

Bijlage 1 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing uitbreiding Biesenhof en daarbij behorende parkeerplaatsen van april 2017

Bestemmingsplan "Geleenbeekdal"
(toelichting mbt bestemming "gemengd - Biesenhof")

8.9. Gemengd-Biesenhof.

Ten aanzien van de bestemming Gemengd-Biesenhof wordt het volgende beleid gevoerd:

1. uitvoering wordt gegeven aan de recent verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO. De bestemmingsregeling is afgestemd op de bij de vrijstelling ter plaatse toegestane activiteiten.

Bijlage 1 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing uitbreiding Biesenhof en de daarbij behorende parkeerplaatsen van april 2017-04-17

Bestemmingsplan "Geleenbeekdal"
(voorschriften mbt bestemming "gemengd – Biesenhof")

Artikel 8 Gemengd - Biesenhof

- 8.1 bestemmingsomschrijving
- 8.2 Bouwregels
- 8.3 Nadere eisen
- 8.4 Specifieke gebruiksregels

8.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- b. een doelmatig hergebruik van de Biesenhof met:
 - ambachtelijke nijverheid in de vorm van een kaarsenmakerij/pottenbakkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(an)' op de plankaart;
 - verkoop-/expositieruimte voor kaarsen, tuin- en woningdecoratiemateriaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(ve)' op de plankaart;
 - wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(w)' op de plankaart;
 - recreatieruimte/brasserie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(rb)' op de plankaart;
 - restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(rt)' op de plankaart;
 - expositieruimte ter plaatse van de binnenplaats;
 - parkeervoorzieningen.

met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 32.

8.2 Bouwregels

8.2.1. Op de tot Gemengd-Biesenhof aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik,

en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen,

met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend in het op de desbetreffende kaartuitsnede aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens zal worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
- d. de bouwhoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
- e. de kapvorm, nokrichting en dakhelling uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie mogen worden uitgevoerd;
- f. het oppervlak van de ruimten voor ambachtelijke nijverheid in totaal ten hoogste 200 m² mag bedragen;
- g. het oppervlak van de ruimten voor verkoop-/expositieruimte in totaal ten hoogste 600 m² mag bedragen;
- h. het oppervlak van de ruimten voor recreatieruimte/brasserie in totaal ten hoogste 175 m² mag bedragen;
- i. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 5.00 m mag bedragen.

8.2.2. Het bepaalde onder 8.2.1. omtrent de situering van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5.00 m mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- de verkaveling, percelering en terreininrichting;
- de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen,

een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp).

8.3.2. de onder 8.3.1. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
- ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1. Gebruiksregels gronden.

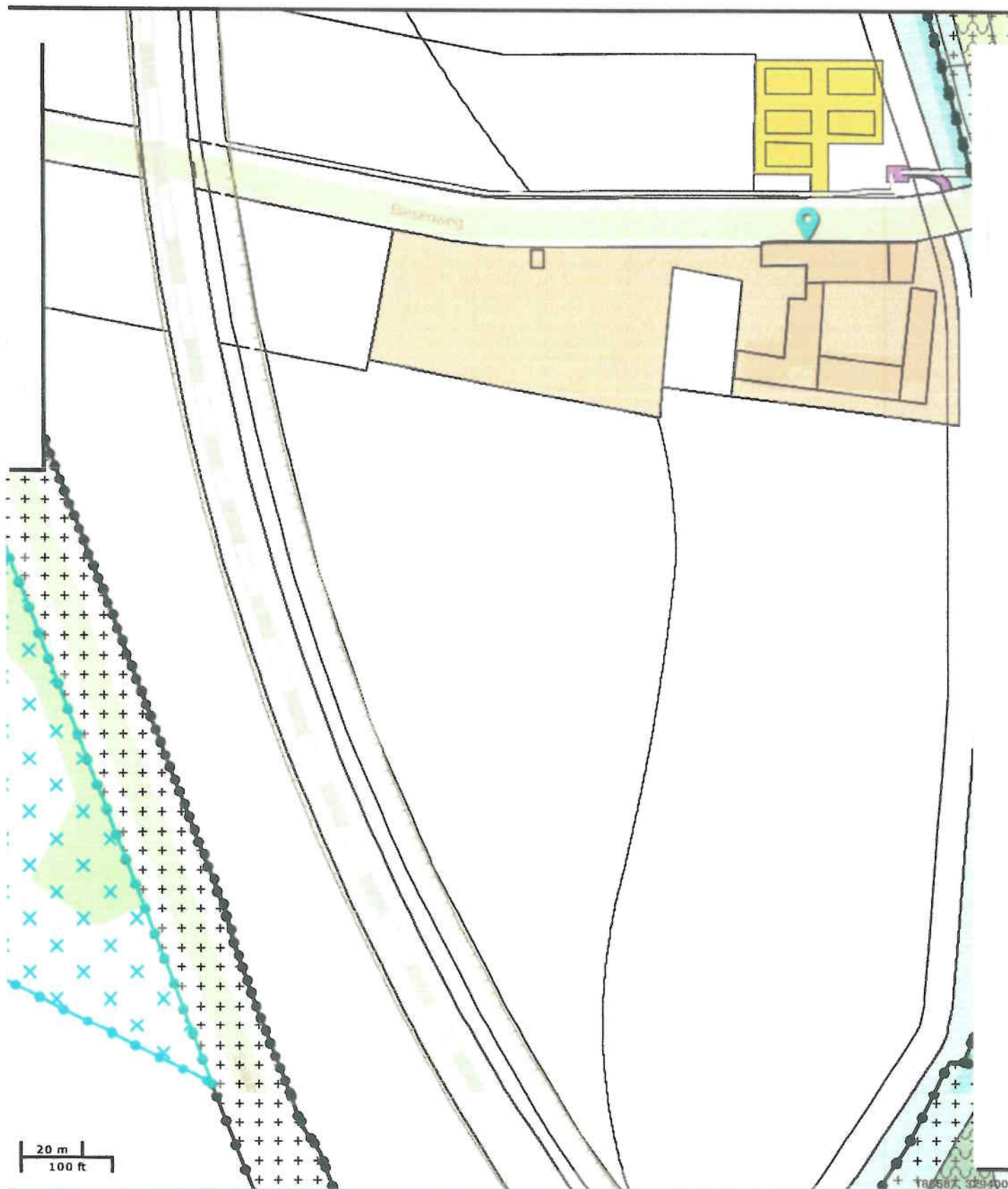
Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 27 wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

