

BESTEMMINGSPLAN COMPONISTENFLATS

TOELICHTING

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☒ ontwerp
- ☐ vastgesteld d.d.
- ☐ goedgekeurd d.d.

oktober 2006
110501/ZC6/3T1/701007

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Planopzet	5
2	Planologisch beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal volkshuisvestingsplan	8
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	Randvoorwaarden en uitgangspunten	11
3.1	Algemene karakteristiek	11
3.2	Stedenbouwkundige aspecten	11
3.3	Verkeerskundige aspecten	13
3.4	Milieuaspecten	13
3.4.1	Geluid	13
3.4.2	Bodem	14
3.4.3	Luchtkwaliteit	15
3.4.4	Externe veiligheid	16
3.4.5	Duurzaam Bouwen	16
3.5	Water	17
3.6	Flora- en fauna	17
3.7	Civieltechnische aspecten	18
3.8	Archeologie	18
4	Planopzet	20
4.1	Bebouwingsplan	20
4.2	Juridische regeling	21
5	Uitvoerbaarheid	22
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.1.1	Inspraak	22
5.1.2	Overleg ex artikel 10 Bro	22
5.1.3	P.C.G.P.-advies	22
5.2	Economische uitvoerbaarheid	22
Bijlage 1	Verkeersbesluit gemeente Sittard-Geleen inzake 30 km/uur-zone	23
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek, Aelmans Eco B.V. augustus 2001, Componistenflats	24
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek, Aelmans Eco B.V. november 2003, Rossinistraat	25
Bijlage 4	Luchtkwaliteitonderzoek ARCADIS	26

Bijlage 5	Watertoets	27
Bijlage 6	Natuurtoets, december 2003	28
Bijlage 7	Inspraakreacties	29
Bijlage 8	Verslag inspraakavond 6 juli 2004	30
Bijlage 9	Advies RIZ	31

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

PLANMOTIVERING

Woningstichting Woonpunt is voornemens woningbouw te realiseren op de locatie van de Componistenflats, kadastraal bekend als gemeente Geleen, sectie E, kavelnummer 649. Twee van de drie flats zijn reeds geamoveerd en het terrein ligt ter plaatse braak. De gemeente Sittard-Geleen is bereid medewerking te verlenen aan de genoemde planontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan staat woningbouw in de voorgestelde vorm echter niet toe. Voor het terrein dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

De gemeente Sittard-Geleen wil in het voorliggende bestemmingsplan de nieuwe ontwikkelingen op de locatie van de huidige Componistenflats regelen. Het bestemmingsplan heeft het karakter van een gedetailleerd plan, dat een directe bouwtitel verschaft, de nodige flexibiliteit biedt en qua methodiek direct aansluit op het bestemmingsplan “Geleen-Zuid 1” dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen op 30 maart 2000. Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede topografische kaart

1.2

PLANOPZET

Bij het bestemmingsplan Componistenflats is, zoals in de vorige paragraaf reeds is vermeld, gekozen voor de methodiek van het gedetailleerd plan, waarin de nieuwe situatie zo duidelijk mogelijk wordt gereguleerd, maar waar door diverse flexibiliteitsbepalingen binnen de plankaders ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen in de toekomst, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat.

- Plankaart:
Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften:
Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn de doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 Bro genoemde onderzoek (de bestaande toestand en de mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen. Daarnaast dienen een inspraakrapportering als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de uitkomsten van het in artikel 10 Bro genoemde overleg deel uit te maken van de toelichting.

In de voorliggende toelichting wordt een en ander op de volgende wijze beschreven. De aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan is reeds in de voorgaande paragraaf aan de orde gekomen. In hoofdstuk 2 wordt het planologisch kader, in de vorm van het op het plangebied betrekking hebbende beleid van de verschillende overheden weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden en de uitgangspunten beschreven en in hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke en juridische planopzet weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid behandeld.

HOOFDSTUK 2 Planologisch beleid

2.1

RIJKSBELEID

Vigerend rijksbeleid: VINEX

De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het Rijk staan geformuleerd in de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra* (1993) en hierop aanvullend in de *Actualisering* (1997). Kernpunt in het Rijksbeleid is een geconcentreerde stedelijke ontwikkeling: gestreefd wordt naar bundeling van huisvesting, werkgelegenheid, voorzieningen en recreatie. De achterliggende gedachte hiervan is een beperking van de mobiliteit, een versterking van het stedelijk draagvlak en een beperking van de aantasting van landschappelijke en ecologische waarden. In het verlengde hiervan kan het landelijk gebied worden behouden en versterkt.

In de Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINAC) uit 1997 wordt het verstedelijkings- en bundelingsbeleid nogmaals onderschreven en wordt aangegeven dat in de gebieden waar een provinciaal restrictief beleid geldt een toename van het stedelijk ruimtebeslag in beginsel niet mag plaatsvinden.

