

Oplegger

Gemeente Sittard - Geleen

**bestemmingsplan
Abshoven 2001**

Vastgesteld bij besluit van de Raad
van de gemeente Sittard - Geleen
van : ~~31 OKT 2002~~

mij bekend,
de secretaris,

Behoort bij besluit van de Raad van
de gemeente Sittard - Geleen
van : ~~31 OKT 2002~~

mij bekend,
de secretaris,



samenwerkende adviseurs maastricht

ruimtelijke ordening, onderzoek en vormgeving

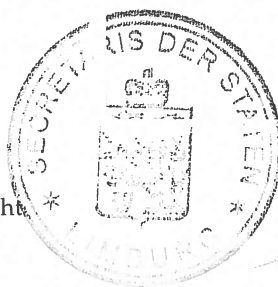


BESTEMMINGSPLAN ABSHOVEN 2001 TOELICHTING

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van
Limburg van 2.12.03. R12.
nr. 2003/52616.

Mij bekend,
De secretaris



Sittard-Geleen/Maastricht
maart 2001;
gewijzigd
november 2001;
gewijzigd
december 2001;
gewijzigd
mei 2002*.

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planopzet	4
1.3	Begrenzing plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1	VINEX, SVVII en NMP3	6
2.1.2	VIJNO	7
2.1.3	Tendrapport Volkshuisvesting en Nota Wonen	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Streekplan Zuid-Limburg	10
2.2.2	Partiële Streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg	10
2.2.3	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	11
2.2.4	Provinciaal Milieubeleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1	Vigerend bestemmingsplan	12
2.3.2	Woningbouwprogramma	13
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	14
3.1	Huidige situatie	14
3.1.1	Landschappelijke situatie	14
3.1.2	cultuurhistorische waarde kloostercomplex	15
3.1.3	archeologie	16
3.2	Milieuaspecten	16
3.2.1	Weg- en railverkeerslawai	16
3.2.2	Bodem	16
3.3	Civiltechnische aspecten	16
3.4	Duurzaam bouwen	16
4	Plan	19
4.1	Inrichtingsvoorstel	19
4.2	Beeldkwaliteitplan	22
4.3	Juridische regeling	23
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Inspraak ex artikel 6a W.R.O.	26
6	Overleg	30

Bijlage 1 Akoestische paragraaf	31
Bijlage 2 Exploitatieberekening	32
Bijlage 3 Verslag P.C.G.P. d.d. 10.09.2001	33

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

Meulen Bouwpromotie b.v. wil het kloostercomplex Abshoven te Munstergeleen, dat reeds geruime tijd leeg staat, herontwikkelen. Door de ontwikkeling van 6 villa's aan het verlengde van de Beekdalstraat en de bouw van 17 appartementen ter plaatse van de voormalige Xaveriusschool is het mogelijk het kloostercomplex de bestaande kapel en te restaureren en te herontwikkelen tot hoefwoningen resp. kantoren danwel horeca of bijzondere doeleinden.

1.2 PLANOPZET

Het onderhavig plan bestaat uit de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

- Bestemmingskaart: op de bestemmingskaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Op deze kaart wordt aangegeven welke bestemming een bepaalde locatie heeft en welke planologische claims er naast de hoofdbestemming op deze locatie liggen. Er bestaat een rechtstreekse relatie tussen de visualisering van de planologische voornemens voor een locatie op de bestemmingskaart en het verbaal weergeven hiervan in de voorschriften.
- Voorschriften: de voorschriften behorende bij het plan vormen samen met de bestemmingskaart de juridische regeling. In de voorschriften is het gebruik van de binnen het plangebied gelegen gronden en opstellen juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek naar de bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen opgenomen.

Daarnaast maken een rapportering als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijk Ordening (inspraak) en de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg, deel uit van de toelichting.

1.3**BEGRENZING PLANGEBIED**

Het plangebied Abshoven ligt ten oosten van Geleen, ten zuiden van Sittard en juist ten zuidwesten van de kern Munstergeleen. Abshoven is onderdeel van de kern Munstergeleen en ligt in de gemeente Sittard-Geleen. De weg Abshoven is onderdeel van de doorgaande weg door Munstergeleen.

Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan een villawijkje aan de rand van Munstergeleen. Aan de noordwestzijde is een vrij open gebied gelegen dat aansluit op de Geleenbeek. Aan de zuidoostzijde ligt een lintbebouwing langs de weg Abshoven.

1.4**LEESWIJZER**

In hoofdstuk 2 wordt het planologische kader beschreven waarbinnen dit plan is opgesteld. Hoofdstuk 3 en 4 geven een beschrijving van respectievelijk de uitgangspunten en de randvoorwaarden van het plan. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komen aan bod in hoofdstuk 5. De resultaten van het gevoerde overleg worden tenslotte beschreven in hoofdstuk 6.

HOOFDSTUK 2 Planologisch beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 VINEX, SVV-II EN NMP3

De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, deel III: kabinetsstandpunt (1991) (VINEX) en het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer deel d: regeringsbeslissing (1991) (SVV-II) leggen het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot woon-, werk- en voorzieningenfuncties binnen de stadsgewesten. Concentratie van activiteiten binnen het stedelijk gebied door een stringente invulling van het bundelingsbeleid heeft een drieledig doel:

- versterking van het stedelijk draagvlak;
- vermijding/vermindering van niet-noodzakelijke mobiliteit;
- beperking van aantasting van ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied.

In de VINEX, die op een aantal punten een aanvulling op en aanscherping van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening vormt en op andere punten een actualisering en versoering van de reeds vastgestelde beleidsstukken over ruimtelijk beleid, wordt gesteld dat voor de stedelijke ontwikkeling gestreefd dient te worden naar een concentratie, mede met het oog op het vergroten van draagvlak van het stedelijke en regionale openbaar vervoer. De VINEX constateert dat de noodzaak tot voortdurende uitbreiding van het stedelijk gebied op langere termijn zal afnemen. Het bestaand stedelijk gebied wordt daardoor steeds belangrijker.

In de VINEX stelt het kabinet dat het basisdoel van het ruimtelijk beleid het bevorderen van zodanige ruimtelijke en ecologische condities is, dat:

- de wezenlijke strevingen van individuen en groepen in de samenleving zoveel mogelijk tot hun recht komen;
- de diversiteit, samenhang en duurzaamheid van het fysieke milieu zo goed mogelijk worden gewaarborgd.

Het beleid is er op gericht te voorzien in de ruimtelijke behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen die uit de samenstelling van de bevolking in de regio voortvloeit. Daarbij wordt uitgegaan van de eigen kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de onderscheiden regio's, alsmede van bundeling van woningbouw, niet-agrarische werkgelegenheid en voorzieningen. Het bundelingsbeleid houdt in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en

voorzieningen wordt opgevangen door middel van woningbouw en vestiging van bedrijven en voorzieningen in stadsgewesten.

In de VINEX wordt Sittard-Geleen aangemerkt als stadsgewest. Het beleid is gericht op de versterking van de functionele samenhang, ook met andere stadsgewesten.

Milieubeleid

In de VINEX wordt de nadruk gelegd op het terugdringen van de automobiliteit zoals gemotiveerd vanuit het SVV-II en het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+). Het begrip duurzame ontwikkeling van de dagelijkse leefomgeving vormt de rode draad in het te voeren beleid van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP, 1989), het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (NMP+, 1990) en het Tweede Nationaal Milieubeleidsplan (NMP2, 1993). Uitgangspunt van het milieubeleid is dat milieuproblemen niet mogen worden afgewenteld op toekomstige generaties.

In 1998 is het Derde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP3) in werking getreden. Op basis van de leerervaringen met het beleid van het NMP1 en NMP2 concludeert het kabinet dat het milieubeleid op belangrijke onderdelen een nieuwe beleidsfase ingaat, de fase van het "milieubeheer". Na een periode waarin vooral het saneren van milieuverontreinigingen centraal stond, verschuift de centrale opgave naar het vasthouden van een absolute ontkoppeling van economische groei en druk op het milieu, inclusief het duurzaam gebruiken van natuurlijke hulpbronnen. Het kabinet stelt zich op het standpunt dat gemeenten een speciale verantwoordelijkheid hebben om de burgers bij het milieubeleid te betrekken. Gemeenten zullen zich steeds meer met verschillende lokale partners richten op het uitvoeren van projecten gericht op duurzame ontwikkeling. Het beleid zal zich in de komende jaren richten op verbetering van de informatievoorziening op dit gebied, onderzoek naar technologie en hergebruik van afvalstoffen in de bouw en de introductie van milieuvriendelijke materialen en bouwwijzen. In relatie tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het milieubeleid ten aanzien van het bouwen relevant. Het duurzaam bouwen is erop gericht de gezondheids- en milieueffecten van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren.

2.1.2

VIJNO

Algemeen

De *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening* (VIJNO, 2000) beschrijft de veelheid aan belangen die strijden om de schaarse ruimte; wonen, werken, recreëren, natuur, water en landbouw. Daarnaast is er behoefte een einde te maken aan de versnippering en verrommeling van het landschap en acties om te bestrijden dat Nederland langzaam dichtslibt.

De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water:

- Te bebouwen gebieden afbakenen met rode contouren en te beschermen gebieden met groene contouren;
- Nationale en provinciale landschappen ontwikkelen;
- Steden organiseren zich in stedelijke netwerken;
- Water combineren met landbouw, natuur en recreatie.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Dit wordt gerealiseerd door het intensiveren van ruimtegebruik (bijvoorbeeld boven en onder wegen), combineren van ruimtefuncties (bijvoorbeeld van waterberging, natuur en recreatie) en transformeren van ruimte (bijvoorbeeld herbestemming van oude bedrijfsgebouwen).

