgenomen welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Hierbij gaat het om de algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging.

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Bro ten aanzien van bouwwerken en gebruik is rechtstreeks vertaald in de planregels onder het artikel overgangsrecht. In de regels van het bestemmingsplan wordt in de slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

In het kader van de woningbouwontwikkeling aan de Kempstraat heeft de gemeente op 20 april 2007 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met de grondeigenaren van het plangebied. In deze samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen dat de eigenaren bereid zijn de kosten van de ontwikkeling te dragen. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst zijn in separate overeenkomsten de individuele afspraken omtrent de te verrekenen kosten vastgelegd. Middels deze overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente Sittard-Geleen gewaarborgd.

5.2

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1

INSPRAAK

Op de voorbereiding van het besluit omtrent de aanpassingen is de in artikel 3.8 Wro geregelde procedure van toepassing. In dit kader heeft het bestemmingsplan van 19 maart tot en met 15 april 2009 ter visie gelegen. Binnen deze periode is één inspraakreactie ingediend:

Mevr. A.C. Smeets-Leurs

Mevrouw Smeets maakt bezwaar dat het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid biedt dat er een nieuwe woning vast aan haar woning kan worden gebouwd. Zij woont nu in een vrijstaande woning. Verder vraagt ze aandacht voor snelheidsbeperkende maatregelen bij de herinrichting van de Kempstraat.

Reactie gemeente

De gemeente past het bestemmingsplan aan zodat op het naburig perceel aan de rechterzijde van haar woning alleen een vrijstaande woning mag worden gebouwd. De gemeente heeft tevens over deze aanpassing overleg gehad met de eigenaar van het naastgelegen perceel die hiertegen geen bezwaar heeft. Bij de geplande herinrichting van de Kempstraat streeft de gemeente naar een inrichting die leidt tot passend rijgedrag in deze woonstraat.

5.2.2

VOOROVERLEG

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verzonden naar de volgende instanties:

- Provincie Limburg.
- VROM-inspectie.
- Waterschap Roer en Overmaas.

Deze instanties hebben als volgt gereageerd:

Provincie Limburg:

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

VROM-inspectie:

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Waterschap Roer en Overmaas:

Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. De aanbevelingen van het Waterschap zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Verder heeft het waterschap nog een aanvullend technisch advies uitgebracht. De gemeente neemt dit advies over ten behoeve van de reconstructie van de Kempstraat.

De inspraak- en vooroverlegnota voor het bestemmingsplan Kempstraat Born is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

BIJLAGE 1

Resultaten habitatgeschiktheidsbeoordeling

Resultaten habitatgeschiktheidsbeoordeling plangebied Kempstraat te Born

1. Inleiding

In het kader van een bestemmingsplanwijziging en de daaruit volgende ruimtelijke ontwikkelingen kunnen in de toekomst mogelijke overtredingen plaats vinden in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van vernietiging of verstoring van (zwaar) beschermde soorten planten en dieren.

Om inzicht te krijgen op het (mogelijke) voorkomen van (zwaar) beschermde soorten heeft er in mei 2008 een veldecologisch onderzoek plaatsgevonden op de planlocatie. Het doel hiervan is om het gebied te beoordelen op habitatgeschiktheid voor (zwaar) beschermde soorten. Hierbij heeft geen soortgericht onderzoek plaatsgevonden. Incidentele waarnemingen zijn wel opgenomen en vormen tevens een belangrijk onderdeel bij de wettelijke toetsing van eventuele ruimtelijke ingrepen. In figuur 1 is de planlocatie afgebeeld op luchtfoto.



Figuur 1; ligging planlocatie in de kern Born

2. Onderzoeksmethode

De planlocatie is op een redelijke zonnige dag op in mei bezocht. Tijdens de habitatgeschiktheidsbeoordeling is ingeschat in hoeverre er geschikte biotopen aanwezig zijn binnen de planlocatie die mogelijk het leefgebied vormen voor zwaar beschermde soorten flora en fauna. Voorts is gelet op eventueel aanwezige soorten. Hierbij zijn nagenoeg alle toegankelijk gebiedsdelen bezocht (met uitzondering van privé-tuinen en afgerasterde gebiedsdelen zoals paardenweiden) en beoordeeld op het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. Daarnaast is er globaal gekeken naar de aard van hoogopgaande vegetatiestructuur en aanwezige grazige grasstroken.

3. Relevante wet- en regelgeving

3.1 Gebiedsbescherming

Uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is op te maken dat de planlocatie zelf en de directe omgeving ervan niet aangewezen zijn als beschermd of te ontwikkelen natuurgebied, beheergebied of ecologische verbindingzone.

Hiermee is gebiedsbescherming dan ook niet aan de orde.

Verlies van leefgebieden van soorten is hiermee ook niet aan de orde in het kader van het POL beleid.