Toekomstig beleid: VIJNO

Het toekomstige rijksbeleid inzake de ruimtelijke ordening is geformuleerd in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, kortweg VIJNO. Gelet op de huidige, aan verandering onderhevig zijnde, politieke setting is het de vraag of de VIJNO in zijn huidige opzet stand zal houden. In dit bestemmingsplan wordt volledigheidshalve toch de hoofdlijn van de Vijfde Nota vermeld.

De Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening beschrijft de veelheid aan belangen die strijden om de schaarse ruimte: wonen, werken, recreëren, natuur, water en landbouw. Er moet een eind gemaakt worden aan de versnippering en verrommeling van het landschap. Daarbij dient voorkomen te worden 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;
- het ontwikkelen van nationale en provinciale landschappen;
- 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, het combineren van ruimtefuncties en het transformeren van ruimte.

De Vijno herzien?

In een brief aan de Tweede Kamer - de zogenaamde "Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid" - heeft de demissionair minister van VROM aangegeven dat het nationaal ruimtelijk beleid wordt aangepast op grond van het Strategisch Akkoord. Dit betekent minder regelgeving, maar ook aanpassing van ambities, omdat er minder geld beschikbaar is dan in de afgelopen jaren. Door de verruiming van de beleidskaders hoopt de minister dat door meer samenwerking tussen private partijen en de overheid meer maatwerk zal worden geleverd. Planologisch-inhoudelijk worden in de brief de volgende hoofduitgangspunten genoemd:

- provincies krijgen meer invloed op het verstedelijkingsbeleid;
- gemeenten krijgen meer zeggenschap over het aantal te bouwen woningen binnen de gemeentegrenzen;
- rode contouren hoeven alleen in specifieke situaties (bijv. nationale landschappen) getrokken te worden en niet meer in heel Nederland;
- voor de groene contouren geldt ook dat deze niet overal getrokken hoeven te worden;
- er komt meer ruimte voor ontwikkeling op het platteland.

Nota Ruimte

Op 1 november 2002 stelde het kabinet Balkenende-I de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vast. De brief gaat in op wijzigingen in het nationaal ruimtelijk beleid naar aanleiding van het Strategisch Akkoord van dat kabinet. Inmiddels is het kabinet Balkenende-II van start gegaan. De opdracht uit het Hoofdlijnenakkoord (regeerakkoord) is om de afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid samen te voegen tot één Nota Ruimte. De nota zal daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken bevatten, zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. De Nota Ruimte wordt een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De hoofdlijnen van beleid zullen worden aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte zal zo hét ruimtelijke beleid van het kabinet gaan bevatten en wordt zo een veel meer integraal product.

Naar verwachting zal het kabinet de Nota Ruimte - na overleg met de mede-overheden en andere relevante partijen - begin 2004 aan de Tweede Kamer aanbieden.

Resumé

In het beschreven ruimtelijke beleid van de rijksoverheid wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden. Onderhavig voornemen past binnen dit beleid aangezien er sprake is van de bouw van woningen binnen de contour en ter vervanging van bestaande bebouwing.

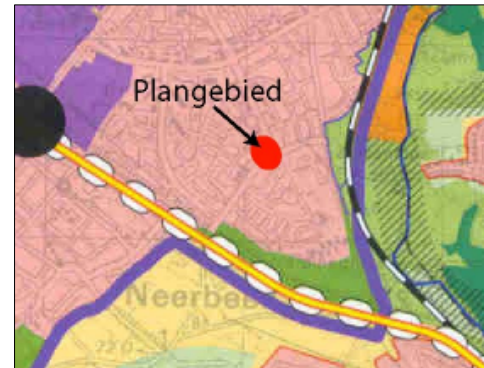
2.2

PROVINCIAAL BELEID

POL: ruimtelijk beleid

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

Voor de locatie Componistenflats te Geleen geldt dat dit gebied ligt 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 en een breed scala aan ontmoetingsplekken gericht om uitwisseling van onder meer informatie, diensten en goederen. Per stadsregio vormt de grens stedelijke dynamiek de uiterste grens waarbinnen in de toekomst plaats is voor de bij het profiel passende functies, milieus en leefstijlen. Het gebied wordt verder binnen het POL aangeduid als "Stedelijke bebouwing bestaand".



Kaart Blauwe waarden

Naast kaart "Zuid" is de kaart "Blauwe Waarden" nog van belang. Uit deze kaart blijkt dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van een infiltratiegebied. In de toelichting van het POL wordt aangegeven dat het bij infiltratiegebieden de veelal hoger gelegen gebieden betreft waar het neerslagoverschot in de grond wegzakt en daarmee de grondwatervoorraad aanvult. Beperking van de infiltratiecapaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, moet worden voorkomen. In deze gebieden streeft de provincie naar het, onder kwalitatieve voorwaarden, optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit (80% afkoppeling van regenwater in nieuwbouwprojecten). Bij duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving zijn drie thema's van belang: verhard oppervlak loskoppelen van het riool; duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden; (her)gebruik van regen- en afvalwater. De manier waarop binnen onderhavig plan omgegaan wordt met het aspect water wordt nader toegelicht in de waterparagraaf.