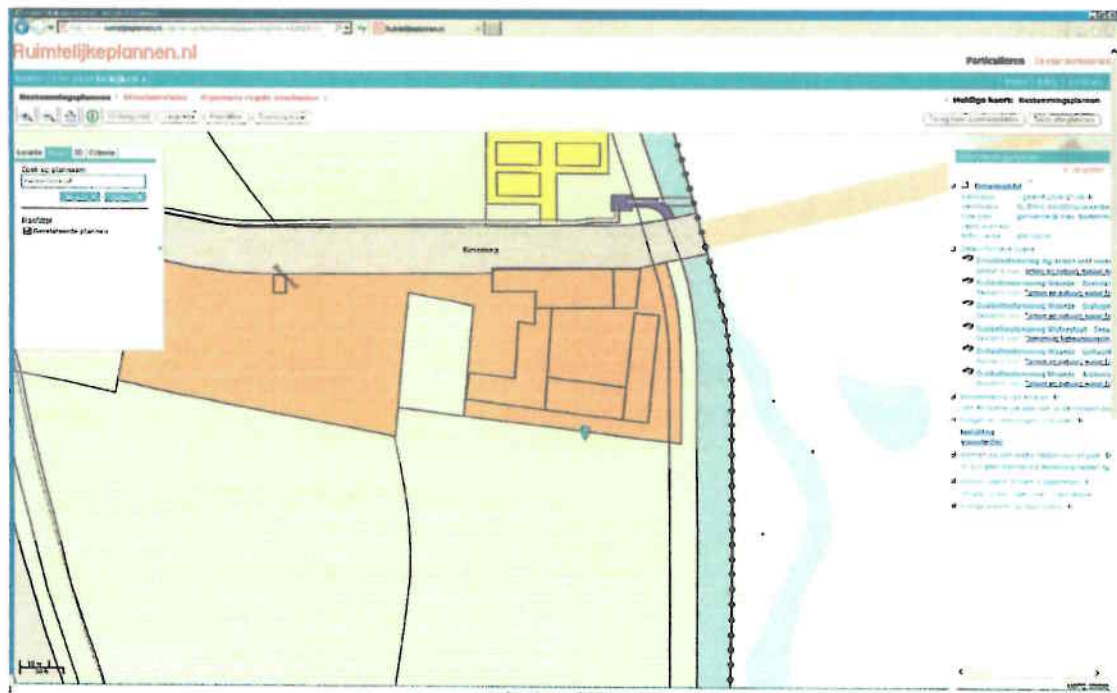
- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
- e. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

8.4.2. Gebruiksregels opstallen.

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 27 wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a. horecadoeleinden, uitgezonderd horeca in de vorm van een recreatieruimte/brasserie ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart en uitgezonderd horeca in de vorm van een restaurant ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
- b. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen.





Bestemmingsplan “Geleenbeekdal”

Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap

Bestemd voor: groen en natuur; natuur en landschap; landschappelijke waarden; natuurlijke waarden; werken; niet zijnde dienstverlening; agrarische bedrijvigheid; grondgebonden

Dubbelbestemming Waarde – Beekdal

Bestemd voor: “groen en natuur; water (groen en natuur)”

Dubbelbestemming Waarde – Ecologie

Bestemd voor: “groen en natuur; water (groen en natuur)”

Dubbelbestemming Waterstaat – Erosie

Bestemd voor: “zonering: beheerszonering; waterwinning”

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

Bestemd voor: “groen en natuur; water (groen en natuur)”

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Bestemd voor: “groen en natuur; water (groen en natuur)”.

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Agrarisch met Waarden - Natuur en landschap

Plan: Geleenbeekdal

Status: vigerend

Plantype: ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling

IMRO-idn: NL.IMRO.18830000Geleenbeekdal-

- Toelichting
- Regels

- Begin
- Vorige
- Volgende
- Omhoog

Artikel 5 Agrarisch met Waarden - Natuur en landschap

- 5.1 Bestemmingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Ontheffing van de bouwregels
- 5.4 Specifieke gebruiksregels
- 5.5 Ontheffing van de gebruiksregels
- 5.6 Aanlegvergunning
- 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. bescherming van aangrenzend natuurgebied, de zogenaamde buffering;
- e. instandhouding en herstel van de bestaande (veld)wegen en paden en ter ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- f. recreatief medegebruik;
- g. voor wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de regels in artikel 29.3. in acht worden genomen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 32.

5.2 Bouwregels

Op de tot Agrarisch met Waarden - Natuur en landschap aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1. Ontheffing aanleg kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) mits de aanleg geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, met dien verstande, dat:

- a. het oppervlak aan recreatieve bouwwerken per voorziening ten hoogste 20 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
- c. bouwwerken, voorzien van een dak, met een kap van ten minste 30° zullen en ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

5.3.2. Ontheffing tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- vooraf advies is verkregen van de adviescommissie BOM+;
- omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
- de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
- de vrijstelling niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus;
- de vrijstelling geen betrekking heeft op hellingen met een hellingspercentage van meer dan 4%,

met dien verstande, dat:

- a. containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (in de vorm van regenkappen en boogkassen), voor zover deze niet binnen het bouwvlak van een agrarische bouwkavel opgericht kunnen worden, enkel mogen worden opgericht op aan de agrarische bouwkavel aansluitende gronden, indien en voor zover niet gelegen binnen de dubbelbestemming Beekdal;
- b. indien vanuit landbouwkundige motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan de bestaande agrarische bouwkavel niet mogelijk is, containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (in de vorm van regenkappen en boogkassen) ook op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandige bouwkavel mag ontstaan;

- c. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen aanwezig mogen zijn, als deze daadwerkelijk in gebruik zijn, met een maximum van 6 maanden per jaar. Op momenten dat de teeltondersteunende voorzieningen niet in gebruik zijn, dienen deze te worden verwijderd;
- d. bij een negatief advies van de adviescommissie BOM+ slechts vrijstelling mag worden verleend, nadat Gedeputeerde Staten hiervoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

5.3.3. Ontheffing hagelnetten.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits:

- de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door het reliëf rond de beek- en droogdalen, de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, ontstaat of kan ontstaan, dan wel door landschappelijke inpassing een en ander kan worden voorkomen;
- voldaan wordt aan de 'Beleidsregel hagelnetten', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 maart 2004, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader,

met dien verstande dat:

- a. bij de ontheffing de voor hagelnetten te gebruiken gronden worden vastgelegd;
- b. de hagelnetten niet door mogen lopen tot aan de grond;
- c. de hoogte van hagelnetten ten hoogste 4.00 m mag bedragen.

5.3.4. Procedure ontheffing.

Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 31 gegeven procedure.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1. Gebruiksregels gronden.

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 27 wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege of ligplaats en speelweide;
- c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;

- e. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- g. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h. het opslaan van mest(stoffen);
- i. het oprichten van boogkassen;
- j. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- k. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1. Ontheffing militaire oefeningen.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het houden van militaire oefeningen, mits agrarische en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.5.2. Ontheffing mestzakken.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het plaatsen van mestzakken of een daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits:

- de noodzaak daartoe voor de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is aangetoond, waaronder mede wordt begrepen dat aangetoond is dat plaatsing binnen de bestemming Agrarisch-Bedrijf uit ruimtelijk, bedrijfsmatig en milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk is;
- de capaciteit van de mestzak is afgestemd op de omvang en de behoefte van één bedrijf;
- natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
- de ruimtelijke inpassing aan de mestzak in het landschap verzekerd is.

5.5.3. Procedure ontheffing.

Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 31 gegeven procedure.