Voorts liggen er geen beschermde natuurgebieden in de directe nabijheid die aangewezen zijn als Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Ook liggen er geen beschermde gebieden aangewezen in de directe nabijheid van de planlocatie in de natuurbeschermingswet.

3.2 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 geldt een vrijstellingenbesluit 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 in principe vier categorieën onderscheiden, zie tabel 1.

Tabel 1. Beschermingscategorieën AMvB artikel 75, Flora- en faunawet

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 AMvB	Ontheffing noodzakelijk (uitgebreide toets)
	Vogels	Vrijstelling mogelijk mits gebruik gemaakt wordt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (uitgebreide toets)

In de Flora- en faunawet is voorts een zorgplicht opgenomen:

ZORGPLICHT FLORA- EN FAUNAWET

Artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

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.

4. Voorkomen van beschermde soorten

Tijdens het veldbezoek is het gebied beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten, zie tabel 2. Er heeft geen soortgerichte inventarisatie plaatsgevonden.

Habitatgeschiktheidsbeoordeling

Flora en vegetatie

Het grootste deel van de planlocatie bestaat uit kleine graspercelen die begraasd worden door paarden en/of ander huisvee. De vegetatie bestaat voornamelijk uit Engels raaigras, met hier en daar soorten als zachte witbol, mannetjesereprijs, witte dovenetel, kruipende boterbloem en grootbloemige muur. Beschermde soorten zijn niet aangetroffen of te verwachten in deze gebiedsdelen (allen aan de noordzijde van de Kempstraat). Voorts liggen er enkele moestuinen waar geen of nauwelijks natuurlijke vegetaties voorkomen.

Aan de zuidkant van de Kempstraat ligt een perceel dat is aangepland als maïsakker. Beschermde of bijzondere planten komen hier niet voor of zijn niet te verwachten. Het overige deel bestaat uit verruigd grasland. Hier groeien onder andere fluitekruid, akkerzuring, scherpe boterbloem, zachte witbol, roodzwenkgras, kropaar, vogelmuur, gewone bereklauw, heermoes, vogelwikke, kruipende boterbloem en akkerdistel.

De zuidwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een goed ontwikkelde, plaatselijk zeer dichtbegroeide houtsingel. Het betreft hier geen bijzondere vegetatie, maar is opgebouwd uit algemeen voorkomende soorten loofbomen en struiken als gewone es, zomereik, meidoorn, vlier, liguster.

Er groeien geen solitaire of boomgroepen op de planlocatie. Alleen aan de randen en net buiten de planlocatie zijn enkele groepen of solitaire bomen aanwezig (o.a. kersenbomen).

Ook uit de beschikbare flora en vegetatiegegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen beschermde soorten planten voorkomen.

Vogels

Het plangebied vormt geen optimaal habitat voor veel soorten broedvogels. Alleen de houtsingel vormt geschikt broedbiotoop voor algemeen voorkomende soorten als merel, roodborst, winterkoning, zanglijster e.d. Het overige deel is, vanwege de openheid ongeschikt. Het is voorts uitgesloten dat er groundbroeders (zoals Patrijs) voorkomen, vanwege de redelijk stedelijke ligging en het intensieve gebruik van grote delen van de planlocatie.

De planlocatie zal met name dienst doen als foerageergebied voor broedvogels in omringende tuinen en houtsingel.

Ook uit de beschikbare broedvogelgegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen bijzondere en of Rode Lijst soorten broeden op en in de directe nabijheid van de planlocatie broeden.

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving vormen geschikte leefgebieden voor algemeen voorkomende zoogdieren zoals mol, egel, konijn, veldmuis en marterachtigen zoals hermelijn, wezel en bunzing.

Voorts vormt de planlocatie alleen ter hoogte van de houtsingel optimaal jachtbiotoop voor vleermuizen. Vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing en oude bomen op de planlocatie is het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. De kern van de planlocatie vormt geen onderdeel van een belangrijke vliegroute van vleermuizen. Mogelijkerwijs dat de houtsingel dienst doet als vliegroute, echter gezien de openheid van de omgeving van de planlocatie zullen er lage aantallen vleermuizen gebruik maken of voorkomen.

De planlocatie ligt niet in actueel dassenleefgebied. Burchten en/of andere sporen van dassen zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten.

De houtsingel is geen optimaal ontwikkeld habitat voor de Eekhoorn. Vanwege het ontbreken van oude schuren en stallen en andere geschikte bebouwing is het voorkomen van Steenmarters (als verblijfplaats) uit te sluiten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn geen permanente wateren aanwezig die geschikt voortplantingsgebied zijn voor beschermde soorten amfibieën en/of vissen. Mogelijker vormt de houtsingel overwinteringsgebied voor algemene soorten amfibieën zoals gewone pad.