2.3

REGIONAAL VOLKSHUISVESTINGSPLAN

De gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein en Susteren hebben besloten om een Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in het Regionaal Volkshuisvestingsplan Westelijke Mijnstreek van 28 januari 2001, dat is vastgesteld door de gemeente Sittard-Geleen op 21 februari 2002. In het RVP worden de ambities en mogelijkheden van de gemeenten in de Westelijke Mijnstreek vastgelegd.

De verbetering van de kwaliteit van woon- en leefomgeving is een uitgesproken wens van de consument. Door de stijging van de welvaart zijn consumenten in de positie om hogere eisen te stellen aan de door hen gewenste woning en woonomgeving. Dit vraagt om meer differentiaties in woonmilieus ook in de bestaande woningvoorraad. De herstructurering binnen de voorraad moet echter in nauwe samenhang met de nieuwbouw gebeuren. Ook is het van belang dat de bevolking weer intensiever betrokken wordt bij de vernieuwing van de buurten.

Voor de voormalige gemeente Sittard is een Ontwikkelingsprogramma 2000-2004 opgesteld, dat inhoudelijk is afgestemd op het Ontwikkelingsprogramma van de voormalige gemeente Geleen. De stedelijke vernieuwing die geprogrammeerd is voor de komende jaren is evenwichtig en versterkt elkaar. Er wordt in beide kernen ingezet op het realiseren van een kwaliteitsslag, waardoor er sprake is van een gezonde concurrentie in de kwaliteit van wonen en woonmilieus. De visie voor de stedelijke vernieuwing van de kern Sittard is gebaseerd op de volgende vijf kernthema's:

- vernieuwen en intensiveren van het centrumgebied;
- verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefomgeving samen met de burgers;
- versterken economische structuur;
- uitbreiden van de groene uitloopruimte en vergroten ecologische kwaliteiten;
- vergroten ruimtelijke samenhang Geleen-Sittard.

Het RVP geeft aan dat de beschikbare plancapaciteit in de Westelijke Mijnstreek in totaal zo'n 8.700 woningen omvat voor de periode 2002-2009. Zeventig procent hiervan bestaat uit inbreidingslocaties. Dit is in de Westelijke Mijnstreek een revolutionaire verandering ten opzichte van de situatie van tien jaar geleden, toen in hoofdzaak in uitbreidingslocaties gebouwd werd.

In het plangebied van de Componistenflats worden in totaal 88 woningen, waaronder een aantal zorgwoningen gerealiseerd. In het RVP is specifiek voor de locatie Componistenflats een woningbouwplan voor 80 woningen (exclusief zorgwoningen) opgenomen. Met betrekking tot zorgwoningen wordt benadrukt dat de behoefte aan dit soort woningen buitengewoon groot is. Het realiseren van zorgwoningen valt buiten het in het RVP aangegeven contingent. De geplande realisatie binnen de Westelijke Mijnstreek is lager dan de behoefte.

Samenvattend kan gesteld worden dat de realisatie van de in totaal 88 woningen op de locatie van de Componistenflats past binnen de kaders van het Regionale Volkshuisvestingsplan.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het onderhavige plangebied maken deel uit van het bestemmingsplan "Zuid" dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Geleen op 9 februari 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 augustus 1971.

Onderhavig plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming "Gronden, bestemd voor meergezinshuizen in 3 bouwlagen op een onderbouw, aanduiding 01 + M3".

Op deze gronden mogen uitsluitend meergezinshuizen van het type galerij of portiek worden gebouwd met daarbij behorende qua aard en afmeting passende andere bouwwerken met dien verstande dat:

- uitsluitend aaneengesloten meergezinshuizen worden gebouwd, welke moeten bestaan uit 3 bouwlagen op een onderbouw;
- de breedte van elke woning tenminste 5,50 meter en ten hoogste 10 meter bedraagt;
- de goothoogte tenminste 11 meter en ten hoogste 12,50 meter zal zijn;
- de inhoud van een woning tenminste 200 m³ en ten hoogste 400 m³ zal zijn;
- in de onderbouw geen keuken, woon- of slaapkamers mogen worden gebouwd;
- de bouwdiepte niet minder dan 8 meter bedraagt;
- de voor- of achtergevel wordt geplaatst in een van de lange grenzen van het bebouwingsoppervlak.

Er kan geconcludeerd worden dat het bouwvoornemen van Woonpunt niet past binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien het maximale aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte worden overschreden. Daarnaast wordt een gedeelte van de Rossinistraat verwijderd en wordt de vrijkomende ruimte gedeeltelijk bebouwd.