5.6 Aanlegvergunning

5.6.1. Vergunningplichtige werken of werkzaamheden.

Het is verboden op of in de tot Agrarisch met Waarden - Natuur en landschap aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur;
- e. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- f. het bebossen van gronden;
- g. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

5.6.2. Het in 5.6.1. bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.6.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.6.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1. genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

5.6.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van een aanlegvergunning de in artikel 31 gegeven procedure.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1. Wijziging in de (dubbel)bestemming Water-Primair water en Waterstaat-Beschermingszone water.

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Water-Primair water en de dubbelbestemming Waterstaat-Beschermingszone water, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, mits:

- de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;

- de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik,

met dien verstande, dat:

- a. bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel met de regels voor de bestemming Water-Primair water, respectievelijk Waterstaat-Beschermingszone water.

5.7.2. Wijziging in de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening.

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening ten behoeve van het aanleggen van buffervoorzieningen, zoals waterbuffers en bergingsbassins, mits:

- de locatie op de plankaart is voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied buffervoorzieningen';
- de noodzaak daartoe in het kader van een adequate afvoer en berging van vuil water is aangetoond;
- agrarische bedrijfsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- de ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen de realisering van de buffervoorziening,

Met dien verstande dat:

- a. bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel met de regels voor de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening.

5.7.3. Procedure wijziging.

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 31 gegeven procedure.

Artikel 19 Waarde - Beekdal

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem, geschikt voor waterconservering en opvang van hoge waterafvoeren.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 38.

19.2 Aanlegvergunning

19.2.1. Het is verboden op of in de tot Waarde-Beekdal aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders of in afwijking van de Keur van het waterschap de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- f. het verrichten van werkzaamheden welke beschadigingen tot gevolg kunnen hebben aan vochtige bronbiotopen.

19.2.2. Het in 19.2.1. bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;

5. voor zover de werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van de Keur van het waterschap.

19.2.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 19.2.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 19.1. genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

19.2.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 31 gegeven procedure.

Artikel 21 Waarde - Ecologie

- 21.1 Bestemmingsomschrijving
- 21.2 Aanlegvergunning
- 21.3 Wijzigingsbevoegdheid

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 32.

21.2 Aanlegvergunning

21.2.1. Het is verboden op of in de tot Waarde-Ecologie aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- e. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- f. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

21.2.2. Het in 21.2.1. bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;

21.2.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.2.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 22.1. genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

21.2.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 31 gegeven procedure.

21.3 Wijzigingsbevoegdheid

21.3.1. Wijziging in de bestemming Natuur.

Burgemeester en Wethouders kunnen binnen de dubbelbestemming Waarde-Ecologie de onderliggende bestemmingen wijzigen in de bestemming Natuur, ten behoeve van de aanleg van natuurgebied, mits

- de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik;
- aangrenzende waarden en belangen, waaronder het agrarische belang, niet onevenredig worden geschaad,

met dien verstande, dat:

- a. bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel met de regels voor de bestemming Natuur.

21.3.2. Procedure wijziging.

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 31 gegeven procedure.

Artikel 24 Waterstaat - Erosie

- 24.1 Bestemmingsomschrijving
- 24.2 Specifieke gebruiksregels
- 24.3 Ontheffing van de gebruiksregels
- 24.4 Aanlegvergunning

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- a. bodemerosie en wateroverlast;
- b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- c. de aantasting van het grondwaterpakket.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 32.

24.2 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 27 wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond voor:

- a. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;

- b. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van aanwezige of kunstmatige waterbuffers (inclusief aan- en afvoervoorzieningen).

24.3 Ontheffing van de gebruiksregels

32.3.1. Ontheffing verboden gebruik.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het uitoefenen van het in 24.2. genoemde gebruik, mits voor de desbetreffende percelen een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

32.3.2. Procedure ontheffing.

Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van de ontheffing de in artikel 37 gegeven procedure.

24.4 Aanlegvergunning

32.4.1. Het is verboden op of in de dubbelbestemming Waterstaat-Erosie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien van opgaande begroeiing op graften en landschapselementen (zoals groenstroken, grasbanen, bermen en hagen);
- b. het ophogen of egaliseren van de in het landschap aanwezige laagten;
- c. het afgraven van grond, indien door de afgraving de kans op bodemerosie en/of wateroverlast toeneemt;
- d. het aanleggen van een waterbuffer groter dan 100 m²;
- e. het aanbrengen van verhardingen op gronden steiler dan 10%.

24.4.2. Het in 24.4.1. bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden in het kader van de bestrijding van erosie en wateroverlast.

24.4.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 24.1. genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie

- 20.1 Bestemmingsomschrijving
- 20.2 Bouwregels
- 20.3 Aanlegvergunning
- 20.4 Sloopvergunning

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waarbij in het geval sprake is van beschermde rijksmonumenten tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 38.

20.2 Bouwregels

20.2.1. Beschermde monumenten.

Op de tot Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden, met daarop 'beschermde monumenten', zoals aangeduid op de plankaart en vastgelegd in de lijst bij bijlage 1. van de regels, mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouw delen, zoals vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet.

20.2.2. Karakteristieke panden en Kazemat.

Op de tot Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden met daarop 'karakteristieke panden' en 'kazematten', zoals aangeduid op de plankaart en vastgelegd in de lijst bij bijlage 1. van de regels, mag uitsluitend worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd.

20.3 Aanlegvergunning

20.3.1. Het is verboden, op of in de tot Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en

Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

20.3.2. Het in 20.3.1. bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

20.3.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 20.1. genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

20.3.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 37 gegeven procedure.

20.4 Sloopvergunning

20.4.1. Het is verboden op of in de tot Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) de op de gronden aanwezige rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of karakteristieke panden, zoals aangeduid op de plankaart en vastgelegd in bijlage 1 bij de regels, geheel of gedeeltelijk te slopen.

20.4.2. Het in 20.3.1. bepaalde is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

20.4.3. De sloopwerkzaamheden als bedoeld in 20.4.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 20.1. genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind, en mits vooraf advies is gevraagd van de Monumentencommissie.

20.4.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de sloopvergunning de in artikel 31 gegeven procedure.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

- 18.1 Bestemmingsomschrijving
- 18.2 Bouwregels
- 18.3 Aanlegvergunning

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 32.

18.2 Bouwregels

Op de tot Waarde-Archeologie aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van een wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 ha dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld. Een rapportage van de resultaten van het onderzoek moet worden overhandigd, voorafgaand aan het toekennen van de bouwmogelijkheden.

18.3 Aanlegvergunning

18.3.1. Het is verboden, op of in de tot Waarde-Archeologie aangewezen gronden, ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'terreinen van zeer hoge archeologische waarde' en 'terreinen van hoge archeologische waarde', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het bebossen van gronden;

- e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

18.3.2. Het in 18.3.1. bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;

18.3.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien de in bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voor afgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

18.3.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 31 gegeven procedure.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Algemene gebruiksregels van de gronden.