Contouren

In 2005 moet om alle steden en dorpen op de kaart een rode contour worden getrokken om het gebied dat in de toekomst bebouwd zou kunnen worden. Binnen die contour ligt de ruimte voor woonwijken met heel verschillende woonmilieus, bedrijventerreinen, recreatie- en sportterreinen, (zorg)voorzieningen en dergelijke waaraan in de komende periode behoefte is. In de streekplanprocedure zien de provincies erop toe dat de contouren niet te ruim zijn getrokken. Het rijk toetst of de streekplannen voldoen aan het rijksbeleid. De contouren worden getrokken door gemeenten en vastgesteld door de provincies. Uiterlijk in 2005 begrenzen de provincies natuurgebieden en gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde op de kaart met een groene contour. In deze gebieden mag de bebouwing niet toenemen en mogen geen nieuwe wegen of spoorlijnen worden aangelegd. Intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn daar uitgesloten.

De gebieden waar geen rode of groene contour om heen ligt (meer dan de helft van Nederland) worden balansgebieden genoemd. Hier wordt steeds gezocht naar een evenwicht tussen behoud van landschappelijke kwaliteit en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Nationale landschappen

Nationale en provinciale landschappen zijn gebieden waar de cultuurhistorische en landschappelijke waarden een extra impuls krijgen. Als nationaal landschap komt het Limburgse Heuvelland in aanmerking. De provincies kunnen provinciale landschappen aanwijzen en beschermen. De Vijfde Nota stimuleert de verbetering van het landschap onder andere nog op volgende manieren:

- De provincies krijgen tot taak in hun streekplannen landschapsvisies op te nemen die gericht zijn op het behouden en versterken van contrasten tussen open en besloten gebieden, tussen drukke en stille gebieden en tussen licht en donker. De provincies kunnen ook "panorama's" aanwijzen waar het vrije zicht vanaf hoofdwegen en spoorwegen op het landschap bewaard blijft;
- Nederland neemt het initiatief om met België en Luxemburg afspraken te maken over het beschermen van de open ruimte in het 'Benelux Middengebied'.

Uitvoering en besluitvorming

Er zijn twee nieuwe benaderingen gekozen om de visie, die in de Vijfde Nota is neergelegd, uit te voeren:

- programmasturing in plaats van plansturing: het rijk schrijft niet de uitvoering van bepaalde plannen en projecten voor, maar geeft leiding aan een programma dat samen met de andere overheden wordt uitgevoerd. Dus niet meer: 'bouw op locatie Y een nieuwe wijk met x-aantal woningen' maar 'zorg ervoor dat in uw landsdeel binnen de afgesproken contouren voldoende woningen en bedrijven worden gebouwd en let op een aantal kwaliteitseisen, zoals voldoende verschillende woonmilieus waar vraag naar is';

- meer sturen op kwaliteit en ontwikkeling. Bij de sturing gaat het niet alleen om het verbieden van wat ongewenst is, maar vooral om het stimuleren van gewenste ontwikkelingen van hoge kwaliteit.

Deze nieuwe benaderingen zullen ook worden gefaciliteerd door de herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Vervolg

De plannen en visies van de Vijfde Nota worden vastgelegd in het daarbij behorende deel 1 van de Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. Hierin staan enkele concrete beleidsbeslissingen, onder meer over nationale landschappen, en indicatieve uitspraken waarmee andere overheden rekening dienen te houden bij het opstellen van streek- en bestemmingsplannen. In de loop van 2001 kunnen burgers op dit concept inspreken en wordt bestuurlijk overleg gevoerd met provincies en gemeenten, waarin ook op een aantal punten nadere afspraken worden gemaakt. Deze inspraakronde wordt gebundeld in deel 2. Mede op grond van deze reacties neemt de regering medio 2001 een standpunt in (deel 3) waarover de Tweede Kamer zich vervolgens moet uitspreken. Tenslotte wordt de definitieve Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgelegd in deel 4.

2.1.3

TRENDRAPPORT VOLKSHUISVESTING EN NOTA WONEN

Tendrapport Volkshuisvesting

Het Trendrapport Volkshuisvesting (1995) sluit in belangrijke mate aan bij de uitgangspunten van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (1989) voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte. Op basis van bijgestelde cijfers van de buitenlandse migratie en de huishoudensamenstelling heeft een herberekening plaatsgevonden van de toekomstige behoefte aan woningen. Deze herberekening toont aan dat de in het Trendrapport Volkshuisvesting uit 1992 gehanteerde woningbouwcijfers te hoog zijn geweest. Voor de differentiatie binnen het woningbouwprogramma wordt in dit rapport de bouw van minder goedkope huurwoningen en relatief meer dure vrije sector woningen noodzakelijk geacht. Dit met het oog op de gewenste doorstroming binnen de aanwezige woningvoorraad.

Nota Wonen

De Nota Wonen, Mensen, wensen, wonen (Nota Wonen, vastgesteld d.d. 14 november 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd: zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;

- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

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

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 STREEKPLAN ZUID-LIMBURG

Het provinciaal ruimtelijk beleid, weergegeven in het Streekplan Zuid-Limburg (1987), is gericht op het versterken van stedelijke gebieden door middel van een voortgaande concentratie en bundeling van stedelijke activiteiten, alsmede van de daarmee verbonden bebouwing binnen de stedelijke gebieden, ter ondersteuning van de aanwezige voorzieningen en beperking van het aantal verplaatsingen. Stedelijke gebieden worden gekenmerkt door een sterk geconcentreerd en verweven ruimtebeslag voor onder andere economische productie en werkgelegenheid. Per deelgebied zijn de functies uitwisselbaar, mits de ruimtelijke hoofdstructuur in acht wordt genomen en de daarvoor aangegeven kernen-structuur, inrichtingsprincipes en prioriteitstellingen. Hierdoor wordt de keuze mogelijk voor optimale locaties en kan tegemoet worden gekomen aan de toenemende behoefte aan ontwikkelings- en faseringsflexibiliteit. Het plangebied is aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied, waarbij Munstergeleen is aangegeven als lokale kern met beperkte ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden.

2.2.2 PARTIËLE STREEKPLANHERZIENING OPENRUIMTE- EN BUFFERZONEBELEID ZUID-LIMBURG

In de partiële Streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg (1999) is het beleid met betrekking tot wonen en werken weergegeven voor het restrictief beleid. De hoofdlijnen met betrekking tot het restrictief beleid voor de open ruimte en de bufferzones uit het Streekplan Zuid-Limburg worden overeind gehouden en op basis van een aanscherping van het beleid in de VINEX nader uitgewerkt in een contourenbeleid. In dit contourenbeleid komt naar voren dat het ruimtebeslag van de kernen in het restrictief beleid afgezien van de regionale kernen niet mag worden uitgebreid. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de contouren kleine kernen volgens de Streekplanherziening.

Het zogenaamde "contourenbeleid", zoals in het voorgaande naar voren gekomen, vindt plaats in combinatie met het "richtcijferbeleid". De provinciale richtcijfers voor de woningbouw voor de periode 1999-2009 zijn voor de gemeenten in het landelijk gebied eveneens aangescherpt. Dit betekent dat in het algemeen de mogelijkheden om woningbouw te plegen in de landelijke kernen zijn verminderd.

2.2.3

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2000, Liefde voor Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2001, is een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert, waaronder het streekplan. Het POL is door de provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties. Het POL is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg.

Om tot een kwaliteitsregio Limburg te komen moet worden behouden wat goed is en worden ontwikkeld wat nodig is. Daarvoor zijn negen kritische kwaliteiten onderscheiden; kwaliteitsaspecten die cruciaal zijn voor Limburg en die zonder extra aandacht verder onder druk komen te staan:

Op sociaal gebied:

- veiligheid en gezondheid;
- materiele welvaart;
- toegang tot wonen en zorg.

Op economisch gebied:

- verankering van economische clusters;
- innovatie;
- bereikbaarheid.

Op het terrein van natuur en milieu:

- biodiversiteit en regeneratievermogen van de natuur;
- groene, open ruimte;
- landschap en cultureel erfgoed.

Het POL gaat uit van het beschermen van landschappelijke verschijningsvormen. Het Heuvelland vormt een waardevol landschap waarin paal en perk wordt gesteld aan verdergaande verstening en waarvoor extra ambities gelden voor het behoud en herstel van het kwaliteitsniveau van de omgeving. Conform het openruimtebeleid zijn daarom rode contouren rondom kernen als uiterste grenzen voor bebouwing aangegeven. Binnen de bufferzones in Heuvelland moeten open ruimten worden gehandhaafd dan wel ontwikkeld worden. Het culturele klimaat van het Heuvelland moet vanuit de bestaande cultuurhistorische waarden verder worden uitgebouwd als contrast voor de omringende culturele productiemilieus. Om de waterproblematiek op te lossen in de Zuid-Limburgse stroomgebieden wordt het Heuvelland integraal aangewezen als bodembeschermingsgebied.

Op de Kaart Zuid van het POL is het plangebied gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Munstergeleen inclusief het plangebied is gelegen binnen de kern met een vastgestelde contour. Het plangebied valt volgens de kaart binnen stedelijke bebouwing bestaand, maar buiten het gebied met stedelijk dynamiek. De nabijgelegen stadsregio Sittard-Geleen inclusief Born, Beek en Stein heeft een grote concentratie van wonen, werken en voorzieningen, omringd door een uniek landelijk gebied.

2.2.4

PROVINCIAAL MILIEUBELEID

Milieubeleidsplan 1995-1998

In het Milieubeleidsplan 1995-1998 van de provincie Limburg wordt aangesloten op de uitgangspunten van het nationaal milieubeleid. Kernbegrip daarbij is "duurzame ontwikkeling". Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die in de behoefte van de huidige generatie voorziet, zonder daarmee de mogelijkheden voor de volgende generaties en hun behoeften in gevaar te brengen. Het gaat daarbij om leefbaarheid, werkgelegenheid, ruimtelijke ontwikkeling, variatie in ecosystemen, een schoon milieu, watervoorraden, het landschappelijk en cultureel erfgoed en de bodemvruchtbaarheid. In het stedelijk gebied zullen vooral de functies wonen en werken, verkeer, industrie en de daarmee gepaard gaande milieu- en veiligheidsrisico's op elkaar afgestemd dienen te zijn.