Vlinders, libellen en andere soorten ongewervelden

In het plangebied komen geen bloemrijke vegetaties voor die geschikt foerageergebied vormen voor beschermde of bijzondere dagvlinders en andere ongewervelden.

Vanwege het ontbreken van waterelementen is het plangebied niet geschikt als voortplantingsgebied voor bijzondere en/of beschermde soorten libellen.

Binnen de begrenzing en in de omgeving van het plangebied zullen alleen algemeen voorkomende soorten vlinders en libellen.

5. Beoordeling van effecten

5.1 Effecten

Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde soorten planten en dieren, omdat er geen optimaal ontwikkelde habitats aanwezig zijn. Daarnaast zijn geen waarnemingen bekend of verricht van beschermde soorten.

De houtsingel, welke gehandhaafd blijft, vormt voor vleermuizen geschikt foerageergebied., echter negatieve effecten op vleermuizen ten tijde van de werkzaamheden zijn niet te verwachten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het belichten van de houtsingel in de avonduren voorkomen dien te worden.

De werkzaamheden dienen in ieder geval zoveel mogelijk uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van vogels om overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van de verstoring van broedvogels te voorkomen. Het betreft hier met name het bouwrijp maken van het terrein.

5.2 Mogelijke overtredingen Flora- en faunawet

In het plangebied en in de directe omgeving kunnen en komen een aantal beschermde soorten voor. Het gaat hierbij vooral om algemene vogelsoorten en om een of meerdere soorten vleermuizen.

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

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

Soort	Artikel 8	Artikel 9	Artikel 10	Artikel 11	Artikel 12
Algemeen voorkomende zoogdieren		X	X	X	
Algemeen voorkomende broedvogels		X	X	X	X
Diverse soorten vleermuizen		X	X	X	

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 onwortelen 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, hollen 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.

5.3 Voorkomen van effecten

Om eventuele effecten te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Daarnaast is het zorg de houtsingel tijdens de avondschemer, nachtelijke uren en ochtendschemer niet te belichten. Dit kan als versturende werking optreden voor eventueel foeragerende of migrerende vleermuizen.

Door het behoud van de houtsingel wordt voorts voorzien in behoud van broedbiotoop voor broedvogels.

Het is daarnaast aan te bevelen inheems plantmateriaal (bomen en struiken) te gebruiken bij de aanleg van groenstroken.

In de nieuwe situatie kunnen, afhankelijk van de inrichting van het gebied, nieuwe geschikte broedplaatsen voor algemene vogelsoorten ontstaan en zich nieuwe biotopen voor kleine zoogdiersoorten ontwikkelen. Daarnaast zal met de nieuwbouw de mogelijkheid voor vleermuizen om zich te vestigen toenemen. Cultuurvolgende vleermuizen (onder andere de Gewone dwergvleermuis) zullen in de loop van tijd gebruik maken van de bebouwing om er hun verblijfplaats te vestigen, mits er in de nabijheid voldoende foerageergebied ontwikkeld is.

Schade aan kleine zoogdieren (muizen, mollen en egels) is niet te voorkomen, alleen te mitigeren.

5.4 Ontheffing Flora en faunawet

In het kader van de AMvB art. 75 is voor de algemene soorten niet langer een ontheffing nodig. In het kader van de Flora- en faunawet is voor de zwaarder beschermde soorten (vleermuizen) ontheffing noodzakelijk. Aangezien de houtsingel blijft bestaan achten we het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen voor vernietiging/verstoring van leefgebied van vleermuizen.

Verstoring van (broed)vogels – al of niet tijdelijk - is niet toegestaan binnen de Flora- en faunawet. Voor werkzaamheden zal een ontheffing aangevraagd moeten worden, indien de werkzaamheden gedurende het broedseizoen plaatsvinden. Hiervoor zal een uitgebreide toets plaatsvinden (weinig kansrijk). Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, dan is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

Verstoring van beschermde libellen, vissen, amfibieën, dagvlinders en vegetatie zal niet plaatsvinden.

6. Conclusies en aanbevelingen op basis van de onderzoeksresultaten

Hieronder geven we een overzicht van de belangrijkste onderzoeksresultaten:

- Op de planlocatie groeien geen beschermde soorten planten.
- De planlocatie vormt, met uitzondering van de houtsingel, geen geschikt broedbiotoop voor Rode Lijst broedvogels of vogels waarvan de nesten in artikel 11 van de Flora- en faunawet beschermd zijn.
- De planlocatie deels geschikt leefgebied voor vleermuizen. Het betreft hier de houtsingel aan de uiterste zuidwestgrens. Aangezien deze gehandhaafd blijft is vernietiging van leefgebied niet aan de orde. Er komen geen vaste ruste- en verblijfplaatsen voor op de planlocatie, vanwege het ontbreken van bebouwing en of oude bomen met holtes op de planlocatie.
- Er komen geen beschermde soorten vlinders, libellen, amfibieën, reptielen, vissen en overige zoogdieren voor vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats.
- Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaatsvindt en wanneer de houtsingel niet belicht wordt in de avond, nacht en ochtend periode.
- Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