27.1.1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

27.1.2. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 27.1.1. indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

27.1.3. Onder verboden gebruik als bedoeld in 27.1.1. wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van de grond voor een seksinrichting of straatprostitutie, waarbij mede invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk prostitutiebeleid, zoals vastgelegd in de Notitie prostitutiebeleid Gemeente Sittard-Geleen;
- het gebruik van de grond voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

27.2 Algemene gebruiksregels van de opstallen.

27.2.1. Het is verboden de in het plan begrepen opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

27.2.2. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 27.2.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

27.2.3. Onder verboden gebruik als bedoeld in 27.2.1. wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van opstallen als een seksinrichting of soortgelijk bedrijf, waarbij mede invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk prostitutiebeleid, zoals vastgelegd in de Notitie prostitutiebeleid Gemeente Sittard-Geleen;
- het gebruik van opstallen als een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

- 30.1 Wijziging bestemmingsgrenzen
- 30.2 Wijziging Ruimte voor Ruimte
- 30.3 Wijziging Rood voor Groen
- 30.4 Wijziging Verhandelbare Ontwikkelings Rechten-methode (VORM)
- 30.5 Procedure wijziging

30.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

30.2 Wijziging Ruimte voor Ruimte

Burgemeester en Wethouders kunnen, toepassing gevende aan de 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere burgerwoningen op passende locaties, in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van (overtollige) bedrijfsgebouwen, mogelijk maken, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden voor Zuid-Limburg, zoals deze zijn vermeld in de 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', met

dien verstande dat:

- a. zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in dit plan opgenomen bestemmingen.

30.3 Wijziging Rood voor Groen

Burgemeester en Wethouders kunnen, toepassing gevende aan de 'Rood voor Groen (Landgoederen)-regeling', het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van een landgoed, waarbij in ruil voor het toestaan van extra bebouwing versterking van de natuur- en landschapskwaliteit plaatsvindt, mits voldaan wordt aan de specifieke randvoorwaarden voor Rood voor Groen (Landgoederen), zoals deze zijn vermeld in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', met dien verstande dat:

- a. zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in dit plan opgenomen bestemmingen.

30.4 Wijziging Verhandelbare Ontwikkelings Rechten-methode (VORM)

Burgemeester en Wethouders kunnen, toepassing gevende aan de 'Verhandelbare Ontwikkelings-Rechten-methode (VORM)', het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere burgerwoningen of andere stedelijke functies op passende locaties, in ruil voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij ingezet wordt op ecologische en maatschappelijke doelen, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden, zoals deze zijn vermeld in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', met dien verstande, dat:

- a. zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in dit plan opgenomen bestemmingen;
- b. ontwikkelingen niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) plaatsvinden.

30.5 Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 31 gegeven procedure.

Artikel 31 Algemene procedureregels

- 31.1 Procedure ontheffing
- 31.2 Procedure wijziging
- 31.3 Procedure aanlegvergunning
- 31.4 Procedure sloopvergunning

31.1 Procedure ontheffing

Bij het verlenen van ontheffing ingevolge de in deze regels opgenomen ontheffingsmogelijkheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, geldt de procedure, zoals vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

31.2 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, worden de procedureregels van artikel 3.6, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

31.3 Procedure aanlegvergunning

Bij het toepassen van de aanlegvergunning als bedoeld in deze regels geldt de procedure zoals vervat in de artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening.

31.4 Procedure sloopvergunning

Bij het toepassen van de sloopvergunning als bedoeld in deze regels geldt de procedure zoals vervat in de artikel 3.20 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 32 Voorrangsregels

- 32.1 Strijdigheid belangen
- 32.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen
- 32.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

32.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

32.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

32.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- waarde-beekdal;
- waarde-ecologie;
- waarde-archeologie;
- waarde-cultuurhistorie;
- leiding-ondergronds;
- leiding-leidingstrook;
- leiding-bovengronds;
- waterstaat-beschermingszone water;
- waarde-recreatieve ontsluitingsstructuur.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan Geleenbeekdal

van de gemeente Sittard-Geleen.

Bijlage 2 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing Biesenhof en de daarbij behorende parkeerplaatsen van april 2017

Toelichting en verslag van het bestuurlijk overleg op 24-02-2014 over Landschapsontwikkeling rond de Biesenhof - stand van zaken en mogelijke oplossingen.

De Biesenhof is een historische carréboerderij met een horeca-functie gelegen aan de oever van de Geleenbeek bij Sweikhuizen, op de grens van de gemeenten Sittard-Geleen en Schinnen. De locatie maakt deel uit van het dal van de Geleenbeek en ligt in een landschappelijk beschermde zone van Corio Glana (bronsgroene natuur). Het project "Landschapsontwikkeling rond de Biesenhof" is een initiatief van de eigenaar L. Spee en is uitgewerkt door Bibi van de Klundert, landschapsarchitecte van IKL. Dit project is in mei 2013 voor het eerst besproken met de aanvrager, en nadien bij verschillende gelegenheden en met verschillende betrokkenen verder uitgewerkt.

Vanuit de provincie Limburg is Aad Blokland de ambtelijke contactpersoon. Plannen om in 2014 een evenement rond "de Bokkenrijders" te organiseren, worden behandeld in het kader van de regeling 'landschap en evenementen' door het cluster Cultuur (Nico Herzig).

Het project beoogt de landschappelijke opwaardering van de Biesenhof en directe omgeving, door een zestal inrichtingsmaatregelen (zie kaartje):

1. Verbeteren toegankelijkheid van binnenplaats en terras;
2. Aanleg van een (barrièrevrije) wandelverbinding met verharding op de westelijke oever van de Geleenbeek;
3. Uitbreiding van de parkeerplaats in westelijke richting;
4. Oeververbinding / aansluiting tussen het bestaande oostelijke - en het nieuwe westelijke wandelpad;
5. Aanleg en inrichting van een boomgaard en een smul-/ plukbos, incidenteel te gebruiken als evenemententerrein achter de Biesenhof;
6. Aanleg en inrichting van ecologische overgang van boomgaard naar een natuurlijke oevervegetatie.



De provincie Limburg kan, behalve de hierboven genoemde steun aan IKL, en de vergoeding voor de functiewijziging van de aangekochte gronden via de regeling Groen-blauwe diensten, ook de aanleg van een rolstoel-toegankelijk wandelpad en barrièrevrije oeververbinding subsidiëren via de subsidieregeling Leefbaarheid en Groen. Daarvoor is het nodig dat de aanvraag wordt ingediend door een publiekrechtelijk orgaan, zoals de Gemeente Sittard-Geleen of door de Stichting IKL.

Conclusies en afspraken: wat moet er nog gedaan worden?