Evaluatie en actualisering waterhuishoudingsplan Limburg

Het waterhuishoudingsplan uit 1995 heeft de status van zowel een planevaluatie als een planactualisering. Het huidige waterhuishoudingsplan blijft, voor zover de daarin opgenomen acties en doelstellingen nog niet zijn afgerond of bereikt, onverminderd van kracht. Wel heeft er op basis van de evaluatie en aan de hand van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de waterhuishouding een actualisering van het beleid op onderdelen plaatsgevonden. De beleidsactualisering heeft vooral betrekking op de thema's inrichting van watersystemen, verdroging en het grondwatergebruik.

Nota Natuur- en Landschapsbeheer

De hoofddoelstelling van de nota natuur- en landschapsbeheer 2000-2010 is het bevorderen van een zo groot mogelijke rijkdom aan natuurwaarden en landschapselementen en het ontwikkelen van een duurzame ecologische structuur. Enkele belangrijke subdoelstellingen zijn:

- het realiseren van duurzame ecologische structuur die aansluit bij de nationale ecologische hoofdstructuur (EHS) en de Europese ecologische hoofdstructuur;
- het scheppen van de juiste voorwaarden voor de realisatie van een duurzame ecologische structuur door een daarop gericht milieu- en waterbeleid en ruimtelijk beleid;
- het buiten de ecologische hoofdstructuur behouden en zo mogelijk versterken van tenminste een basiskwaliteit aan natuurwaarden;
- behoud en herstel van waardevolle en voor Limburg kenmerkende landschapselementen door landschapsbeheer.

2.3

GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Munstergeleen 1971". De gronden hebben volgens artikel 15 van de voorschriften de bestemming "Bijzondere bebouwing". Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht voor kerkelijke, culturele, openbare of sociale doeleinden, dan wel ten behoeve van het onderwijs, de gezondheidszorg of de hygiëne met een daarbij behorende dienstwoning. Op de plankaart is ter plaatse van het historische complex een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen een bebouwingspercentage geldt van 67. De goothoogte moet tussen de 4 en 10 meter bedragen.

Een gedeelte van de gronden ten westen van het historische complex, ter plaatse van de voormalige ezelenwei en gelegen buiten het plangebied, heeft de bestemming "actieve recreatie". Op deze gronden, die bestemd zijn voor de aanleg van velden ten behoeve van de openlucht sport- en/of spelbeoefening met bijbehorende wandel- en toegangspaden, mogen geen gebouwen worden opgericht.

2.3.2

WONINGBOUWPROGRAMMA

In het kader van de provinciale richtcijfers voor de woningbouw hebben gemeenten die zijn gelegen buiten de stedelijke gebieden een zogenaamde maximum taakstelling. Dat wil zeggen dat in de periode waarvoor de richtcijfers gelden slechts tot een bepaald aantal woningen gebouwd mag worden. De te bouwen woningen in het plangebied passen binnen de richtcijfers van de gemeente Sittard-Geleen voor de kern Munstergeleen.

In het nog niet onherroepelijke regionaal volkshuisvestingsplan (RVP) zijn 33 woningen voor Abshoven opgenomen in plaats maximaal 36 bij behoud van het monument en met vrijstelling van Burgemeester en Wethouders maximaal 42. Dit laatste kan uitsluitend indien het monument zijn status heeft verloren.

HOOFDSTUK

3

Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 HUIDIGE SITUATIE

3.1.1 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

Landschap, natuur en ecologie

Het gebouwencomplex Abshoven ontleent een deel van zijn betekenis aan de relatie met het landschap waarin het zich bevindt. Dit landschap is van een vrij hoge ecologische waarde. Het omvat een wat verwaarloosde z.g. Engelse tuin. Het landgoed ligt aansluitend aan het beekdalgebied van de Geleenbeek met open plekken en bosschages, waarin ook nog delen van oude meanders zijn te herkennen. De plaats waar voorheen enkele paviljoens hebben gestaan, is een overgangsgebied met essenbos op het middenterras. De Engelse tuin moet gerevitaliseerd worden en het beekdal moet behouden blijven. In het tussen het beekdal en de Engelse tuin gelegen overgangsgebied, waar de paviljoens hebben gelegen, is bebouwing mogelijk.



3.1.2

CULTUURHISTORISCHE WAARDE KLOOSTERCOMPLEX

Beschrijving kapel

De neogotische kloosterkapel met kloosterverblijven is gebouwd van 1905 tot 1915 voor het destijds in het landgoed Abshoven gevestigde klooster. Dit gebeurde door een Franse congregatie, die naar Nederland moest uitwijken. De kapel heeft een kruisvormige plattegrond, het kloosterverblijf een L-vormige plattegrond. Het kloosterverblijf heeft een souterrain, twee bouwlagen en een zolder en is gedekt met tuile du nord dakpannen. De kapel heeft daken met variërende nokhoogte, die zijn gedekt met leien in schubdekking. Een korte toren markeert de aansluiting van het kloosterverblijf op de kapel. Op 6 juni 1995 zijn door brand zowel de kapconstructie als het kloosterverblijf verloren gegaan. Het geheel verkeer in een slechte bouwkundige staat.

Klooster

Het klooster Abshoven, zijnde de zuid-zuidwestvleugel, is een rijksmonument. Oorspronkelijk was het een landgoed. De gesloten hoeve en het daarin liggende abtshuis verwijzen naar een Uithof of Grangia, zijnde een dependance van de Cisterciënzerabdij van Val-Dieu ten noordoosten van Luik. De Cisterciënzerorde was een van de belangrijkste middeleeuwse kloosterorden en plaatste haar stichtingen bij voorkeur in een dal langs een waterloop, hetgeen ook bij Abshoven het geval is. Deze abdij verwierf Abshoven in 1253 en heeft het sindsdien soms rechtstreeks en soms via pachters geëxploiteerd. In het begin van de 18^e eeuw heeft de abdij de huidige hoeve en het Abtshuis laten bouwen, waarin door latere verbouwingen enige veranderingen zijn aangebracht. Abshoven verwijst naar het middeleeuwse kloosterleven, regionaal is het de enige nog bestaande Uithof van een Cisterciënzerabdij in Zuid-Limburg.

De Monumentencommissie is van mening dat het complex, ondanks de mede als gevolg van de brandschade relatief beperkte architectuurhistorische waarden van groot cultuurhistorisch belang is. Het provinciale Monumenten Selectie Projectteam heeft de kapel na de brand niet meer op de definitieve lijst gezet.

Het is van belang dat voor het geheel een of meer goede bestemmingen gevonden worden. Het feit dat de cultuurhistorische waarden belangrijker zijn dan de architectuurhistorische waarden, biedt extra mogelijkheden om het complex een nieuwe bestemming te geven.



3.1.3 ARCHEOLOGIE

In de Engelse tuin bevinden zich zeer waarschijnlijk archeologisch belangrijke plaatsen, onder meer grafheuvels. Deze grafheuvels zijn opgenomen in de Archeologische Monumentenkaart Limburg. De datering is onbekend. De grafheuvels zijn zichtbaar in het veld.

Om het behoud van de grafheuvels te garanderen moet het terrein vanwege de oudheidkundige waarden worden ingepast in ruimtelijke inrichtings- en beleidsplannen.

3.2 MILIEUASPECTEN

3.2.1 WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI

Een samenvatting van de resultaten van onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï van de doorgaande weg door Munstergeleen en de spoorlijn Sittard-Heerlen als bijlage 1 bijgevoegd.

De conclusie luidt dat in geen enkele situatie de wettelijk toegestane geluidbelasting wordt overschreden.

3.2.2 BODEM

De bouwlocatie heeft in het verleden deels een agrarische functie, deels een functie als kloosterpark gehad. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat er in het verleden op enigerlei wijze verontreiniging van de bodem heeft plaatsgevonden. Een samenvatting van de resultaten van bodemonderzoek zullen separaat als bijlage worden toegevoegd.

3.3 CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

Leidingen

Langs het noordoosten van het plangebied loopt een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie met een diameter van 42" en een werkdruk van 66,2 bar. Deze leiding doorkruist het plangebied enkel voor een klein gedeelte in het oosten van het plangebied. Voor de gastransportleiding geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

3.4 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is een ontwikkeling, die de laatste jaren in de bouwwereld steeds meer gemeengoed is geworden. Bij het duurzaam bouwen is het mogelijk om in verschillende stadia van het bouwproces en op verschillende aspecten van het gebruik van de bebouwing invloed uit te oefenen. Reeds in de stedenbouwkundige fase zijn maatregelen te treffen die een positieve invloed hebben op het milieu.

In aansluiting op algemeen maatschappelijke ontwikkelingen streeft ook de gemeente Sittard-Geleen ernaar om bij plannen voor zover mogelijk een duurzame ontwikkeling tot stand te brengen, waarbij de negatieve effecten voor het milieu zo veel mogelijk beperkt zullen worden. Aan de hand van onderstaande thema's worden de na te streven

(milieu)kwaliteitsniveaus aangegeven, waarbij tevens op hoofdlijnen is aangegeven op welke wijze deze nagestreefd worden.

Water

Bij de ontwikkeling van het plan wordt invulling gegeven aan het begrip "duurzaam stedelijk waterbeheer". Centrale thema's zijn daarbij:

- het vasthouden van gebiedseigen water;
- het zuinig omgaan met schoon water;
- het tegengaan van verdroging;
- het voorkomen van wateroverlast;
- het verminderen van piekafvoeren op het rioleringsstelsel.

In het kader van het voorliggende plan wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk in stand houden van de natuurlijke waterstromen en naar het zo beperkt mogelijk houden van de afvalwaterstromen. Daartoe zal het hemelwater en het afvalwater zo veel mogelijk - en zolang verantwoord is uit milieuhygiënisch oogpunt en ter voorkoming van wateroverlast - in het gebied worden vastgehouden.