>Beeldkwaliteitplan
Kempstraat Born
gemeente Sittard-Geleen







Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Inleiding	5
1.2. Huidige situatie	7
1.3. Typologie van de omgeving	7
2. Verkavelingsplan	8
2.1. Verkavelingsplan	9
2.2. Inrichting van de Kempstraat	11
2.3. Overgang openbaar - privé	13
3. Welstandsparagraaf	14
3.1. Welstandsbeleid	15
3.2. Welstandscriteria	17
Colofon	19



1. Inleiding





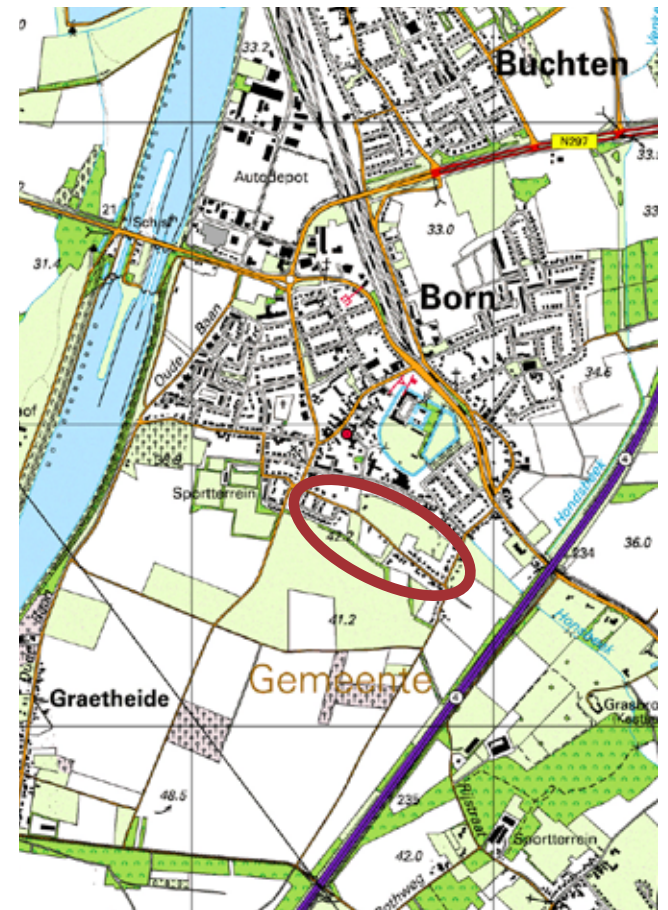
1.1. Inleiding

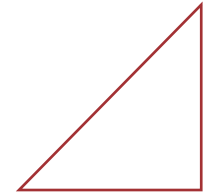
De gemeente Sittard-Geleen heeft het voornemen het gebied aan de zuidoostzijde van de kern Born, dat doorsneden wordt door de Kempstraat, verder te ontwikkelen tot woongebied. Plangroep Heggen BV heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de realisering van 15 vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Daar waar de gemeente hoge eisen stelt aan de ruimtelijke kwaliteit, wordt gebruik gemaakt van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan kan gedefinieerd worden als: "een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp". Beeldkwaliteitplannen vormen in deze opzet een aanvulling op bestaande gemeentelijke instrumenten, zoals het bestemmingsplan, dat vooral op het gebruik gericht is.

Van het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven aanbevelingen gaat een stimulerende werking uit die de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen (gemeente, ontwikkelaars, bouwers en architecten) aanzet tot nieuwe initiatieven en het leveren van een grotere, op kwaliteit gerichte inspanning.

Het beeldkwaliteitplan heeft in dit verband verschillende functies:

- > Het beeldkwaliteitplan is een communicatiemiddel, dat door middel van beelden en tekst toont wat de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is. Binnen dit raamwerk ligt de uitdaging aan de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan dient voor de betrokken partijen geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt.
- > Beleidsmatig is het beeldkwaliteitplan op te vatten als een kader waar het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in is vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan geeft ge detailleerd vorm aan dit beleid door het duidelijk van te voren verwoorden en onderbouwen van de criteria, die bij de beoordeling van bouwplannen worden gebruikt. Bij de welstandsbeoordeling ontstaat een verschuiving van welstandstoezicht achteraf naar welstandszorg vooraf.





Het welstandsdenken wordt daarmee verweven in het planproces en de welstandscommissie wordt in een vroegtijdig stadium bij de planontwikkeling betrokken. Voor alle betrokkenen in het planproces betekent dit dat direct vanaf het begin duidelijkheid bestaat over het totaal aan eisen dat aan de stedenbouwkundige en architectonische plannen wordt gesteld.