1. Verkoop van perceel WRO aan L. Spee (Waterschap - Spee) onder bepaalde voorwaarden. **Het Waterschap Roer en Overmaas is bereid het perceel aan de heer Spee te verkopen. Zij vragen hem te willen bemiddelen bij de gebroeders Peeters voor de aankoop van een strook van 25 meter Noordelijk van de weg. De heer Spee zegt toe dat hij die inspanning wil leveren (zonder de garantie te kunnen geven dat het hem ook lukt).**
2. Offerte aanleg wandelpad en voetbrug over Geleenbeek (L. Spee) En globale begroting is al in het bezit van dhr. Spee. **WRO heeft toegezegd medewerking te willen verlenen aan het aanleggen van een wandelpad langs de oever en een brug over de Geleenbeek. Een en ander zal middels het verlenen van een door initiatiefnemer aan te vragen vergunning worden geformaliseerd.**
3. Uitbreiding parkeerterrein: De Gemeente Sittard-Geleen wil eerst een haalbaarheids-onderzoek voor de parkeerplaats, alvorens een beslissing te nemen over een bestemmings-wijziging. **L. Spee vraagt GRONTMIJ een onderzoek te doen naar de parkeerbehoefte i.r.t. de activiteiten van Biesenhof als basis voor de uitbreiding van de parkeerplaats. Daarin zal ook de haalbaarheid van een voetpad langs de Biesenweg en de verbreding van de overweg (als bijlage) worden meegenomen.**
4. **De Gemeente Sittard-Geleen zal op grond van de resultaten beslissen of zij medewerking verlenen aan de uitbreiding van de parkeerplaats. Nagegaan wordt of er binnen de gemeente nog andere argumenten zijn voor of tegen de uitbreiding.**
5. Aanleg van een vriendenboomgaard (Stichting IKL). is reeds geprogrammeerd in het kader van het project Bloesemlint op budget 2013; **de aanplant kan in principe plaatsvinden zodra de grond beschikbaar is (najaar 2014).**
6. Subsidieaanvraag wandelvoorziening + voetbrug voor de regeling Leefbaarheid en Groen (L. Spee). **De subsidieaanvraag voor de groenvoorzieningen zal door de Stichting IKL ingediend worden namens de Biesenhof. Dit om problemen met staatssteunregels te voorkomen. Er is dan nog wel een ondersteuningsbrief van de gemeente nodig. Bezien wordt of de aanvraag in het kader van de 'ommetjes' kan worden ingediend, en dan ook het - te verwerven - pad aan de Noordzijde van de weg meeneemt.**
7. Een aanvraag Groen-blauwe diensten voor conversie van landbouwgrond in extensief grasland zal door IKL worden behandeld (L. Spee via IKL veldloket).
8. (Niet besproken tijdens het overleg:) **Subsidieaanvraag voor het "Bokkenrijdersfestival" kan worden ingediend voor de regeling Bovenlokale Evenementen. (L. Spee, i.s.m. organisatoren festival). Hoe eerder, hoe beter, aangezien dit jaar vele aanvragen voor deze regeling verwacht kunnen worden.**

Deze projectonderdelen kunnen in onderlinge samenhang, maar ook elk afzonderlijk worden uitgevoerd. Met de eigenaar is besproken dat een stapsgewijze aanpak de meeste kansen biedt, omdat voor sommige onderdelen de randvoorwaarden (bijvoorbeeld eigendom van de grond) nog niet vervuld zijn.

De heer Spee heeft ook plannen voor de opwerking van het naastgelegen stallencomplex (no. 7) tot een volwaardig bijgebouw van het hotel, maar dit gebouw is thans niet zijn eigendom en valt ook buiten het bestek van het landschapsplan.

Door de aard van verschillende maatregelen past het project in principe in het kader "**Leefbaarheid en groen in en om de stad**". Aanvrager is echter geen gemeente of (dorps)organisatie, maar een particulier eigenaar, en kan daarom geen aanspraak doen op de huidige subsidieregeling.

Anderzijds is dit een goed voorbeeld van publiek- private samenwerking in het kader van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en verdient daarom onze steun. Vandaar dat gezocht wordt naar mogelijkheden tot een ondersteuning vanuit (andere) bestaande provinciale regelingen.

Een formele subsidieaanvraag is nog niet ingediend, in afwachting van de medewerking van andere partners (Gemeente Sittard-Geleen, Waterschap Roer en Overmaas, Stichting IKL). De bespreking op 24 februari had ten doel om de verschillende partners op één lijn te brengen en mogelijke barrières bij de realisatie bestuurlijk op te heffen.

Rol en taken van de verschillende partijen:

Voor de verschillende onderdelen heeft IKL een globale begroting gemaakt (zie bijlage), met daarbij per onderdeel de inbreng van de meest betrokken partijen:

Stichting IKL heeft het landschapsplan gemaakt in opdracht van de Biesenhof en neemt ook de aanleg van de boomgaard voor haar rekening. Aangetekend dient daarbij dat de provincie Limburg via het prestatiecontract met IKL ook de subsidie verschaft voor de aanleg van de boomgaard in het kader van het Bloesemlint.

De Gemeente Sittard-Geleen heeft toegezegd de noodzaak voor uitbreiding van de parkeerplaats (op gemeenteground) nader te bekijken, en indien daar behoefte aan bestaat, de aanleg ervan "te faciliteren". Welk financieel aandeel de Gemeente voor zijn rekening neemt, is op dit moment nog niet bekend. Tot nu toe is de gemeente Schinnen niet bij het project betrokken, omdat de Biesenhof op Sittardse grond staat. Schinnen heeft echter wel degelijk profijt van een betere ontsluiting en parkeervoorziening, omdat daarmee de parkeeroverlast op de Bergstraat in Sweikhuizen verbeterd wordt.

Voor de aanleg van het wandelpad langs de oevers en de brug over de Geleenbeek is toestemming van het Waterschap Roer en Overmaas nodig. WRO is bereid om die toestemming te verlenen. WRO is ook bereid te onderhandelen over de verkoop aan de heer Spee van het perceel van ca. 2 ha grenzend aan de oeverstrook. De prijs van het perceel en de koopvoorwaarden zijn een zaak tussen de koper en verkoper. Voor de omvorming van het perceel (na de verkoop) van landbouw naar natuurgrond (extensief grasland) is in principe een provinciale subsidie beschikbaar in het kader van de Groen-Blauwe diensten. IKL is daarvoor het aangewezen veldloket en behandelt de aanvraag.

De heer Spee (eigenaar De Biesenhof) investeert zelf in de verbetering van zijn gebouwen, terras en tuin (i.v.m. mogelijke staatssteun zijn alle bedrijfskosten voor rekening van de eigenaar) en zal voor de landschappelijke elementen de subsidies moeten aanvragen via de bestaande regelingen en formuleren. Stichting IKL kan hem daarbij assisteren. Dit geldt ook voor het in 2014 aangekondigde "Bokkenrijdersfestival" waarvoor de provincie tot op heden nog geen aanvraag heeft ontvangen.

BIJLAGE 1: Begroting*

Aankoop grond	Prijs	Samenwerkings/financieringspartner
Aankoop perceel A	€ 81.000,00	Biesenhof/Waterschap Roer en Overmaas
Aankoop perceel B	€ 108.679,00	Biesenhof/Waterschap Roer en Overmaas
Aankoop perceel parkeerplaats	€ 75.000,00	Biesenhof/Gemeente Sittard-Geleen

Subtotaal aankoop grond € 189.679,00

Werkzaamheden	Prijs	Samenwerkings/financieringspartner
Afgraven talud, aanleg terras en plaatsen trap	€ 75.000,00	Biesenhof
Boomgaard, smulbos en hagen	€ 25.000,00	Biesenhof/Stichting IKL (uit Bloesemlint)
Aanleg parkeerplaats, incl. bestrating, bloemrijke akkerrand, fruitbomen en hagen	€ 180.000,00	Biesenhof/Gemeente Sittard-Geleen (na haalbaarheidsstudie)
Aanleggen wandelpad	€ 65.000,00	Biesenhof/Provincie Limburg/Waterschap
Ontwerp en aanleggen brug	€ 45.000,00	Biesenhof/Provincie & Waterschap
Aanleg voetpad langs Biesenweg	€ 25.000,00	Biesenhof/Gemeente Sittard-Geleen
Projectmanagement en planvorming	€ 40.000,00	Biesenhof/Stichting IKL

Subtotaal, incl. btw € 455.000,00

Totaal projectkosten € 644.679,00

*Begroting opgesteld door IKL in samenwerking met L. Spee.