Grondstoffen

Om verspilling van grondstoffen te voorkomen wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. De bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zal zoveel mogelijk in het gebied gebruikt worden. Voorts wordt ten aanzien van de inrichting van het gebied, maar ook ten aanzien van de bebouwing gestreefd naar toepassing van milieuvriendelijke c.q. duurzame materialen. Hierbij dienen alle aspecten van de productcyclus betrokken te worden; dus zowel de productiefase, de gebruiksfase als ook de afvalfase.

Energie

In zijn algemeenheid wordt er in het kader van energiebesparing gestreefd naar een op de zon georiënteerde verkaveling en naar toepassing van extra isolatie alsmede betere, energiezuinige installaties. Daarnaast verdient het bij de woningbouw ook aanbeveling de mogelijkheden te onderzoeken van het gebruik van zonne-energie. In het kader van het beeldkwaliteitplan zal ook dit aspect bijzondere aandacht krijgen.

De gemeente Sittard-Geleen vervult een vooruitstrevende rol ten aanzien van energiebeleid en de toepassing van duurzame energiebronnen. Zo heeft zij onder andere als beleidsdoelstelling om 10% van de energie reeds in 2010 middels duurzame energiebronnen op te wekken. Een en ander is opgenomen in het plan "Evaluatie energiebeleidsplan 1996-1999 en nieuw beleid 2000 e.v." alsmede het beleidsplan duurzame energie 2001.

In praktische zin is dit vertaald naar de volgende beleidswensen

- toepassing van zonneboilers op alle grondgebonden woningen
- toepassing van warmtepompen in wooncomplexen
- verlaging van de EPC met 0,2 beneden de vigerende norm, i.c. $1.0 - 0.2 = 0.8$
- EPL van 7,0 of hoger

De gemeente Sittard-Geleen wil daarom voorstellen om de appartementengebouwen te voorzien van een collectief warmtepompsysteem (basiswarmtevraag met 25% door warmtepomp afdekken) danwel met een collectief zonneboilersysteem. De Rc wanden en daken verhogen tot $3,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ of hoger en HR++-glas toepassen. Door de toepassing van de warmtepomp is het bij toepassing van vloer en of wandverwarming tevens als koeling toe te passen.

De nieuw te bouwen vrijstaande woningen kunnen conform het concept van "grand comfort woningen" worden voorzien van een warmtepompboiler met zonnecollector. Hierdoor is tevens mogelijk topkoeling toe te passen. De Rc van wanden en daken verhogen tot $R_c = 4,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ of hoger en HR++ glas toepassen.

In verband met de EPL van 7,0 overwegen bij zowel de woningen als het appartementengebouw PV- panelen toe te passen.

HOOFDSTUK

4 Plan

4.1

INRICHTINGSVOORSTEL

Historie planvorming

Voor het complex Abshoven is begin 2000 een onderzoek uitgevoerd in opdracht van Altus Advies en Ontwikkeling BV te Houten voor de bouw van zorgappartementen op het terrein van de voormalige Xaveriusschool. Uit dit onderzoek bleek dat de ligging van het zorgcomplex te ver van de dorpskern verwijderd is. Hierna heeft de Stichting Behoud Landschap Munstergeleen de bebouwingmogelijkheden laten onderzoeken. Bij de onderzoeken gold als randvoorwaarde dat de Engelse tuin en de overgangszone tot aan het Beekdal hersteld dienen te worden en vrij van bebouwing moeten zijn. Daarnaast moet het historisch complex, zijnde de kloosterhoeve, gerestaureerd worden. De gehele carréboerderij is rijksmonument, waarvoor een beperkte omschrijving geldt.

In eerste instantie bleek uit berekeningen dat restauratie van de kapel met het klooster uit 1905 niet haalbaar was. Vanuit de onderzoeken zijn drie basismodellen ontwikkeld, waarvan model B in gemodificeerde opzet is gekozen.

Restauratie en herontwikkeling

De cultuurhistorische waarde van het kloostercomplex Abshoven vormt, samen met de landschappelijke waarden van het omliggende gebied, het uitgangspunt voor mogelijke nieuwe functies. Op basis hiervan is naar een herbestemming van het complex gezocht, waarbij ernaar is gestreefd zoveel mogelijk potentiële functies te onderzoeken. De verschillende functies zijn vervolgens aan de hand van rekenmodellen getoetst op financiële haalbaarheid. Dit heeft geleid tot een voorstel waarbij het bestaande historische complex volledig kan worden gehandhaafd en gerestaureerd.

Villa's ten westen van de Beekdalstraat

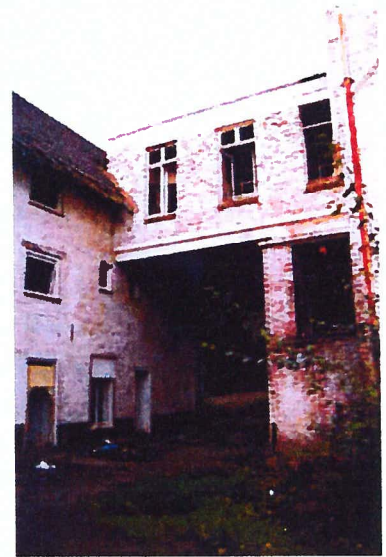
Voor het verkrijgen van een haalbaar plan en dus een herstel van het historische complex, de Engelse tuin en de overgangszone tot aan het beekdal, is het noodzakelijk gebleken zes villa's te plaatsen ten westen van de Beekdalstraat. De locatie van de villa's sluit ook in redelijke mate aan op de inmiddels gesloopte paviljoens aan deze zijde van het complex Abshoven. Door de villa's in de exploitatie te betrekken is het ook mogelijk gebleken de kapel met het klooster te restaureren c.q. te renoveren. Om overlast en te grote ingrepen in het landschap te voorkomen worden de villa's gesitueerd aan een woonpad. Groen en tuinen vormen de overgang naar de ecologische groenzones. Door deze situering wordt tevens bereikt dat vanaf de Engelse tuin een doorlopende groenzone ontstaat via een bos op de locatie van de oude paviljoens naar de "ezelenwei". De bouwkvavels krijgen een grootte van circa 1250 m².

Gelet op de bestaande toestand ter plaatse waar de zes vrijstaande villa's zijn geprojecteerd, is er onderzoek ter plaatse verricht door Groen-planning Maastricht b.v. De rapportage is als losse bijlage gevoegd. Het bebouwingsvoorstel dat in deze rapportage is opgenomen zal worden verwerkt in het beeldkwaliteitplan (zie 4.2.).

De door het bureau voorgestelde boszone langs de Beekdalweg is in het bestemmingsplan opgenomen als een uitloper van de bestemmingpark (art. 7). Aan de noord- en aan de zuidzijde is een bestemming groenvoorziening met landschapsecologische waarde opgenomen (art. 8) met een aanlegvergunningen systeem om de aanwezige waarden te handhaven en bebouwing te voorkomen.

Restauratie en herbestemming hoeve

De bestaande hoeve in het historische complex zal worden gerestaureerd en verbouwd tot 10 zeer bijzondere hoevewoningen die variëren in inhoud van circa 720 tot circa 1000 m³. Elk van de woningen zal een eigen voordeur hebben aan een centrale, gezamenlijke binnenplaats.



Renovatie en herbestemming kapel

Voor de kapel en het klooster is hergebruik voor wonen onderzocht. Het is echter een onmogelijke opgave om, gezien de schaal van deze gebouwen, een woonfunctie in te passen zonder ongewenst grootschalige bouwkundige ingrepen. Daarnaast zou het in dat geval onmogelijk zijn voor alle wooneenheden een eigen buitenruimte met voldoende privacy te creëren. Gezien de schaal van deze gebouwen zullen in daarom in de kapel kantoren worden gevestigd, bedoeld voor hoogwaardige dienstverlening. Te denken valt aan een ICT-bedrijf of een notariskantoor. Het vloeroppervlak wordt in de kapel in twee lagen gerealiseerd door middel van een vrijstaande betonnen vloerconstructie aan de binnenzijde, waardoor het bouwwerk op zichzelf vrijwel onaangetast kan blijven.

Het bestemmingsplan zal de mogelijkheid bieden dat eventueel nog één vleugel van de oude carréboerderij als kantoor zal worden ingericht. In de kapel kunnen ook enkele appartementen ingepast worden, een en ander met behoud van het historische karakter van het totale complex. Met name wat betreft de kapel en de hoeve zal het bestemmingsplan voor de toekomst nog enige ruimte voor flexibiliteit in functie bieden om ervoor te kunnen zorgen dat er een geschikte gebruiker komt voor deze gebouwen en op deze manier het complex behouden kan blijven en gerestaureerd kan worden. Deze functies zijn horeca danwel bijzondere doeleinden.

Herontwikkeling terrein voormalige Xaveriusschool

Op het terrein van de voormalige Xaveriusschool, die inmiddels is gesloopt, zullen 17 appartementen in 3 bouwlagen gebouwd worden. Onder het complex zal een parkeergarage worden gerealiseerd voor zowel de toekomstige bewoners van de appartementen als voor de toekomstige bewoners van de hoevewoningen. Realisatie van de appartementen is mogelijk door in schaal en maat aan te sluiten bij het historisch complex. Op deze manier wordt een open hofstructuur gebouwd die een aansluiting vormt op de hofstructuur van het historische complex. Een bomenlaan kan tussen de twee complexen toegang bieden tot het open groen van de "ezelenwei".