- > Om het beeldkwaliteitplan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie als controlerende instantie voldoende steun krijgt bij haar beoordeling.

Uitsluitend de welstandsparagraaf (H3) zal een aanvulling vormen op de welstandsnota van de gemeente Sittard-Geleen.

Een en ander wordt geïllustreerd aan de hand van afbeeldingen, profielen en referentiebeelden. De gebruikte beelden hebben een puur indicatieve betekenis en dienen niet als concreet, te kopiëren voorbeeld beschouwd te worden.

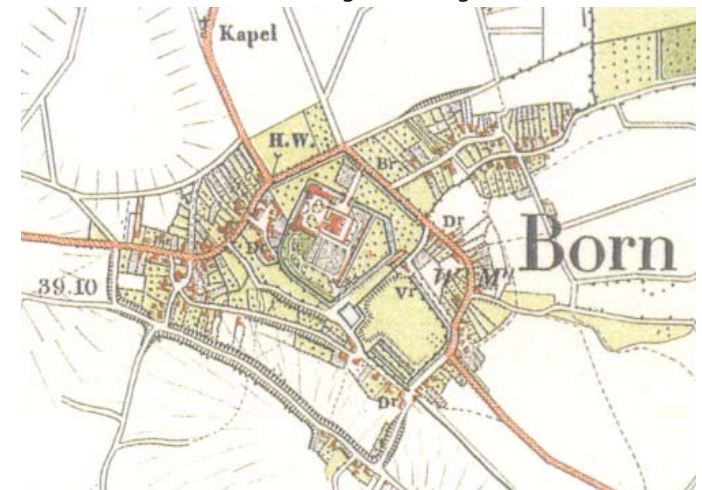
1.2. Huidige situatie

De gronden die in aanmerking komen voor nieuwbouw zijn op dit moment in gebruik als weiland, tuin of akkerland met een agrarische bestemming. De percelen kenmerken zich door lange smalle kavels. Aan de noordzijde van de Kempstraat grenzen de percelen aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Putstraat. De percelen aan de zuidzijde van de Kempstraat lopen over in het buitengebied van Born. Een rij hoge bomen vormt de begrenzing aan de zuidzijde. Er bevindt zich reeds een vijftal woningen dat zal worden ingepast in de nieuwe bebouwing. Naast deze bestaande woningen is er één woning in aanbouw.

1.3. Typologie van de omgeving

De Kempstraat is één van de oudste, nog aanwezige, agrarische verbindingswegen aan de zuidkant van Born. Aan de oostkant (omgeving Bergstraat) van deze weg is in de loop der jaren een gevarieerd gegroeide bebouwingsstructuur ontstaan, die typerend is voor lintbebouwing.

Aan de westkant van de straat is aan de zuidzijde in de jaren 70 tot 80 een woonerf (Omstraat) gecreëerd met een geschakelde bebouwingsstructuur. Deze bebouwing grenst met zijanten aan de Kempstraat. Aan de noordkant van de straat liggen aan deze zijde vrijstaande woningen waarvan een aantal recent gebouwd is. Het plangebied ligt tussen deze twee nogal van elkaar verschillende bebouwings-typologieën en wordt op dit moment gekenmerkt door de aanwezige weilanden en een drietal woningen die aan de zuidkant van de weg aanwezig is.





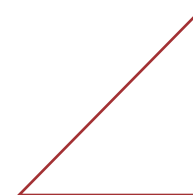


2.1. Verkavelingsplan

In januari 2005 is door plangroep Heggen een verkavelingsplan uitgewerkt. In het voorstel worden kavels met vrijstaande en halfvrijstaande woningen geprojecteerd langs de Kempstraat, waardoor er een lint ontstaat dat refereert aan de lintbebouwing aan de oostelijke kant van de weg (zie luchtfoto pagina 4-5). Het inrichtingsvoorstel grijpt zo min mogelijk in, in de bestaande verkavelingsstructuur van het gebied. Door het handhaven van deze structuur verloopt de rooilijn van de toekomstige woningen trapsgewijs ten opzichte van de Kempstraat, waarbij de voorgevelrooilijnen wel zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. De voorgevelrooilijnen van de woningen aan de zuidzijde liggen tussen de 5 en 10 meter. De voorgevelrooilijnen van de woningen aan de noordzijde liggen op 10 meter, met uitzondering van de woningen in het middendeel (3 t/m 7) waar de voorgevelrooilijn verspringt naar 15 meter om de kromming in de Kempstraat te accentueren. Daarnaast is in het verkavelingsplan een zone aangegeven waar het hoofdgebouw geplaatst mag worden en een zone voor een mogelijke aanbouw aan de achterkant. Aanbouwen en/of bijgebouwen mogen worden opgericht binnen zowel het bebouwingsvlak voor de hoofdbouwmassa als in het bebouwingsvlak voor aanbouwen. Door middel van een vrijstelling mogen er op smalle percelen (1,2,5,9,10,12) tevens bijgebouwen opgericht worden in de oostelijke, zijdelingse perceelsgrens. Verder worden er na een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de voorste erf-grens, geen bijgebouwen op het kavel meer toegestaan, dit om het gewenste open, groene beeld aan de achterzijde te behouden. In dat kader is het tevens ongewenst om na 50 meter de kavelgrenzen te benadrukken (zie kaartje pagina 16).

Belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van de randvoorwaarden vormt de open structuur van het gebied en het hierdoor aanwezige zicht op het omliggende landschap. Door het realiseren van voldoende openheid tussen de verschillende bouw-massa's ontstaat een 'transparante' bebouwingswand.

De bebouwing dient een dorps beeld op te roepen en zich naar de bestaande ver-kavelingsstructuur te richten. Ter ondersteuning van het landelijk karakter dienen erfafscheidingen met traditionele inheemse planten zoals bijvoorbeeld haagbeuk en meidoorn te worden vormgegeven.



Stedenbouwkundige uitgangspunten:

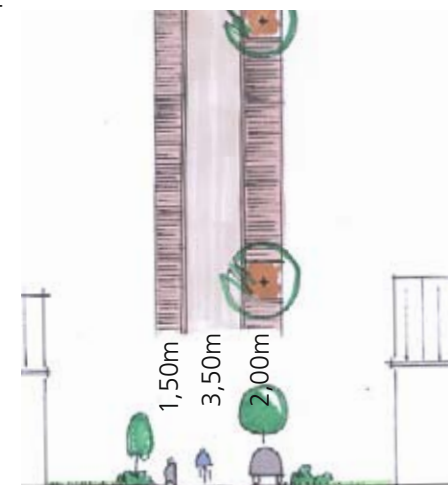
Vorgevelrooilijn:	minimaal 5 en maximaal 15 meter van Kempstraat, afhankelijk van het perceelnummer
Zijgevelrooilijn:	minimaal 2,5 meter.
Bouwdiepte:	hoofdbouw maximaal 12,50 meter. totale bouwdiepte maximaal 22,50 meter.
Bouwpercentage:	minimaal 60% en maximaal 100% van het totaal van beide bouwvlakken, zoals aangegeven op het verkavelingsplan, mag worden bebouwd.
Bouwmassa:	maximaal 2 bouwlagen met kap.
Frontbreedte:	vrijstaande woningen tussen 7,50 en 12,50 meter. halfvrijstaande woningen samen tussen 13 en 18 meter.
Bouwhoogte:	minimale goothoogte 4,50 meter. maximale goothoogte 6,00 meter. maximale nokhoogte 11,00 meter.
Dakvorm	zadeldak met dakhelling tussen 40 en 60 graden. Voor de moderne woning is plat dak is toegestaan, eventueel met een schuin element met een dakhelling tussen 0 en 40 graden. Voor de woningen 3, 4, 6 en 7) is uitsluitend een zadeldak toegestaan met de nokrichting parallel aan de Kempstraat. Voor de woningen op smalle percelen is een dakvorm haaks op de weg gewenst.
Bouwpeil:	30 cm. boven kruin afgewerkte Kempstraat.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zal per kavel een zogenaamd kavelpaspoort worden opgesteld.

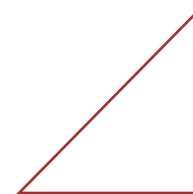
2.2. Inrichting van de Kempstraat

Op dit moment heeft de Kempstraat het profiel van een eenvoudige agrarische weg en bestaat uit een rijbaan van ca. 3,00 tot 3,50 meter. Aan de zuid- en noordkant van de weg ter hoogte van de bebouwing, is een berm van ca. 2,00 meter breedte aanwezig. Deze berm bestaat aan de zuidkant uit verharding en aan de noordkant uit grind (kiezelsteen) en wordt gedeeltelijk gebruikt om te parkeren. Voetgangers lopen voornamelijk op straat. Om een goede bereikbaarheid van de nieuwe woningen te garanderen en om de agrarische weg aan te passen aan de eisen van een woonbuurt wordt het profiel van de Kempstraat aangepast.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in februari 2007 ingestemd met een voorstel waarbij het profiel zodanig wordt aangepast dat er een beperkte rijbaan van 3,50 meter ontstaat met klinkerstroken ter weerszijden. De strook van 2 meter aan de zuidkant wordt gebruikt om te parkeren, de andere strook van 1,50 meter is een loopstrook. Tussen de parkeerstrook en de rijbaan wordt één molgoot aangelegd. De strook van 2 meter is voorzien van bomen. Wenselijk voor het toekomstige beeld is dat de weg ondanks de verbredening een landelijke, dorpse sfeer heeft.