BIJLAGE 2 : Deelnemers overleg op 24-02-2014 (s.s.t.t.)

Lou Spee, eigenaar De Biesenhof

Jan Schrijen, voorzitter Waterschap Roer en Overmaas (WRO)

John Tholen, beleidsmedewerker WRO

Peter Geenen, wethouder Gemeente Sittard-Geleen

Math Poeth, beleidsmedewerker Groen, natuur en landschap, Gem. Sittard-Geleen

Paul Debey, directeur Stichting IKL

Noël Lebens, gedeputeerde Provincie Limburg

Bart Prince, persoonlijk medewerker van gedeputeerde Lebens

Jacques van den Bosch, beleidsmedewerker Wonen en Leefbaarheid, Prov. Limburg

voering en dimensionering alle constructieve onderdelen volgens tekening(en) en berekeningen) construeert.
Voor berekeningen c.q. ingevulde tekening construeert en fundering
zie bijlage rapport constructeur
alle materialen door de aannemer in het werk geleverd te worden en
in Overeen met de tekening aan te leveren wanneer constructieplichtig.

deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een omkaderde schiedingsconstructie van een niet-gemiddelde oppervlakte ruitte die volgens NEN 5007 toetsbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5006 bepaalde vbraakweerstand die voldoet aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2.

[illegible]

Kanalen vooraflopen n.l.b.

Abstract

Elektravoorzieningen dienen aangelegd te worden conform NEN1010
Elektravoorzieningen dienen aangelegd te worden conform NEN1010

drinkwater
druivstamvoorziening dient aangelegd te worden conform NEN1006
aanvoelen CO het distributienet conform de NEN1006

Warm water
water watervoorzieningen dienen aanleedd te worden conform NEN1006

alle binnen- en buitendeuren hebben een minimale draaglast van 50x2300mm

begrijpen alsheidsfactor
Voor de verspreiding naar de verschillende en de toegangen daarvan, gelegen in het toegankelijkheidsfactor, geldt dat er nergens een opslag aanwezig is groter dan 0,02m. Gemiddeld vanaf de afgevoerde vloer tot het aansluitende terrein.

nie doorgang
Een toegang tot een verbruiksruimte, verbruiksgebied, harnasruimte en toedienruimte heeft een vrije doorgang van ten minste een breedte van 0,85 m en een hoogte van 2,3 m.

VR	verliefenheid
DE	berg
BA	badruimte
KR	verkeersruimte
BJ	bulenruimte
DK	metekastruimte
	toilet
FR	technische ruimte
GR	opbergende ruimte
WA	remsvlerafvoel
W	natuurlijke ventilatie
	maatwerk kast
B	doorverzekering