Veiligheid, bereikbaarheid, bergingen en interne ontsluiting

Gezien het gewenst kwaliteitsniveau van het toekomstige wooncomplex is voor de toekomstige bewoners het veiligheidsaspect een absolute voorwaarde. Daarom moet de binnenplaats kunnen worden afgesloten met een poort. Voor de buitenruimte zullen interne bergingen in het bestaande complex worden gerealiseerd. De ontsluiting van het hoevecomplex zal van binnen uit plaatsvinden. Dit sluit aan bij de authentieke situatie van dergelijke hoevecomplexen. Over het algemeen waren de buitengevels vrij gesloten en enkel voorzien van een grote toegangspoort. Voor bewoners bestaat de mogelijkheid het binnenterrein met de auto te betreden, maar enkel voor korte tijd voor het laden en lossen van boodschappen en dergelijke.

De voorwaarden voor de bewoners worden zoveel als mogelijk publiekrechtelijk door middel van het bestemmingsplan en privaatrechtelijk door middel van de voorwaarden in de koopovereenkomst of door middel van het reglement van de vereniging van eigenaren (indien van toepassing) nageleefd.

Verkeer en parkeren

Verkeerskundig gezien vinden er nauwelijks ingrepen plaats binnen het plangebied. Er wordt een woonpad aangelegd loodrecht op de Beekdalstraat, waaraan de zes te bouwen villa's worden ontsloten. Voor de ontsluiting van de kantoren en de hoevewoningen, alsmede de appartementen zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluitingen van het complex Abshoven op de openbare weg.

Vanwege veiligheidsaspecten en omdat in die situatie de auto's aan het zicht worden onttrokken, zal een parkeergarage worden gerealiseerd. Deze parkeergarage zal komen te liggen aan de westzijde van het bestaande kloostercomplex, ter plaatse van de nieuw te bouwen appartementen. De parkeergarage zal tevens worden gebruikt door de toekomstige bewoners van de hoefwoningen. De verbinding met het historische complex is reeds aanwezig door een doorgang in de carréboerderij aan de westzijde. Het is nog onzeker hoe de verbinding tot stand zal komen. Er zal een keuze worden gemaakt tussen een onderdoorgang of een verbinding door middel van een luifel.

Voor het kantoor zal het parkeren plaatsvinden aan de voorzijde van het complex. Hierdoor worden mogelijke conflictsituaties tussen de verschillende functies in het plangebied voorkomen. Daarbij is parkeren in de parkeergarage voor de gebruikers van de kantoren nauwelijks een optie, omdat de parkeergarage te ver van de kantoorruimten zal zijn gelegen.

4.2

BEELDKWALITEITPLAN

Voor de te bouwen villa's ten westen van de Beekdalstraat is een z.g. beeldkwaliteitplan in detail opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is een instrument gericht op de totstandkoming van een goede vormkwaliteit van de gebouwde omgeving. Het opstellen van een dergelijk plan is mede om de volgende redenen aanbevelenswaard:

- bij de ontwikkeling van structuur- en bestemmingsplannen krijgt de voor de uiteindelijke beleving van de gebouwde omgeving zo essentiële vormkwaliteit dikwijls te weinig aandacht. Beeldkwaliteitplannen kunnen een hulpmiddel zijn bij de formulering van de belangrijkste uitgangspunten en elementen ten behoeve van de ruimtelijke en architectonische vormgeving. Zij kunnen ongewenste ontwikkelingen die hun weerslag hebben op ruimtelijke en visuele kwaliteiten voorkomen of bijsturen en de basis vormen voor versterking van bestaande beeldkwaliteiten;
- de te verwachten beeldkwaliteit van bebouwing en omgeving is steeds vaker een expliciet criterium bij investeringsbeslissingen van beleggers, projectontwikkelaars en andere private en publieke investeerders. Een beeldkwaliteitplan kan een belangrijk referentiekader zijn bij het stimuleren van kwalitatief hoogwaardige investeringen in architectuur en stedenbouw, ook op langere termijn.

De gemeente Sittard-Geleen en Meulen Bouwpromotie BV zullen in het kader van de planontwikkeling van de villa's bij het complex Abshoven door middel van een beeldkwaliteitplan richting geven aan de vormgeving van de gebouwde omgeving. Het beeldkwaliteitplan zal separaat van dit bestemmingsplan worden opgesteld en door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan wordt de rapportage van Groen-planning als richtinggevend beschouwd (zie separate bijlage).

4.3

JURIDISCHE REGELING*Algemeen*

In het onderhavige plan is getracht, zonder onevenredig verlies van de rechtszekerheid van de burger, in te spelen op toekomstige al dan niet geheel vaststaande ontwikkelingen. Het plan bestaat uit voorschriften, bestemmingskaart en een toelichting. In de voorschriften zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen.

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5) staan de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en doelstellingen voor het hele gebied. Dit artikel geeft globaal de richting aan die met het plan beoogd wordt. De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld. De bestemmingen zijn globaal. De beschrijving in hoofdlijnen is, waar nodig, per afzonderlijke bestemming nader toegespitst. In de bouwvoorschriften wordt per bestemming "het bouwen" geregeld, zoals de maximale diepte c.q. breedte van de woning en de hoogte van andere bouwwerken.

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn in de laatste artikelen van de voorschriften binnen een strikte begrenzing de afwijkmogelijkheden van het plan aangegeven. Het betreft vrijstellingsmogelijkheden van Burgemeester en Wethouders die in de meeste tot op heden gebruikte bestemmingsplanvormen voorkomen. De bedoeling is hiermee voldoende flexibiliteit aan het plan te geven.

Artikelsgewijs

De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende bepalingen (artikelen 1 tot en met 4), bepalingen met betrekking tot de bestemmingen (artikel 5 tot en met 11), overige bepalingen (artikelen 12 en 13) en de overgangs-, straf- en slotbepalingen (artikelen 14 tot en met 17).

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

- | | |
|------------|---|
| Artikel 1: | begripsbepalingen; hierin worden de in de voorschriften gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. |
| Artikel 2: | wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden. |
| Artikel 3: | algemene bepalingen; in dit artikel zijn bepalingen opgenomen die veelal gelden voor meerdere artikelen. |
| Artikel 4: | algemene bepalingen in verband met de Wet geluidhinder; dit artikel omvat regels die gelden voor geluidsgevoelige bebouwing in de onderzoekszones ex artikel 74 Wet geluidhinder. |

HOOFDSTUK II BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

Paragraaf A Bepalingen met betrekking tot alle bestemmingen

Artikel 5: beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen; dit is het sleutelartikel van het plan. Hierin worden de beleidslijnen en -voornemens uiteengezet voor het plangebied.

Paragraaf B Bepalingen met betrekking tot afzonderlijke bestemmingen

Artikelen 6, 7 en 8: deze artikelen omvatten de enkelvoudige bestemmingen. De artikelen zijn opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bij artikel 7 en 8 een beschrijving in hoofdlijnen waarin de specifiek voor de betreffende gronden uitgezette beleidslijnen en -voornemens zijn weergegeven;
- bouwvoorschriften, onder andere inhoudende het maximale aantal woningen, bouwlagen, omvang van de woning en de maximale hoogten van andere bouwwerken.

De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- woondoeleinden (artikel 6);
- park (artikel 7);
- groenvoorziening met landschapsecologische waarde (artikel 8).

Paragraaf C Bepalingen met betrekking tot de dubbele bestemming

Artikel 9 : dit artikel regelt de beschermingszone voor de hogedruk gastransportleiding

Paragraaf D Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik

Artikelen 10 en 11: deze artikelen regelen het verboden gebruik van gronden respectievelijk bouwwerken, met daarbij de zogenaamde "toverformule" (Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het verbod als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd).

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12: algemene vrijstellingsbevoegdheid; hierin is onder andere vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen om de bestemmingsgrenzen in geringe mate te verschuiven en de in de voorschriften genoemde maten met maximaal 10% te wijzigen.

Artikel 13: procedureregels: dit artikel omvat de procedureregels die gevolgd worden als Burgemeester en Wethouders een vrijstelling of een aanlegvergunning verlenen.

HOOFDSTUK IV OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

Artikelen 14 en 15: deze artikelen omvatten het overgangsrecht omtrent bebouwing en het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 16: strafbepaling; dit artikel geeft de relatie aan met artikel 59 WRO.

Artikel 17: slotbepaling; dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.

HOOFDSTUK

5

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief. Door middel van het realiseren van 6 villa's ten westen van de Beekdalstraat en 17 appartementen ter plaatse van de voormalige Xaveriusschool kan de restauratie c.q. het renoveren van de kapel en het kloostercomplex, alsmede het omliggende park en de Engelse tuin, gegarandeerd worden. Een exploitatieberekening is als bijlage 2 bijgevoegd.

5.2 INSPRAAK EX ARTIKEL 6A W.R.O.

In het kader van de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan is een aantal reacties ontvangen, dat hieronder wordt behandeld. In de eerste kolom is de afzender vermeld; in de tweede kolom is de inhoud van de inspraakreactie weergegeven en in de derde kolom is het antwoord van de zijde van de gemeente verwoord.