De keuze van materiaal met een informele uitstraling kan daarbij een bijdrage leveren. Hierbij wordt gedacht aan gebakkenklinkers of een toplaag asfalt voor de rijbaan, de klinkerstroken van gebakken materiaal en inheemse bomen van de eerste orde).



2.3. Overgang openbaar - privé

Gezien de landelijke, dorpse structuur van het plangebied wordt speciale aandacht gevraagd voor de uitvoering en inrichting van de aan de openbare ruimte grenzende ruimtes (voortuinen en erfafscheidingen). Wenselijk is dat de overgang tussen openbaar en privé een groene, informele uitstraling krijgt, die past bij het dorpse beeld van de omgeving.

Voortuinen

Passend bij het landelijke, dorpse beeld dat als uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woningen wordt gehanteerd, is een groene voorzone. Deze voorzone bestaande uit voortuinen, hier en daar onderbroken door inritten, dient bij voorkeur met inheemse planten op een natuurlijke manier te worden ingericht.

Erfafscheidingen aan de voorzijde

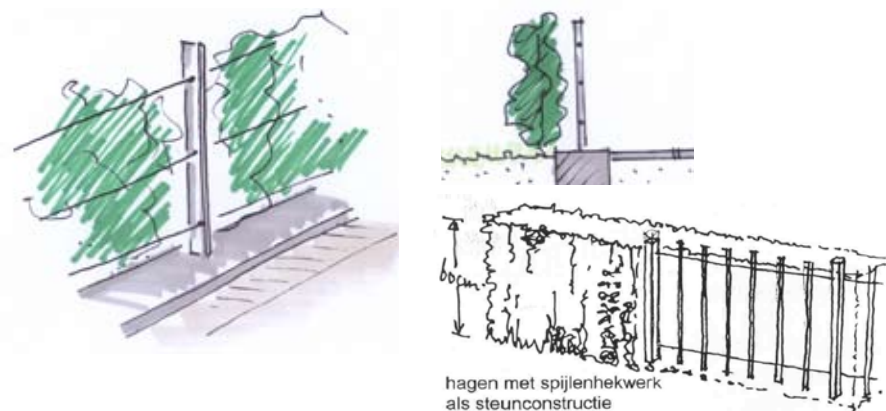
Evenals de voortuinen worden de erf grenzen groen ingericht. Wenselijk is een informele, groene afscheiding van de tuinen met gevarieerde inheemse beplantingselementen (bijvoorbeeld: meidoorn en haagbeuk).

Bewoners die behoefte hebben aan een vaste erfafscheiding kunnen gebruik maken van een steunconstructie (gaas- of spijlenhekwerk) die beplant wordt met een inheemse haag. De erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 60 cm.

Hoeksituaties

Daar waar de achtertuin grenst aan openbaar gebied is sprake van een hoeksituatie. In het voorliggende plan is dit op twee plekken het geval: Huisnummer 27 (bestaand perceel) en perceelnummer 11. Daar waar bestaande bebouwing grenst aan de openbare ruimte is reeds een groene erfafscheiding aanwezig. De situatie hier hoeft niet te worden veranderd.

Ter hoogte van perceelsnummer 11 wordt evenals bij de bestaande woningen een groene haag (inheemse soort) voorgesteld met een maximale hoogte van 2 meter. Deze haag kan worden ondersteund door middel van een steunconstructie met een gaas- of een spijlenhekwerk.





3. Welstandsparagraaf





3.1. Welstandsbeleid

De meest kenmerkende bebouwingsstructuur langs de Kempstraat vormt de gevarieerde lintstructuur langs het oostelijke gedeelte van de weg (omgeving Bergstraat). Dit gedeelte wordt in de welstandsnota benoemd als H1 gebied (Historisch gegroeide dorpse bebouwing en bebouwingslint). H1 gebieden hebben een hoog welstandsniveau. Gebieden met een hoog welstandsniveau zijn gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wordt geacht. Het zijn gebieden met een gave en hoogwaardige omgeving, de bebouwing heeft een bijzonder karakter en vormt samenhang. Zij bezitten een cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarde. Het welstandsbeleid is gericht op behoud, herstel en actief versterken van de waardevolle elementen. Nieuwbouw of verbouw in de omgeving van deze structuur dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Het aan de westkant gelegen woongebied wordt beoordeeld als W2-gebied (planmatige stadsuitbreiding tot 1970). De waardering hiervan wordt als "regulier" genoemd.