HOOFDSTUK

3

Randvoorwaarden en
uitgangspunten

3.1

ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het stadsdeel Geleen in de gemeente Sittard-Geleen. Het gebied wordt begrensd door de twee hoofdassen van de wijk Geleen-Zuid, namelijk de Lienaertsstraat aan de oostzijde en de Europalaan aan de zuidzijde. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Verdistraat en de westelijke grens door de Rossinistraat, die in het nieuwe plan deels komt te vervallen. Het plangebied ligt op een plateau en loopt in oostelijke richting af naar het Geleenbeekdal.

Tot voor kort waren er drie flats gesitueerd die niet meer voldeden aan de eisen van deze tijd. De twee meest noordelijke flats zijn onlangs geamoveerd en dit terrein ligt dan ook momenteel braak. De flat langs de Europalaan is nog aanwezig. Langs de Europalaan is een taps uitlopende groenstrook gesitueerd met forse boombeplanting.



Boombeplanting Europalaan



Rossinistraat

3.2

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

In september 2003 is er door ARCADIS een stedenbouwkundige analyse van de Europalaan-Barbarastraat gemaakt met als doel duidelijkheid te verschaffen in de positie van de locatie Componistenflats binnen de wijk Geleen-Zuid. Met betrekking tot de uitwerking van de locatie Componistenflats is het volgende voorgesteld:

Bij de herontwikkeling van de locatie Componistenflats zal de bestaande karakteristiek verder worden doorontwikkeld en geaccentueerd:

- de losse begroeiingsstructuur langs de Europalaan zal worden gehandhaafd en aangevuld;
- de rooilijn langs de laan blijft eveneens gehandhaafd en er wordt ter plaatse van de voormalige flats bebouwing in dezelfde maat en schaal teruggebracht.

Het gedeelte van de Rossinistraat tussen het terrein van de Componistenflats en het terrein van Bunderhof verliest in het plan zijn functie als auto-ontsluiting. Dit gedeelte van de straat komt dan ook te vervallen waardoor meer ruimte ontstaat voor de planvorming. Ter plaatse van de Rossinistraat wordt een bebouwingsaccent aangebracht dat:

- de knik in de Europalaan accentueert waarbij het accent zowel vanuit de Europalaan als de Barbarastraat een duidelijk zicht-/oriëntatiepunt vormt;
- het hoogteverloop van de laan benadrukt en de plateaurand binnen de woonwijk accentueert.

In de voorgestelde opzet maakt het hoogteaccent (8 à 9 bouwlagen), vanuit de Lienaertstraat geredeneerd, onderdeel uit van het systeem van bouwblokken dat op langere termijn de straat zal ondersteunen.



Het groene binnenhof wordt via het groenelement, dat ter plaatse van de Rossinistraat geprojecteerd wordt, gekoppeld aan het groengebied dat achter de zorgflats aan de Europalaan en Beneluxlaan wordt aangelegd. Deze opeenvolging van groenplekken vormt niet alleen een openbaar gebied, maar ook een uitloopgebied van de achterliggende woonwijk.

Qua bebouwingstypologie is het gebied tussen de Europalaan en de Beneluxlaan een overgangsgebied van de grondgebonden woningen ten noorden van de Beneluxlaan naar de gestapelde woningen langs de Europalaan. Dit overgangsgebied wordt vormgegeven door een aantal bouwblokken in het groen te plaatsen, waarbij de zichtlijnen uit het groengebied doorgezet worden naar de Beneluxlaan en het achtergelegen woongebied. De nieuwe bouwblokken in het groen vormen ook qua bouwhoogte een overgang tussen de grondgebonden woningen en de gestapelde woningen langs de Europalaan. De nieuwe blokken worden uitgevoerd in 3 tot 4 bouwlagen.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt de locatie ter plaatse van de voormalige Componistenflats. Het voorgestelde bouwplan past binnen het gestelde stedenbouwkundige kader voor de locatie.

3.3

VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

Ontsluiting

Het plangebied is goed ontsloten voor autoverkeer. Via de Europalaan en Spaubeeklaan is er een directe verbinding met de autosnelweg A76 richting Heerlen. De Lienaertsstraat vormt de directe verbinding met het centrum van Geleen. Ook voor langzaam verkeer zijn er goede voorzieningen aanwezig en is er een directe verbinding met het centrum van Geleen.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen wordt binnen het plangebied opgevangen. De grondgebonden woningen worden voorzien van een parkeervoorziening onder de woning. De appartementen worden voorzien van een parkeerkelder. Op het binnenterrein en langs de Europalaan is op maaiveld nog een klein aantal parkeerplaatsen mogelijk ten behoeve van bezoekersparkeren. De ondergrondse parkeervoorzieningen van alle de appartementen worden ontsloten vanaf de Rossinistraat en de Europalaan. Op deze wijze blijft de verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit van de Lienaertsstraat gewaarborgd.