Stichting Middenbos, Postbus 88, 6130 AB Sittard	a. wenst geen overschrijd van de rode contour. Een verplaatsing van het plandeel naar de Engelse Tuin is gewenst. b. Erfscheidingen van 2 meter zijn ongewenst c. De handhaafbaarheid van de beperkingen in artikel 6 worden betwijfeld	a. naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en het overleg met de PCGP worden de villa's binnen de rode contour geprojecteerd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. b. Aan de randen van de locatie waarop de 6 villa's zijn gedacht is een bestemming groenvoorziening opgenomen die moet dienen als buffer tussen de woonbestemming en het natuurgebied en het Geleenbeekdal. Binnen deze bestemming zijn erfscheidingen toegestaan van maximaal 1,00 m. c. Het bestemmingsplan biedt met het aanlegvergunningenstelsel de mogelijkheid om de aanwezige waarden te beschermen. Op de handhaving van deze voorschriften kan het gemeentebestuur worden aangesproken.
---	--	---

Milieugroep Sittard/Susteren, p/a de heer D. Liedekerken, Apolloniastraat 16, 6151 CJ Munstergeleen	a. ten gevolge van de 6 villa's bestaat geen mogelijkheid meer om de ecologische zone (Geleenbeekdal) te ontwikkelen; b. de afstand van de woningen en de appartementen tot de aardgasleidingstrook is te gering c. Verzoekt om de 6 villa's uit het plan te schrappen d. verzoekt om niet te tornen aan andere plannen die aan het gebied de allerhoogste natuurwaarde toekennen.	a. zie onder 1a b. de gasleiding gelegen langs het voetpad aan de Beekdalstraat kent alleen een zone met betrekking tot direct ruimtebeslag. Deze is als zodanig opgenomen. c. Ten behoeve van het hestel van het historisch complex, de engelse tuin en de overgangszone tot aan het beekdal is het noodzakelijk om 6 villa's te plaatsen in het verlengde van de Beekdalstraat. Op het perceel waar de villa's geprojecteerd zijn, stonden enige jaren geleden nog paviljoens. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "bijzondere doeleinden". Indien de 6 villa's niet gerealiseerd kunnen worden is het herstel van de engelse tuin en het ontwikkelen van het gebied rond de Geleenbeek tot natuurgebied niet mogelijk. d. Onduidelijk is wat hiermee bedoeld. Indien bedoeld wordt op het integraal ontwikkelingsplan Landschapspark De Graven dan past deze ontwikkeling binnen dit plan.
--	--	--

De heer P.H.J. van Moerkerk, Beekdalstraat 9, 6151 CZ Munstergeleen mede namens de fam. Keijzers wonende Beekdalstraat 7 en de fam. Van Alten wonende Beekdalstraat 3 te Munstergeleen	verzoekt geen bebouwing toe te staan in het verlengde van de Beekdalstraat vanwege een teruggang van woonkwaliteit en toename van autoverkeer ten gevolge van de 6 villa's. De volgende suggesties worden daarbij gedaan: - Bebouwing van het sportveld gelegen achter het klooster; - Gebruikmaken van in het park aanwezige infrastructuur - Verbinding maken tussen Beekdalstraat en Geleenstraat daar waar nu het voetpad ligt.	Met de realisatie van de 6 villa's is naar de mening van het gemeentebestuur sprake van een toename van de woonkwaliteit. Immers blijft het groen karakter van het gebied gehandhaafd. Er blijft een groenstrook aanwezig gelegen tussen Beekdalstraat en de nieuw te realiseren villa's. Tevens zal het achterliggende gebied onderdeel gaan uitmaken van het landschapspark De Graven en wordt de engelse tuin hersteld. Om de voorgestane natuurontwikkeling mogelijk te maken is gekozen voor een forse groenstrook lopend vanaf de Geleenbeek naar de straat Abshoven. Dat betekent dat bebouwing van de zogenaamde Ezelenweide en het gebruik maken van de bestaande infrastructuur ten behoeve van snelverkeer niet aan de orde is. Ten slotte is een verbinding voor snelverkeer over het voetpad gelegen aan de Beekdalstraat ongewenst vanwege het feit dat daardoor een doorlopende verbinding ontstaat direct grenzend aan een natuurlijke parkachtige omgeving.
---	---	---

HOOFDSTUK

6 Overleg

In de juli 2001 vergadering van de P.C.G.P. is het concept-ontwerp bestemmingsplan Abshoven 2001 behandeld. Het verslag is opgenomen als bijlage 3.

Naar aanleiding van het verslag en nader onderzoek van Groen-planning (zie separate bijlage) is het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd. De gronden waar de 6 vrijstaande woningen op zijn geprojecteerd zijn binnen de woningbouwcontour Munstergeleen gebracht en aan de oost- en noordzijde zijn nieuwe bestemmingen gelegd. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de commissie. In tegenstelling tot de commissie wordt gemeend dat het rijksmonument Abshoven voldoende is beschermd door artikel 3 lid 6 en artikel 5 sub 2 "bebouwingsstructuur". De exploitatieberekening is geactualiseerd. De opmerkingen over de voorschriften zijn ter harte genomen en waar nodig zijn de voorschriften gecorrigeerd.

In het kader van het artikel 10 Bro-overleg is een reactie ontvangen van het Zuiveringschap Limburg. Het ontwerpplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

BIJLAGE 1 Akoestische paragraaf



GEMEENTE SITTARD

akoestische paragraaf bestemmingsplan Abshoven

Datum: 2-3-2001

In het kader van het bestemmingsplan Abshoven te Munstergeleen is een akoestisch onderzoek verricht. Het plan bevat de verbouwing van het bestaande kloostercomplex tot 10 woningen, een appartementengebouw bestaande uit 18 woningen en een 6-tal villa's in het bos.

Het te verbouwen kloostercomplex en het appartementengebouw plan is gelegen in de onderzoekszone van de weg Abshoven. De 6 villa's liggen in de zone van de Beekdalstraat. De akoestische berekeningen zijn gebaseerd op de verkeersgegevens van de regionale verkeersmilieukaart, situatie 2005 waarbij over de periode 2005-2011 is geëxtrapoleerd met een autonome groei van 2% per jaar.

Gebruikt verkeersgegevens

Weg	Oetmaal 2011	Maatgevende periode		Intensiteit per voertuigcategorie in mvt			Snelheid per voertuigcategorie in km/u		
		Periode	Perc.	Qlv	Qmv	Qzv	Vlv	Vmv	Vzv
Beekdalstraat	<250 mvt	30 km/u gebied		zonevrijstelling					
Abshoven	8042	dag	6,6%	510	12,1	8,7	50	50	50

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd conform het Reken- en Meetvoorschrift verkeerslawaaï (Wet geluidhinder) met behulp van Standaard rekenmethode I, wegverkeerslawaaï.

Rekenprogrammatuur: -SRMI, wegverkeer, spreadsheets Excell.

De resultaten van het akoestisch onderzoek dienen getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Het betreft hier een nieuwe situatie: de voorkeursgrenswaarde bedraagt derhalve 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï. Gezien het de ligging van het plan alsmede het aangescherpte beleid van de provincie ten aanzien van de procedure hogere grenswaarden is waarschijnlijk geen ontheffing mogelijk.

Onderstaand zijn de berekeningsresultaten weergegeven.

Bron	Geluidbelasting	Afgerond	norm	toetsing
Beekdalstraat	Nvt, zonevrijstelling			
Abshoven begane grond	49,1 dB(A)	49 dB(A)	50 dB(A)	-1 dB(A)
Verdiepingen	49,8 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)	0 dB(A)

Overige geluidsbronnen

Railverkeerslawaaï

: het plan is gelegen buiten de 200meter onderzoekszone van de spoorlijn Sittard-Heerlen, traject 850

Industrielawaai

: nvt

Conclusie:

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de geluidbelasting in geen enkele situatie de wettelijk toegestane geluidbelasting overschrijdt. De geluidbelasting vanwege de weg Abshoven bedraagt maximaal 50 dB(A).

Vanuit het oogpunt van de Wet geluidhinder worden geen verdere restricties aan het onderhavige bestemmingsplan c.q. bouwplan gesteld.

R. Dieteren
afdeling milieu
Gemeente Sittard

GEMEENTE SITTARD

Afdeling Milieuzaken Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Methode : S.R.M. I	Datum : 22-2-2001
Projectnaam : klooster abshoven	Projectnummer :
Straatnaam : abshoven	Maatg. periode : dag
Waarneempunt: gevel pand	Situatie : 2011

$L_{Aeq} = E + C_{wegdek} + C_{kruisp.} + C_{refl.} - D_{afst.} - D_{lucht} - D_{bodem} - D_{meteo}$

Geografische gegevens		Emissie gegevens		mvtg/u	km/u	Emissie [dB(A)]
Afstand horiz.	40 m	Lichte mvtg		510	50	71,8
Afstand schuin	40,1 m	Middelzware mvtg		12,1	50	66,7
Wegdekhoogte	0 m	Zware mvtg		8,7	50	70,1
Waarneemhoogte	2,5 m	Motorrijwielen		0		0,0
		Percentage v.v.		3,9%		
Afst.kruispunt	150 m	Totaal mvtg		530,8		74,8
Type wegdek	1					
Objectfractie	0,6	C_wegdek	0,0		D_afst.	16,0
Bodemfractie	0,8	C_kruisp.	0,0		D_lucht	0,6
		C_refl.	0,9		D_bodem	3,7
Zichthoek	127,0 °	C_zichth.	0,0		D_meteo	1,4
		C_totaal	0,9		D_totaal	21,6

*	L_{Aeq}	54,1	dB(A)	*
*	L_{Aeq,etm.}	54,1	dB(A)	*
*	Art. 103	5,0	dB(A)	*
*	Etmaalw.	49,1	dB(A)	*

Waarneempunt: gevel pand		Waarneemhoogte: verd m.				
Geografische gegevens		Emissie gegevens		mvtg/u	km/u	Emissie [dB(A)]
Afstand horiz.	40,0 m	Lichte mvtg		510,0	50	71,8
Afstand schuin	40,3 m	Middelzware mvtg		12,1	50	66,7
Wegdekhoogte	0,0 m	Zware mvtg		8,7	50	70,1
Waarneemhoogte	4,5 m	Motorrijwielen		0,0		0,0
		Percentage v.v.		3,9%		
Afst.kruispunt	150,0 m	Totaal mvtg		530,8		74,8
Type wegdek	1					
Objectfractie	0,60	C_wegdek	0,0		D_afst.	16,0
Bodemfractie	0,80	C_kruisp.	0,0		D_lucht	0,6
		C_refl.	0,9		D_bodem	3,3
Zichthoek	127,0 °	C_zichth.	0,0		D_meteo	0,9
		C_totaal	0,9		D_totaal	20,8

*	L_{Aeq}	54,8	dB(A)	*
*	L_{Aeq,etm.}	54,8	dB(A)	*
*	Art. 103	5,0	dB(A)	*
*	Etmaalw.	49,8	dB(A)	*