Het plangebied zelf wordt in de welstandsnota genoemd als G3 - gebied (boerenhoeven/agrarisch buitengebied). De waardering hiervan wordt als "regulier" genoemd. Het beleid is het behouden en versterken van de diversiteit van de bebouwing. Het behoud van maat en schaal en de leesbaarheid van de gegroeide structuur is van bijzonder belang. De woningen aan de weg zijn daarin het meest bepalend. Hier wordt dan ook een hoogwaardige architectuur verwacht. In de toekomst zal dit gebied aansluiten op de bebouwingsstructuur van de omgeving. Om een soepele overgang en een passende invulling tussen de 2 bebouwde uiteinden van de weg te creëren zou lintbebouwing langs de bestaande weg het beeld vormen wat hierbij het meest aansluit. De aanwezige, oudere (vooroorlogs) lintbebouwing met name aan de oostkant van de Kempstraat en de reeds aanwezige bebouwing in het plangebied kan hiervoor als referentie worden gebruikt (zie luchtfoto pagina 4-5).

Voor de nieuwe bebouwing zal dus welstandsgebied H1 als toetsingskader gehanteerd worden. Net als de huidige bebouwing zijn moderne en traditionele woningen mogelijk.

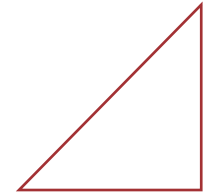


Noordzijde Kempstraat



Zuidzijde Kempstraat

Deze afbeeldingen hebben een puur indicatieve betekenis en dienen niet als concreet te kopiëren voorbeeld beschouwd te worden.



3.2. Welstandscriteria

Relatie met stedenbouwkundig plan

- Nieuwbouw draagt bij aan de continuïteit van het lint (Kempstraat).
- De voorgevel van de nieuwbouw staat trapsgewijs ten opzichte van de Kempstraat, waarbij de voorgevelrooilijnen wel zoveel mogelijk op elkaar aansluiten.
- Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen voor de garage op de eigen oprit.
- Na een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de voorste erfgrans is het ongewenst om de kavelgrenzen te benadrukken in verband met het behouden van het gewenste open, groene beeld aan de achterzijde van de kavels.

Bouwwerk op zichzelf

- Voorkeur ligt bij traditionele woningbouw, een beperkt aantal (3-5) moderne woningen is toegestaan.
- Nieuwbouw is vormgegeven als compacte, op zichzelf staande, hoofdbouw massa.
- Vrijstaande of halfvrijstaande woningen conform verkavelingsplan.
- Zadeldak met dakhelling tussen 40 en 60 graden. Voor de moderne woning is plat dak is toegestaan, eventueel met een schuin element met een dakhelling tussen 0 en 40 graden. Een mansardedak of dak met wolfseinden is niet toegestaan. Voor de woningen 3, 4, 6 en 7 is uitsluitend een zadeldak toegestaan met de nokrichting parallel aan de Kempstraat. Voor de woningen op smalle percelen is een dakvorm haaks op de weg gewenst.
- Van de woningen 13, 14 en 15 dient de architectuur zodanig te zijn dat een gedifferentieerd beeld ontstaat (geen projectbouw).
- Maximaal 2 bouwlagen, goothoogte minimaal 4,5 meter.
- Bijgebouwen hebben een plat dak en een goothoogte van maximaal 3.5 meter.
- Dakkapellen en uitbouwen (erkers) zijn altijd plat afgedekt.

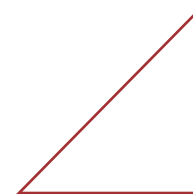
Detaillering, materiaal en kleurgebruik

- Materiaalgebruik is overwegend metselwerk.
- Materiaalgebruik en detaillering is hoogwaardig en ondersteunt het karakter van de woning.
- De detaillering van de woning is behouden en terughoudend.
- De gevel van de traditionele woning wordt uitgevoerd in donkerrode baksteen (zie kleurenpalet).
- De gevel van de moderne woning wordt uitgevoerd in lichte tinten (gestuct, gemetseld of geschilderd) (zie kleurenpalet).
- De daken worden uitgevoerd in keramische, antracietkleurige dakpannen, die niet verglaasd zijn.
- De bijgebouwen, dakkapellen en aanbouwen sluiten qua materiaal- en kleurgebruik aan bij de hoofdbouw.
- Voorkeur voor houten kozijnen. Kunststof kozijnen zijn slechts mogelijk onder de voorwaarde dat deze qua detaillering en profilering aansluiten bij de detaillering en profilering van traditionele houtkozijnen.





Colofon



Opdrachtgever:	gemeente Sittard-Geleen
Status:	definitief
Auteur:	B. Schnadt S. van Eupen-Kemps
Datum:	18 maart 2008
Projectnummer:	110501.701795

ARCADIS Nederland BV
Stationsplein 18 d
Postbus 1632
6201 BP Maastricht
Tel. 043 - 3523 300
Fax. 043 - 3639 981
www.arcadis.nl / www.arcadisontwerpt.nl

© ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veeleenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.