3.4

MILIEUASPECTEN

3.4.1

GELUID

Industrielawaai

Het plan is gelegen binnen de 30 dB(A) contour van DSM, doch buiten de afschermdende 50 dB(A)-contour. Aangezien de locatie buiten de 50 dB(A)-contour gelegen is, is de geluidbelasting vanwege Industrielawaai van DSM lager dan de voorkeursgrenswaarde en is een nader onderzoek naar geluidbelasting vanwege Industrielawaai niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de volgende wegen: Lienaertstraat, Rossinistraat, Europalaan, Rijksweg A 79 en de Spaubeeklaan. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï van deze wegen wordt het navolgende opgemerkt:

Lienaertstraat, Rossinistraat, Europalaan:

Conform het op 10 oktober 2002 genomen verkeersbesluit m.b.t. vaststelling van 30 km-zone verblijfsgebieden zijn deze wegen als 30 km-wegen aangewezen. Een en ander betekent dat conform artikel 74 van de Wet geluidhinder hiervoor zonevrijstelling geldt. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Rijksweg A79:

De afstand van het plan tot de Rijksweg A79 bedraagt circa 500 meter. Conform artikel 74 van de Wet Geluidhinder onder b2, bedraagt de wettelijke onderzoekszone in casu 400 meter. Het plan ligt dus buiten de onderzoekszone. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Spaubeeklaan:

De afstand van het plan tot de Spaubeeklaan bedraagt circa 255 meter. Conform artikel 74 van de Wet Geluidhinder onder b2, bedraagt de wettelijke onderzoekszone van de Spaubeeklaan 200 m. Het plan ligt buiten deze zone. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

Ten oosten van het plan bevindt zich, op een afstand van ruim 350 meter, de spoorlijn Sittard-Heerlen. Volgens het akoestisch spoorboekje ASWIN 2006 bedraagt de breedte van de onderzoekszone 200 meter (traject 850, km 5160, variant 2010-2015). E.e.a. betekent dat het plan dus buiten de onderzoekszone ligt en na nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Resumerend kan worden gesteld dat er voor het bestemmingsplan Componistenflats geen nadere akoestische onderzoeken noodzakelijk zijn.

3.4.2**BODEM**

In augustus 2001 is door Aelmans Eco B.V., in opdracht van Woonpunt, een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van de Componistenflats, Geleen-Zuid (rapportnummer 01/04656/V/E/HW). Het doel van dit onderzoek is het vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigd is, en zo ja, of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding vormen voor het instellen van een nader onderzoek.

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen waargenomen die duiden op mogelijke bodemverontreiniging. Uit de analyseresultaten van de bovengrondmengmonsters 1, 3 en 4 en ondergrondmengmonsters 2 en 5 blijkt dat geen van de onderzochte parameters de berekende streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijdt. Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen relevante bodemverontreinigingen zijn aangetoond die de toekomstige nieuwbouw op de onderzoekslocatie zou moeten belemmeren. Voor wat betreft de bodem op de onderzoekslocatie bestaat er derhalve geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Hoewel de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet verontreinigd is, dient met betrekking tot het hergebruik het volgende te worden opgemerkt. Indien de grond zonder bewerking of verwerking weer op de onderzoekslocatie in dezelfde toepassing wordt aangebracht is dit toegestaan. Indien echter deze materialen een andere dan voornoemde handeling ondergaan dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd teneinde een toetsing aan het Bouwstoffenbesluit mogelijk te maken.

De Rossinistraat komt in het onderhavige plan deels te vervallen. Voor de betreffende gronden dient eveneens een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In november 2003 is door Aelmans Eco B.V. dit verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden, behoudens ter hoogte van boring 6, geen aanwijzingen waargenomen die duiden op mogelijke bodemverontreiniging.

- asfalt: Een tweetal asfaltkernen zijn laagsgewijs met behulp van de PAK-marker en de DLC methode onderzocht. Hieruit blijkt dat de slijtlagen en de onderliggende lagen (grind) asfaltbeton bij alle twee de asfaltkernen niet teerhoudend zijn, zowel bij de PAK-marker als bij de DLC-methode;
- fundatiemateriaal: Uit de analyseresultaten van mengmonster 1 (fase I) en mengmonster 2 (fase II) blijkt, dat de concentratie minerale olie de berekende streefwaarde overschrijdt. De aangetoonde concentraties minerale olie in het fundatiemateriaal zijn van dien aard dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor het huidige gebruik en een eventueel hergebruik als fundatiemateriaal ter plaatse geen belemmeringen en/of bezwaren opleveren;
- boven- en ondergrond: Uit de analyseresultaten van zowel de boven- als de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de berekende streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er aldus aan het gebruik van de boven- en ondergrond geen belemmeringen en/of beperkingen verbonden voor wat betreft het gebruik als woningbouwlocatie.

Voor wat betreft de bodem op de onderzoekslocatie bestaat er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Het volledige verkennend bodemonderzoek voor de locatie Componistenflats van Aelmans Eco B.V. van augustus 2001 met rapportnummer 01/04656/V/E/HW en het verkennend bodemonderzoek voor de Rossinistraat van november 2003 met rapportnummer 03/07231/V/E/LR zijn als bijlage 2 en 3 bij dit rapport gevoegd.