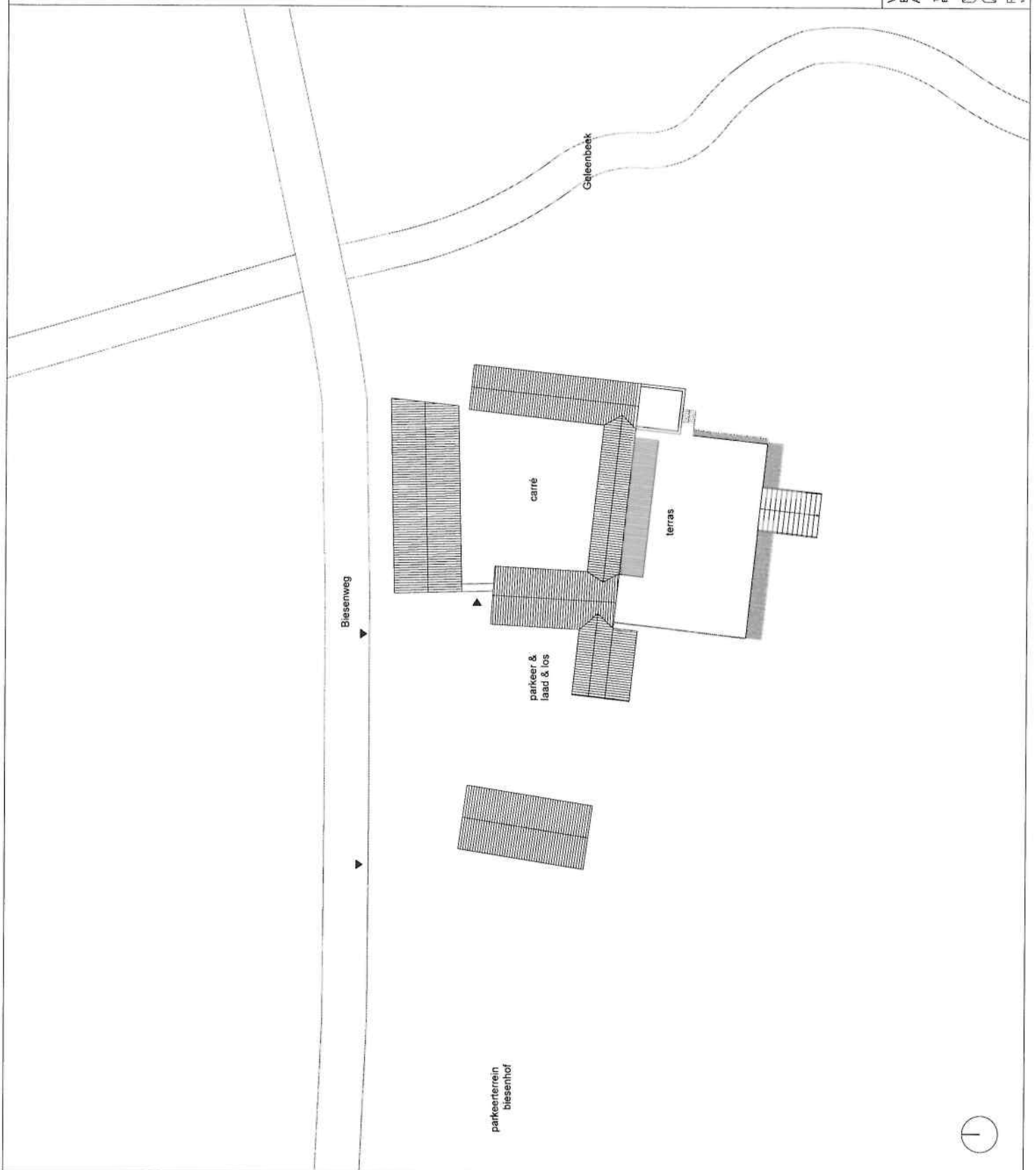
60 min WBDBO conform NEN 6058

211 vrije doorgang structuur, breedte minimaal 50 mm

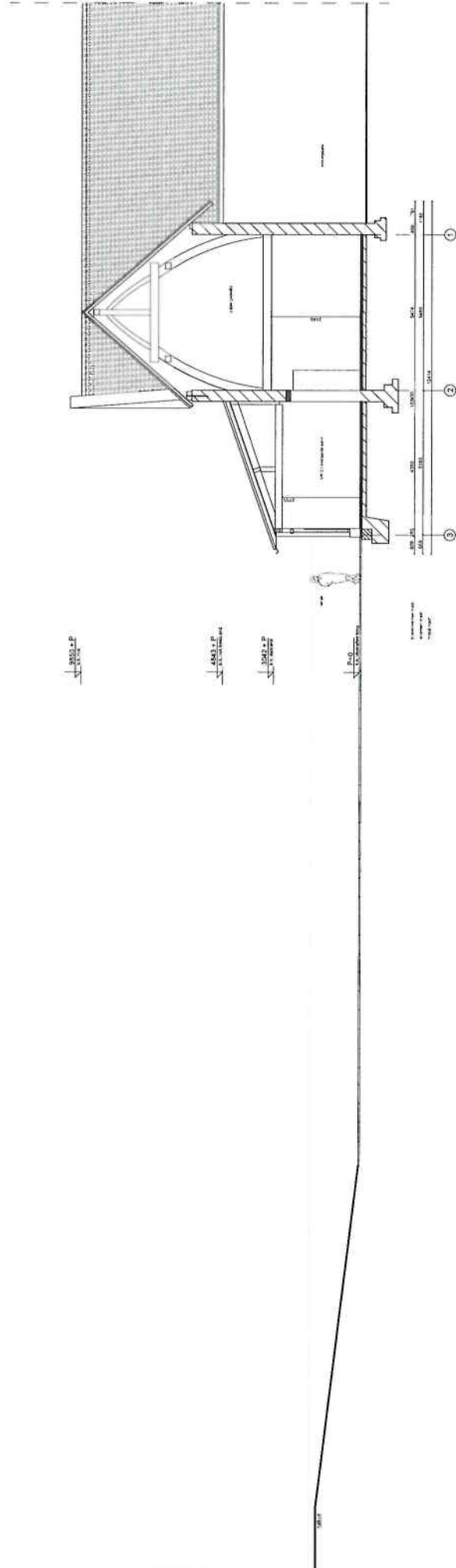
⊗ rookmelder conform NEN 2555

Bijlage 3

		PROTOTYPE Prototype and Master	
K. N.R. NAMMERS		SIT 01 B STATUETERINGEN BEETLAND	
PROJECT 14075		PROJECT 14075	
FORMAAT A2		FORMAAT A2	
SCHIET 1-500		SCHIET 1-500	
MATERIEEL papier		MATERIEEL papier	
GEDRUKT 26-01-2017		GEDRUKT 26-01-2017	
WEG WEG		WEG WEG	
WEG WEG		WEG WEG	
WEG WEG		WEG WEG	



[illegible]



VERBOUW BIESENHOF	projectnr	14075
BIESENWEG 1 GELEEN	formaat	A2
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	schaal	1:100
TEK. NR	metrischeheid	mm
BEWIJZING	getekend	LV
DRS 01 B	datum	26-01-2017
DWAASGOORNIEN DA BIESENHOF	WJZ	
WJZ	WJZ	
WJZ	WJZ	
WJZ	WJZ	



PROTOTYPE

VERBOUW BIESENHOF

VERBOUW BIESENHOF

VERBOUW BIESENHOF

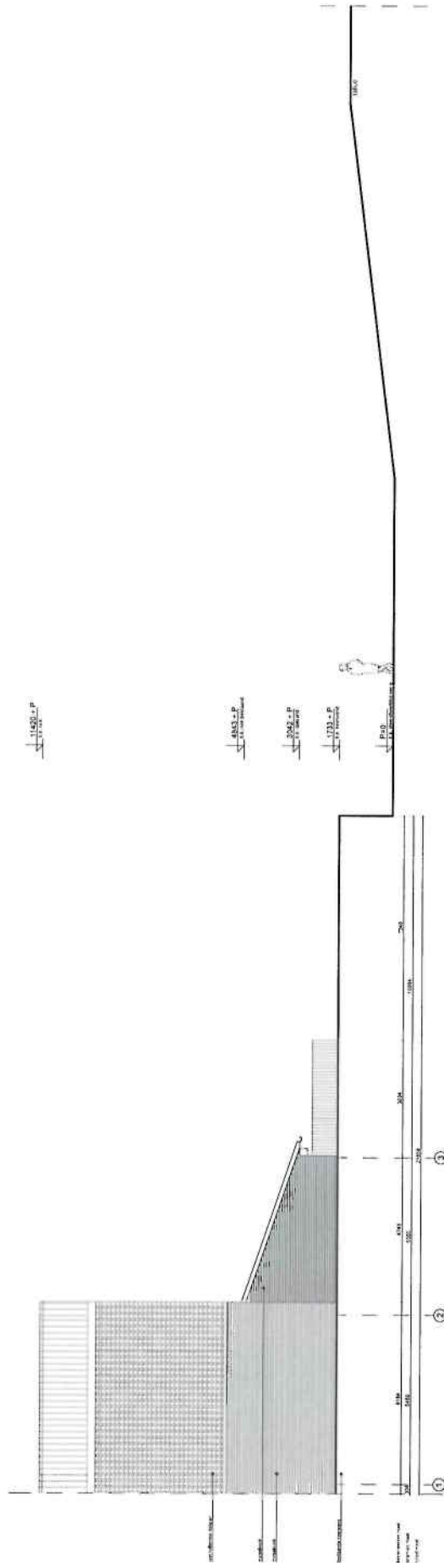
VERBOUW BIESENHOF

VERBOUW BIESENHOF

VERBOUW BIESENHOF

VERBOUW BIESENHOF

VERBOUW BIESENHOF



VERBOUW BIESENHOF BIESENWEG 1 GELEEN AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING		Projectnr	14075
		formaat	A2
		schaal	1:100
TEK. NR BENAMING GE 02 B OOSTGEVEL BESTAAND	PROTOTYPE Studio & Architectuur en Interieur	maatstaf	mm
		getekend	LV
		datum	26-01-2017
		WgZ	
		WgZ	
		WgZ	
		WgZ	
			
PROTOTYPE			
Studio & Architectuur en Interieur T. +31 (0)20 710.61.61 E. a.s@studio-architectuur.nl W. www.studio-architectuur.nl			