BIJLAGE 2 Exploitatieberekening

Exploitatieberekening bestemmingsplan Abshoven te Munstergeleen

1. Grondkosten per 01-01-2002	1.760.400,45	fl	3.879.412,07
a. Reeds gemaakte voorbereidingskosten	83.949,34	fl	185.000,00
b. Verwervingskosten Xaveriusschool	136.134,06	fl	300.000,00
2. Ontwikkelingskosten Meulen	136.134,06	fl	300.000,00
3. Sloopkosten Xaveriusschool n.v.t.	-	fl	-
opschonen totale terrein	-	fl	-
slopen gedeelten van kapel / klooster	158.823,08	fl	350.000,00
slopen hoeve / abtshuis, opschonen terrein rondom	226.890,11	fl	500.000,00
4. Infrastructuur/riool/groenvoorziening	-	fl	-
-ontsluiting app tpv school, parkeerplaatsen(45 st), voetpaden	272.268,13	fl	600.000,00
-herstel paden en wegen rondom hoeve, stelpost f. 50.000,-	22.689,01	fl	50.000,00
-beplanting cq bomen rondom hoeve, app. en paden	45.378,02	fl	100.000,00
-enoeien beplanting cq bomen rondom hoeve, app. en paden	20.420,11	fl	45.000,00
a.-ontsluiting kavels tpv villawijk, klinkers, rwa/dwa riool	79.411,54	fl	175.000,00
-parkeerplaatsen en herstel/aanpassen aanluitingen verharding	22.689,01	fl	50.000,00
-herstel en aanpassen groen langs ontsluitingsweg	34.033,52	fl	75.000,00
5. Bovenwijkse voorz., opp. kosten en De Graven	68.087,03	fl	150.000,00
6. Voorbereiding, plankosten en toezicht civil en groen	34.033,52	fl	75.000,00
7. Landmeetkundige kosten 9,35% van infrakosten (f.775.000,-)	32.882,05	fl	72.462,50
8. Adviseurs (zie toelichting 1.)	158.823,08	fl	350.000,00
9. Verlichting en nutsvoorzieningen (20 masten)	45.378,02	fl	100.000,00
10. Renteverlies (zie toelichting 2.)	239.836,00	fl	528.529,00
11. Projectpromotie, maquette, presentatie enz.	45.378,02	fl	100.000,00
12. Bijdrage Engelse tuin	192.856,59	fl	425.000,00
13. Onvoorzien	113.445,05	fl	250.000,00
Totaal kosten excl. btw	3.929.919,80	fl	8.660.403,57

Opbrengsten

18 appartementen tpv school x € 54.455,-/app.(120.000,-)	980.190,00	fl	2.160.000,00
11 hoevewoningen x € 45.378,-/won. (f.100.000,-)	499.158,00	fl	1.100.000,00
6 kavels tpv villawijk x € 385.715,-/kavel (f.833.336,-)	2.314.290,00	fl	5.000.016,00
Disagio 2 won. abtshuis (zie toelichting 3.)	375.000,00	fl	826.391,25
Disagio 1250m2 kantoren in kapel / klooster (zie toelichting 4.)	539.850,45	fl	1.189.673,84
totaal opbrengst excl. btw	2.878.787,55	fl	6.344.012,90

Bovenstaande exploitatieberekening geeft een negatief saldo van

1.051.132,26- fl 2.316.390,67-

Dekkingsvoorstellen:

- verlaging grondkosten vm. Xaveriusschool	90.756	200.000
- vervallen bijdrage bovenwijks (wordt in natura voldaan door inbreng Engelse tuin om niet)	68.067	150.000
- verlagen ontwikkelingskosten Meulen	45.378	100.000
- v.r.v. Meulen additioneel tekort abtshuis (826.391 minus vervallen restauratiebijdrage ad 500.000)	148.110	326.391
Resterend tekort	-698.821	-1.539.999

Aanvullende dekkingsmogelijkheden:

- vervallen bijdrage Engelse tuin	215.546	475.000
- inbreng "ezelsweide" ad € 3,50 per m2 (ca. 3,2 ha)	112.000	246.816
- taakstellende bezuiniging Meulen	371.278	818.184
- saldo	0	0

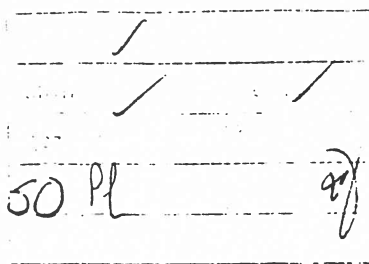
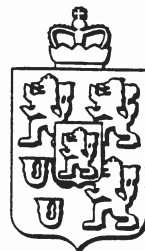
(zie vervolg blad voor toelichtingen)

Toelichtingen op exploitatieberekening Bestemmingsplan Abshoven te Munstergeleen

Toelichting 1.			
<i>Adviseurs</i>			
Landschaps architect	40.840,22	fl	80.000,00
Inmeting terrein	6.806,70	fl	15.000,00
Constructeur t.b.v. haalbaarheidsonderz. hoeve	11.344,51	fl	25.000,00
Grondonderzoek hoeve	4.537,80	fl	10.000,00
Boomchirurg + adviseur middengebiet + rapportage t.b.v. bezwaarschriften	-	fl	-
Juridische kosten	22.689,01	fl	50.000,00
Monumentenadvies + bijkomende kosten	4.537,80	fl	10.000,00
Bestemmingsplan + stedenbouwkundigplan	22.689,01	fl	50.000,00
Infraplan voor ontwerp t/m definitief ontwerp	22.689,01	fl	50.000,00
	136.134,06	fl	300.000,00
Toelichting 2.			
<i>Renteverlies</i>			
Grondkosten per 01-01-2002	1.760.400,45	fl	3.879.412,07
Reeds gemaakte ontwikkelingskosten	90.756,04	fl	200.000,00
Opschonen / snoeiwerkzaamheden	20.420,11	fl	45.000,00
Adviseurs	90.756,04	fl	200.000,00
Projectpromotie, maquette, presentatie enz.	22.689,01	fl	50.000,00
Vorbereidingsplan kosten	13.613,41	fl	30.000,00
	1.998.635,06	fl	4.404.412,07
Renteverlies 6% over 2jr	239.836,21	fl	528.529,45
Rentewinst t.o.v. nog te maken kosten is budgetair neutraal.			
Toelichting 3.			
<i>Disagio 2 won. Abtshuis</i>			
Gewijzigde afspraak m.b.t. subsidie abtshuis	226.890,11-	fl	500.000,00-
Extra te kort t.g.v. verplichting restauratie abtshuis	148.109,89-	fl	326.391,25-
	375.000,00-	fl	826.391,25-
of zie financieel overzicht d.d. 07-10-2002 HamersVoorveldNijssen			
Raming restauratie abtshuis (2500m3*€450,-)	1.125.000,00	fl	2.479.173,75
Raming nieuwbouwkosten abtshuis (2500m3*€300,-)	750.000,00	fl	1.652.782,50
Te kort restauratiekosten t.o.v. nieuwbouw	375.000,00-	fl	826.391,25-
toelichting 4:			
<i>Kosten:</i>			
kosten restauratie kapel cf bijlage	1.265.240,96	fl	2.788.224,14
kosten restauratie klooster cf bijlage	182.062,78	fl	401.213,57
kosten inrichting kapel 465m2*€590,-/m2	274.350,00	fl	604.587,84
kosten inrichting klooster 785m2*€590,-/m2	463.150,00	fl	1.020.648,29
bijkomende kosten (ontwikkelingskosten, makelaar, architect, verkoopbegeleiding, notaris, milieu- en grondonderzoek, constructeur.)	226.890,11	fl	500.000,00
	2.411.693,85	fl	5.314.673,84
<i>Opbrengsten:</i>			
1250m2 * € 1.497,47/m2 (fl. 3.300,-/m2)	1.871.843,39	fl	4.125.000,00
Disagio 1000m2 V.V.O. kapel / klooster	-539.850,45	fl	1.189.673,84-

BIJLAGE **3**

Verslag P.C.G.P. d.d. 10.09.2001



Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD

VERZONDEN 13 SEP. 2001

Afdeling	RRZ	Behandeld	S. Kupers
Ons kenmerk	2001/41218	Uw kenmerk	
Faxnummer	(043) 389 79 77	Doorkiesnummer	(043) 389 74 20
Bijlage(n)	-	Maastricht	10 september 2001

Onderwerp
Advies ontwerp-bestemmingsplan Abshoven 2001

Het bovenvermelde bestemmingsplan is behandeld op 4 juli 2001,
(vergadering 2001/07). Tijdens de vergadering kon van gedachten worden gewisseld
met de heer R. Friesen van uw gemeente.

Als resultaat van de behandeling delen wij u het volgende mee.

1 ALGEMENE BELEIDSASPECTEN

Dit plan ziet toe op een aantal ontwikkelingen die in samenhang tot elkaar staan:

- de restauratie van het voormalig kloostercomplex Abshoven waaraan een woonfunctie wordt gegeven;
- de herbouw van de (door brand ernstig vervallen) kloosterkapel waarin vervolgens kantoor-, horeca- of bijzondere doeleinden worden toegelaten;
- de nieuwbouw van max. 20 gestapelde woningen op de plaats van de voormalige en inmiddels gesloopte Xaveriusschool;
- de nieuwbouw van max. 6 villa's, gelegen in een bosgebiedje aan de ZW-rand van Munstergeleen;
- het herstel van de Engelse tuin behorende bij het kloostercomplex.

De nieuwbouw van de gestapelde woningen alsmede van de villa's is volgens uw gemeente noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van de restauratie van het kloostercomplex. Het kloostercomplex (exclusief de kapel) is rijksmonument.

N.B. De kapel is door uw gemeente voor aanwijzing tot rijksmonument voorgedragen. Deze procedure loopt nog. De provincie heeft hierover negatief geadviseerd, met name vanwege de effecten van de brand. Wel wordt door de provincie het grote cultuurhistorisch belang van het hele complex erkend. Verder merken wij op dat de planvorming ook gebaseerd dient te zijn op de doelstelling van de nota Belvedere.