3.4.3

LUCHTKWALITEIT

In september 2006 is er door ARCADIS een toets van de luchtkwaliteit uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met een autonome groei van het verkeer en de invloed van de planontwikkeling. Toetsingskader vormt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLK2005). In Nederland zijn stikstofdioxide en fijn stof de maatgevende luchtverontreinigende stoffen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat aan de eisen uit het BLK2005 wordt voldaan, zowel in de huidige als toekomstige situatie. Er zijn uit het oogpunt van luchtkwaliteit dus geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

De toets luchtkwaliteit van ARCADIS van september 2006 met kenmerk 140326/BM6/2F5/000441 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

3.4.4

EXTERNE VEILIGHEID

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening.

In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico wettelijk verankerd. Voor het Plaatsgebonden Risico houdt dit in dat voor nieuwe kwetsbare bestemmingen niet binnen de 10^{-6} contour gebouwd mag worden. Voor het Groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde, maar tevens een Verantwoordingsplicht, waarbij elke toename van het Groepsrisico gemotiveerd dient te worden.

In de directe nabijheid van de locaties bevinden zich volgens de risicokaart Limburg geen risicobedrijven en leggen vanuit de externe veiligheidsregelgeving (Het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen) dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling van de locaties.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. Deze Circulaire sluit zoveel als mogelijk aan op het BEVI bij het beoordelen van de risico's. Het plangebied Componistenflats bevindt zich niet binnen het effectgebied van mogelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Samenvattend kan gesteld worden dat externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan de ontwikkelingen van het plangebied.

3.4.5

DUURZAAM BOUWEN

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen is opgenomen in het in april 2001 door het College van Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen vastgestelde "Beleidsplan Duurzame Energie", alsmede in het gemeentelijk Klimaat- en Dubobeleid. De belangrijkste punten zijn:

Op stedenbouwkundig niveau:

- op planniveau dient gestreefd te worden naar een dusdanige verkaveling dat een noord-zuid (zon)oriëntatie van 75% ontstaat;
- alle zongeoriënteerde grondgebonden woningen (oost, zuidoost, zuid, zuidwest of west) grondgebonden woningen dienen te worden voorzien van een zonneboiler;
- bij keuze dakconstructie rekening houden met toepassing zonneboiler;
- bij meer dan 50 woningen projectmatig streven naar een EPL van 7,0 of hoger;
- het nationaal pakket Duurzame Stedenbouw is altijd van toepassing;
- voor maatregelen zie checklist Stedenbouwkundige maatregelen.

Op woningniveau:

- bij de realisatie van meer dan 5 woningen projectmatig dient gestreefd te worden naar een verlaging van EPC van 0,2 (betekent i.c. $1,0 - 0,2 = 0,8$);
- het nationaal pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw is altijd van toepassing;
- voor maatregelen zie checklist Woningbouw.

3.5

WATER

In januari 2004 is door ARCADIS een concept-waterparagraaf opgesteld voor de locatie Componistenflats (rapportnummer 110501/ZF4/0A1/200924). Deze waterparagraaf maakt deel uit van het proces van de watertoets. Dit nieuwe procesinstrument is toegepast om de verschillende waterbeheerders te betrekken bij de planvorming omtrent de realisatie van de nieuwbouw op de locatie Componistenflats. De waterparagraaf is opgesteld overeenkomstig het beleidsdocument “Plaats voor Water” van de provincie Limburg. Met de waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de herontwikkeling en het procesverloop van de Watertoets. Uit de voorlopige waterparagraaf blijkt dat de ontwikkeling in haar huidige vorm in ieder geval duidelijk positieve consequenties heeft ten aanzien van de wateraspecten.

De concept-waterparagraaf van januari 2004 met rapportnummer 110501/ZF4/0A1/200924 is als bijlage 5 bij dit rapport gevoegd.

3.6

FLORA- EN FAUNA

In december 2003 is er voor het onderhavige plangebied een natuurtoets uitgevoerd door ARCADIS Ruimtelijke Ontwikkeling met als doel de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten te toetsen aan de Flora- en faunawet en na te gaan of er ontheffing dient te worden aangevraagd.

Uit de natuurtoets kan geconcludeerd worden dat de natuurwaarden van het plangebied laag zijn. Er kunnen enkel verboden handelingen plaatsvinden ten aanzien van vleermuizen en vogels. Verboden handelingen ten aanzien van vogels kunnen volledig voorkomen worden door het kappen van bomen en het verwijderen van heggen buiten de periode van 15 maart tot 1 augustus uit te voeren. Ten aanzien van andere soorten of soortgroepen zijn geen verboden handelingen te verwachten.

Het volgende wordt aanbevolen:

- het kappen van bomen en het verwijderen van heggen buiten de periode van 15 maart tot 1 augustus uit te voeren;
- in juni twee gerichte ochtendbezoeken te brengen om de aan- of afwezigheid van kraamkolonies in de bestaande bebouwing vast te stellen;
- wanneer blijkt dat er geen vaste rust- of verblijfplaatsen in de bestaande bebouwing aanwezig zijn, dan is er geen reden om ontheffing aan te vragen in het kader van de flora- en faunawet voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw;
- wanneer blijkt dat de bestaande flats gebruikt worden als vaste rust- of verblijfplaats door vleermuizen dient voor het slopen ontheffing van de flats ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. Het verkrijgen van ontheffing voor het aantasten van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen is slechts mogelijk indien is aangetoond dat:

- met het project zwaarwegende maatschappelijke belangen in het geding zijn en er geen reële alternatieven zijn en
- er geen afbreuk gedaan wordt aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

De natuurtoets van ARCADIS Ruimtelijke Ontwikkeling van december 2003 met kenmerk 110502/ZF3/5C9/700035 is als bijlage 6 bij dit rapport gevoegd.

3.7

CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

Om te bezien of er op de onderhavige locatie sprake is van andere fysieke planologische belemmeringen is er een zogenaamde KLIC-melding gedaan. Hieruit is gebleken dat er een hogedrukgasvoedingsleiding door het plangebied loopt. De leiding loopt langs de Europalaan aan de noordzijde van de groenstrook en vertakt naar de Lienaertstraat en de Rossinistraat. In verband met deze leidingen zijn beschermingszones van 2 x 4 meter vanuit het hart van de leiding opgenomen op de plankaart en voorzien van beschermde regeling in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

3.8

ARCHEOLOGIE

Uit “kaart 1: Historische bouwkunst en archeologie” van de “Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie” van de Provincie Limburg blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen rijks- en/of provinciale monumenten gelegen zijn. Er zijn op deze “kaart 1” in/nabij het plangebied evenmin terreinen van archeologische betekenis of van hoge archeologische waarden aangegeven. Noch zijn er te beschermen en/of beschermde archeologische monumenten in/nabij het projectgebied terug te vinden.

De archeologische terreinen aangegeven op kaart 1 vormen slechts een klein deel van de aanwezige waarden. Om meer zicht te krijgen op gebieden waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is ook “kaart 2: Indicatieve archeologische waarden” van belang. Op kaart 2 is op grond van een analyse van de bodem en de geologie inzicht verkregen in plaatsen waar men archeologische vondsten kan verwachten. Uit deze kaart 2 blijkt dat het projectgebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorie “kern”. Een aantal stads- en dorpskernen is onder deze categorie geplaatst, omdat er voor categorisering - in hoog, midden of laag - nog te weinig bodemkundige informatie voor handen is.

Naar aanleiding van het voorgaande is de locatie bekeken door de gemeentelijke archeoloog met de volgende conclusies:

Op basis van extrapolatie van gegevens, die op dit moment beschikbaar komen in het kader van het vervaardigen van een archeologische kaart, kan voor het plangebied worden vastgesteld dat de geologische ligging van het plangebied zich bevindt in een beekdal op de overgang naar een lösterras. Dit zijn van oudsher goede locaties voor vindplaatsen van de Lineaire Bandkeramiek. Het is mogelijk dat in het plangebied bodemarchief uit deze periode aanwezig is. Bij de inspectie van het terrein werd er geconcludeerd dat er mogelijk nog onverstoord bodemarchief in het plangebied aanwezig is, dat door de omvang en de diepte van de nieuwe plannen verstoord zal worden.

De normale strategie zou bestaan uit een booronderzoek en vervolgens eventueel een proefsleuven-onderzoek. Daar dit aanzienlijke kosten met zich meebrengt in een relatief klein plangebied, zou een meer pragmatische aanpak bestaan uit een **archeologische begeleiding** van de graafwerkzaamheden. Dit betekent dat bij de start van de uitvoering van de werkzaamheden een archeoloog aanwezig moet zijn om de eerste werkzaamheden te volgen. Als de teelaarde wordt verwijderd, ontstaat er inzicht in de aanwezigheid van archeologische sporen en vondsten. Deze worden dan door de archeoloog opgetekend.

Een andere mogelijkheid is om tijdens de sloop van de derde flat, de sloop te laten begeleiden en als er een machine op het terrein aanwezig is, een kleine sleuf te laten trekken in het onverstoorde gebied. Dit kan dan inzicht geven in de bodem ter plaatse, de eventuele aanwezigheid van bodemvondsten en in de noodzaak van archeologische begeleiding.

Voor de uitvoering van deze werkzaamheden dient de projectontwikkelaar tijdig contact op te nemen met bedrijven die deze werkzaamheden uitvoeren en met de gemeente Sittard-Geleen.