010613-0260

- ** Wij waarderen uw inspanningen om te komen tot restauratie van Abshoven. De restauratie van het kloostercomplex (exclusief de kapel) door middel van de voorgestane woonfunctie wordt door ons van harte ondersteund. An sich is er natuurlijk ook geen bezwaar tegen het herstel van de kapel. Toch dienen hier enkele kritische kanttekeningen geplaatst te worden, n.l. dat niet duidelijk is in welke mate de (financiële) noodzaak van nieuwbouw (deels buiten de contour) veroorzaakt wordt door de (als hoog in te schatten) kosten voor het herstel van de kapel, (nog daargelaten de vraag of het aantal nieuw te bouwen woningen op termijn niet nog kan toenemen indien gaandeweg het herstel van de kapel mocht blijken dat de kosten toch tegenvallen). Van belang is hierbij het gegeven dat de provincie de kapel niet heeft voorgedragen voor aanwijzing tot monument, en dat het plan bovendien uitgaat van herbouw van de kapel waardoor niet duidelijk is of de waarden die verbonden zijn aan het huidige gebouw wel of niet behouden blijven. Tenslotte is de toegestane vestiging van kantoordoeleinden tot 1000 m² (zoals het plan mogelijk maakt) buiten stedelijk gebied op grond van het POL niet zonder meer toegelaten.
- ** De nieuwbouw van de gestapelde woningen op de plaats van de voormalige school is gelegen binnen de contour, en is o.i. planologisch aanvaardbaar. Wel wordt het nodig geacht in het bestemmingsplan inhoudelijke en financiële garanties op te nemen voor een goede landschappelijke inpassing vanwege de vooruitgeschoven ligging van de locatie aan de rand van de bebouwing.
- * De nieuwbouw van de 6 villa's is voor een deel buiten de contour gelegen. Om die reden heeft u het college van Gedeputeerde Staten bij brief van 8 februari j.l. gevraagd in te stemmen met een afwijking van de contour. In uw ogen is de afwijking marginaal en tast zij de doelstellingen van het open ruimtebeleid niet aan. Wij kunnen uw visie niet delen en zijn van mening dat in de gegeven omstandigheden, onder meer vanwege zowel het aanwezige bosgebied als het Geleenbeekdal, nadrukkelijke waarden en belangen, ook in het kader van de open ruimte in het geding zijn. Een voorstel tot afwijking van de contour is alleen te rechtvaardigen op basis van een goede inhoudelijke onderbouwing. De in het streekplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid heeft als belangrijkste criterium dat er sprake moet zijn van een aanmerkelijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit. Met betrekking tot het maatschappelijk belang is tijdens de uitvoerige discussie die bij de behandeling van het plan heeft plaatsgevonden een aantal argumenten vóór als tegen de revue gepasseerd. Argumenten die steun geven aan het maatschappelijk belang betreffen het feit dat sprake is van een vigerende bouwtitel met de bestemming bijzondere doeleinden, het belang dat gediend wordt met handhaving en verbetering van de Engelse tuin, de overdracht om niet ten gunste van Landschapspark de Graven en de winst in het kader van de compensatie waar ca. 2,7 ha aan het gebied buiten de contour is toegevoegd voor het inleveren van 0,3 ha ter plaatse van een deel van de locatie van de villa's. Argumenten aan de minkant betreffen de aantasting van zowel een stuk bosgebied als van een deel van het beekdal. Het beeldkwaliteitsplan waarin wordt aangegeven dat het om 'woningen in het bos' gaat, kan ons er niet van overtuigen dat de waarde van het bos gehandhaafd kan blijven. Overigens geeft het plan geen inzicht in de natuurwaarden die aan het bosgebied verbonden zijn.

Bovendien doen de herbouw van de kapel en de bouw van de villa's naar de mening van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg eerder afbreuk aan de cultuurhistorische betekenis van het gebied, dit vooral gezien vanuit de historisch-geografische structuur daarvan, dan dat vanuit cultuurhistorisch perspectief van een verbetering van de leefomgeving sprake is. Verder wordt opgemerkt dat het Waterschap Roer en Overmaas vanwege de specifieke ecologische betekenis van de Geleenbeek op termijn naar vrije meandering van die beek streeft. Dit betekent dat het daarvoor benodigde ruimtebeslag groter zal zijn dan de afstand die nu tot de geprojecteerde woningen is gehanteerd.

Daarnaast is geconstateerd dat het plan geen inzicht in mogelijke alternatieven biedt. Een alternatievenonderzoek moet als onmisbaar worden beschouwd.

Concluderend zijn wij van opvatting dat wij om planologisch/inhoudelijke redenen thans afwijzend staan ten opzichte van de gekozen locatie voor de villa's. Dit betekent dat op dit moment onvoldoende aanleiding bestaat om een procedure richting Gedeputeerde Staten te ondersteunen voor afwijking van de contour. Wij geven u dan ook in overweging te bezien of met in achtneming van het bovenstaande alsnog tot een voldoende onderbouwd (aangepast) plan kan worden gekomen.

2 PLANOPZET

Anticiperend op de door u voorgestane ontwikkelingen rondom Abshoven heeft u de begrenzing van het bestemmingsplan buitengebied aangepast. Wij verzoeken u om de uiteindelijke begrenzing af te laten hangen van de uitkomst van het hierbovenstaande en de gevolgen voor de begrenzing tevens mee te nemen bij de reparatie van het bestemmingsplan buitengebied.

3 VOLKSHUISVESTING

- ** Wij verzoeken u de nieuw te realiseren woningen in het kloostercomplex en ter plaatse van de voormalige school mee te nemen in het op te stellen Regionaal Volkshuisvestingsplan.

4 NATUUR EN LANDSCHAP

- ** Het bos bestaat voornamelijk uit es, esdoorn en kers van 30-40 jaar oud. Aangezien er in de directe omgeving van Munstergeleen weinig bos voorkomt wordt de voorgestane ingreep als bezwaarlijk gezien.
Zoals hierboven al opgemerkt wordt in het plan geen goed inzicht gegeven in de natuurwaarden verbonden aan het bosgebied. Niet alleen belemmert dit de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de voorgestelde woningen, maar tevens kan nu niet aangegeven worden of en zo ja op welke wijze natuurcompensatie aan de orde is.

5 (DETAIL)HANDEL/ BEDRIJVEN

- ** Er kan niet zonder meer ingestemd worden met de geboden mogelijkheid voor de vestiging van kantoren tot een max. van 1.000 m² in de te herstellen kapel. Wij verzoeken u aan te geven hoe deze kantoorontwikkeling past binnen de kantorenvisie van uw gemeente in relatie tot de centrumstad Sittard. U wordt verder verzocht de mogelijkheden van het bestemmingsplan af te stemmen op het provinciaal beleid (POL). Afstemming op het POL, tot maximaal 500 m² per vestiging, is noodzakelijk om te voorkomen dat zich één groot kantoor in de kapel kan ontwikkelen.

6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

- ** De in het plan opgenomen voorschriften zijn ontoereikend voor een adequate bescherming van het rijksmonument Abshoeve. Wij verzoeken u de voorschriften hierop aan te passen.

7 MILIEUASPECTEN

- ** Uit het bodemonderzoek (Geoconsult MM-4642 d.d. 30 mei 2001) blijkt dat de bodem voor een deel niet voldoet aan de gebiedseigen kwaliteit. Opgemerkt wordt dat grond die vrijkomt en niet voldoet aan de gebiedseigen kwaliteit niet mag worden hergebruikt als bodemmateriaal. Deze lijn is als zodanig vastgelegd in Actief Bodembeheer Limburg. Het rapport dient hierop te worden aangepast.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- ** Hoewel een globale exploitatieberekening is bijgevoegd, geeft deze geen inzicht in de restauratiekosten. Hier zal inzicht in moeten bestaan om te kunnen beoordelen of deze redelijkerwijs gedekt kunnen worden uit de opbrengst van de woningen c.q. de kantoor/horeca-functie.

9 VOORSCHRIFTEN

Artikel 3.3

In dit artikel is de regeling over dubbele bestemming opgenomen. Dat is ook gedaan in de artikelen 7.B en 8.2.A. Eén keer regelen – bij voorkeur in artikel 8, dat over de betreffende bestemming gaat – is voldoende.

Artikel 3.7

Gesproken wordt over de aanduiding als 'rijksmonument'. Op plankaart komt echter een andere omschrijving voor. Afstemmen.

Artikel 5.2

Op pagina 12 staat onder 'Groenstructuur' dat de Engelse tuin 'zo mogelijk' wordt hersteld. Vanwaar deze toevoeging, die elders niet voorkomt?

Artikel 6.1

De beschrijving van het linker matrixvlak wijkt nogal af van de beschrijving op de plankaart. Afstemmen.

Verder wordt bij het derde gedachtenstreepje (verkeersdoeleinden) alleen gesproken over de mogelijkheid voor ondergronds parkeren woondoeleinden 1, terwijl uit de beschrijving in hoofdlijnen blijkt dat dat ook bij woondoeleinden 2 (de kloosterhoeve) gaat gebeuren. Aanpassen.

Artikel 6.2.k

Vrijstaande woningen bij woondoeleinden 2 kunnen wij ons niet voorstellen.

Artikel 6.3.C

Waarom wordt voor de vrijstelling van 3.A.c geen procedure voorgeschreven?

Artikel 7.4.B

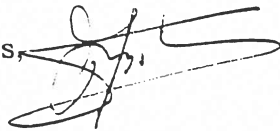
Deze zin is niet af en hangt in de lucht.

Namens de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen,

voorzitter,



secretaris,



De zwaarte van de gemaakte opmerkingen is onderscheiden in drie categorieën, aangeduid met één, twee of drie asteriskken. Voor de betekenis daarvan wordt verwezen naar de brief van 28 april 1989, kenmerk BS 40889.