HOOFDSTUK

4 Planopzet

4.1

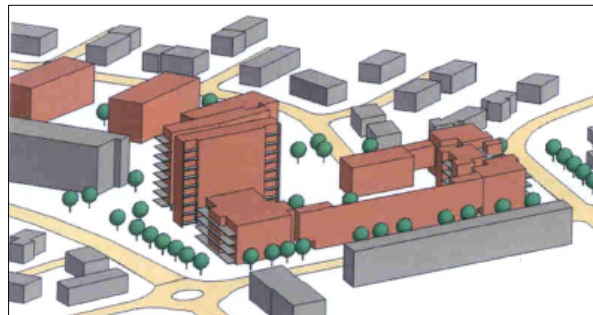
BEBOUWINGSPLAN

Binnen het kader van de uitgangspunten en randvoorwaarden uit hoofdstuk 3 heeft Frencken Scholl Architecten een bebouwingsplan ontwikkeld voor in totaal 88 woningen.



De grondgebonden woningen zijn naar de Lienaertstraat georiënteerd en bestaan uit 4 bouwlagen met lessenaarskap. De schuine kant van het dak is naar het binnengebied gericht waardoor met de hoge kant een duidelijke wandvorming naar de Lienaertstraat ontstaat. Het parkeren wordt halfverdiept opgelost. Als begrenzing van de grondgebonden woningen en als "buffer" naar de appartementen zijn er twee mogelijkheden opgenomen om een commerciële ruimte te ontwikkelen voor bijvoorbeeld een fysiotherapeut of een schoonheidsspecialist. Ook is het mogelijk om eventueel een kinderopvang- of zorgvoorziening te realiseren binnen dit bouwblok.

Op de hoek Europalaan/Lienaertstraat is een appartementencomplex met 16 appartementen geprojecteerd in 4 bouwlagen. Aan de Verdijkstraat wordt een wand gevormd in 4 lagen door een bouwblok voor 24 woningen.



Aansluitend aan dit blok is aan het te handhaven deel van de Rossinistraat een zorgcomplex geprojecteerd. De appartementen zijn voorzien van (overhangende) balkons. Aan de Rossinistraat is de entree van de parkeergarage gelegen. Aan de Europalaan tenslotte wordt een vrijstaand appartementencomplex gesitueerd in 9 bouwlagen. Hierin is ruimte voor 34 appartementen. Aan de oostzijde hangt een gedeelte van deze bebouwing over en wordt door pilaren ondersteund waardoor de ter plaatse liggende leiding en de bijbehorende beschermingszone niet beïnvloed wordt. Ook vanaf de Europalaan is de parkeergarage bereikbaar.

4.2

JURIDISCHE REGELING

In dit bestemmingsplan is gekozen voor de methodiek van het gedetailleerd plan, waarin de nieuwe situatie zo duidelijk mogelijk wordt gereguleerd, maar waar door diverse flexibiliteitsbepalingen binnen de plankaders ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen in de toekomst, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt.

In de voorschriften zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

De voorschriften zijn opgebouwd uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bestaat uit de inleidende voorschriften (artikelen 1 t/m 3). Hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsvoorschriften (artikelen 4 t/m 8). In hoofdstuk 3 komen algemene voorschriften aan bod (artikelen 9 t/m 13).

HOOFDSTUK

5 Uitvoerbaarheid

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**5.1.1 INSpraak**

Gelet op artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan vanaf 6 mei 2004 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 19 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties en de beantwoording hiervan zijn in bijlage 7 van de toelichting bij dit bestemmingsplan gevoegd. Daarnaast heeft op 6 juli 2004 een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze inspraakavond is als bijlage 8 van de toelichting bij dit bestemmingsplan gevoegd. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.1.2 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het te voeren overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan verzonden naar de provincie Limburg en de Inspectie Ruimtelijke Ordening.

5.1.3 P.C.G.P.-ADVIES

Het voorontwerp-bestemmingsplan is door de afdeling RIZ (Ruimtelijke Inrichting Zuid) van de provincie Limburg op 2 juni 2004 behandeld. Het advies van het RIZ is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting. De opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende plan is een initiatief van Woningstichting Woonpunt, dat alle met het project samenhangende kosten voor haar rekening neemt. Een en ander zal voor de gemeente Sittard-Geleen, met uitzondering van subsidies, volledig budgettair neutraal verlopen.

BIJLAGE 1

Verkeersbesluit gemeente Sittard-Geleen inzake 30 km/uur-zone

BIJLAGE 2

Verkennd bodemonderzoek, Aelmans Eco B.V. augustus 2001, Componistenflats

BIJLAGE 3

Verkennd bodemonderzoek, Aelmans Eco B.V.
november 2003, Rossinistraat

BIJLAGE 4

Luchtkwaliteitonderzoek ARCADIS

BIJLAGE 5

Watertoets

BIJLAGE 6

Natuurtoets, december 2003

BIJLAGE 7

Inspraakreacties

BIJLAGE 8

Verslag inspraakavond 6 juli 2004

BIJLAGE 9

Advies RIZ