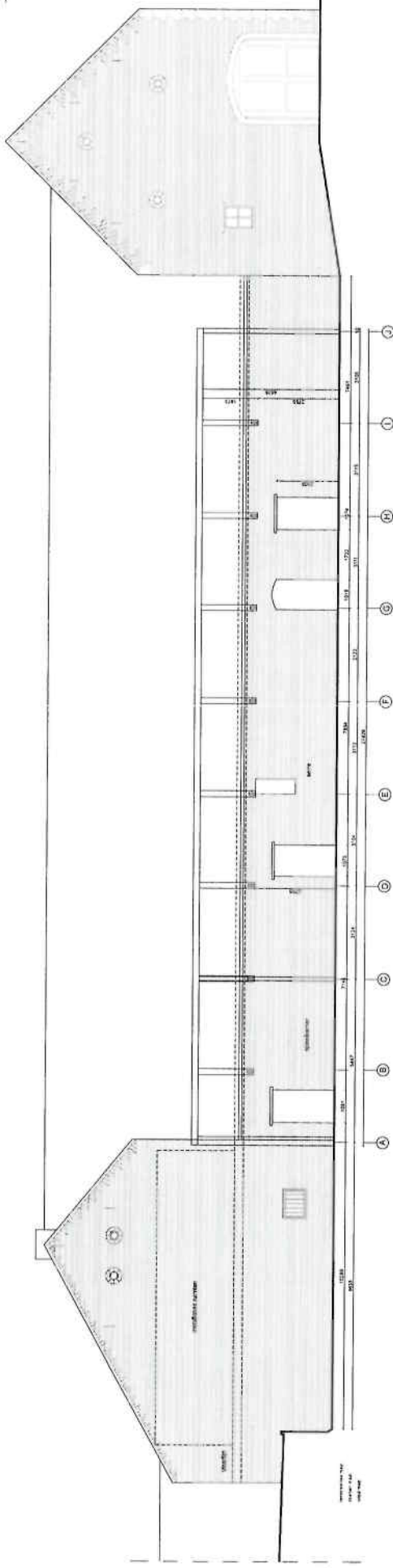
1:450 - P

1:450 - P

1:450 - P

1:450 - P

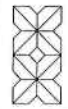
1:450 - P



projectnr	14075
formaat	A2
schaal	1:100
maat eenheid	mm
opstelling	LV
datum	20-11-2017
W1	
W2	
W3	
W4	

VERBOUW BIESENHOF
BIESENWEG 1 GELEEN
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

TEK. NR. GE 04 B
BENAMING OPNAMEKENING BESTAAND



PROTOTYPE

PROTOTYPE
Stadsarchitectuur
1714 - 1715
www.stadsarchitectuur.nl

[illegible][illegible]

Elektrische voorverzoeken

Elektrische voorverzoeken dienen aangelegd te worden conform NEN1010

Elektrische voorverzoeken

Elektrische voorverzoeken dienen aangelegd te worden conform NEN1010

water afvoorzieningen dienen aangelegd te worden conform NEN 1006.

Voor de verhuissprotes naar de verblijfsgebieden en de toelagen daarvan, gelegen in het toegankelijke district, geldt dat er nergens een opstap aanwezig is groter dan 0,02m. Gemeten vanaf de afgeplatte vloer tot het aansluitende terrein.

Een toegang tot een verblijfsruimte, verblijfsgebied, badruimte en toilet ruimte heeft een vrije doorgang van tenminste een breedte van 0,65m en een hoogte van 2,3m

[illegible]

PROTOTYPE

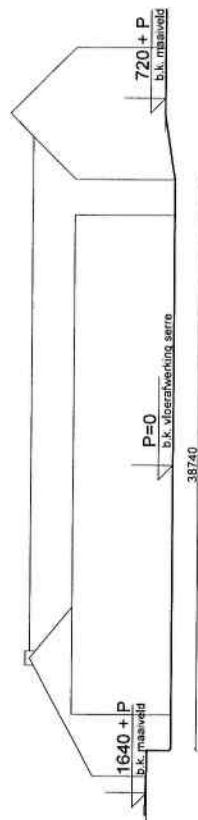
VERBOUW BIESENHOF
BIESENWEG 1 GELEEN
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

TEK.NR	SIT 02
BENAMING	BOUWPLAATS INRICHTING

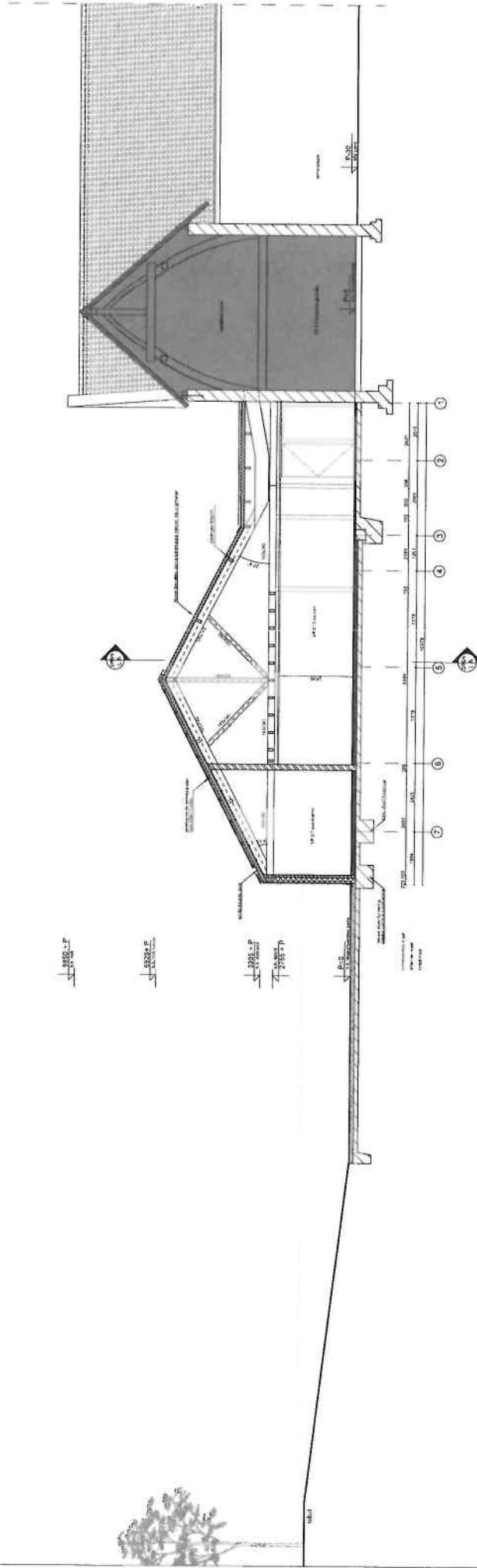


PROTOTYPE

profiel	14075
maat	A2
schaal	1:500
maatschetsel	mm
gerekend	L/V
datum	12-04-2017
avz.	
avz.	
avz.	
avz.	



VERBOUW BIESENHOF AANENWEG 1 GELEEN BIESENWEG 1 ONGEVINGSVERGUNNING	projectnr 140715
TEK. NR SIT 03 BENAMING ONTGRAVING T.B.V. NIEUW TERRAS	format A2
	maatstaf 1:250
	invalstaf mm
	gebruik LV
	datum 06-03-2017
	WZL
	WZL
	WZL
	WZL



PROJECT	14075
FORMAAT	A3
SCHAAL	1:100
MAATLEENHEID	mm
OPGELEID	LV
DEBUT	12-04-2017
WJZ	
WJZ	
WJZ	

VERBOUW BIESENHOF
BIESENWEG 1 GELEEN
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

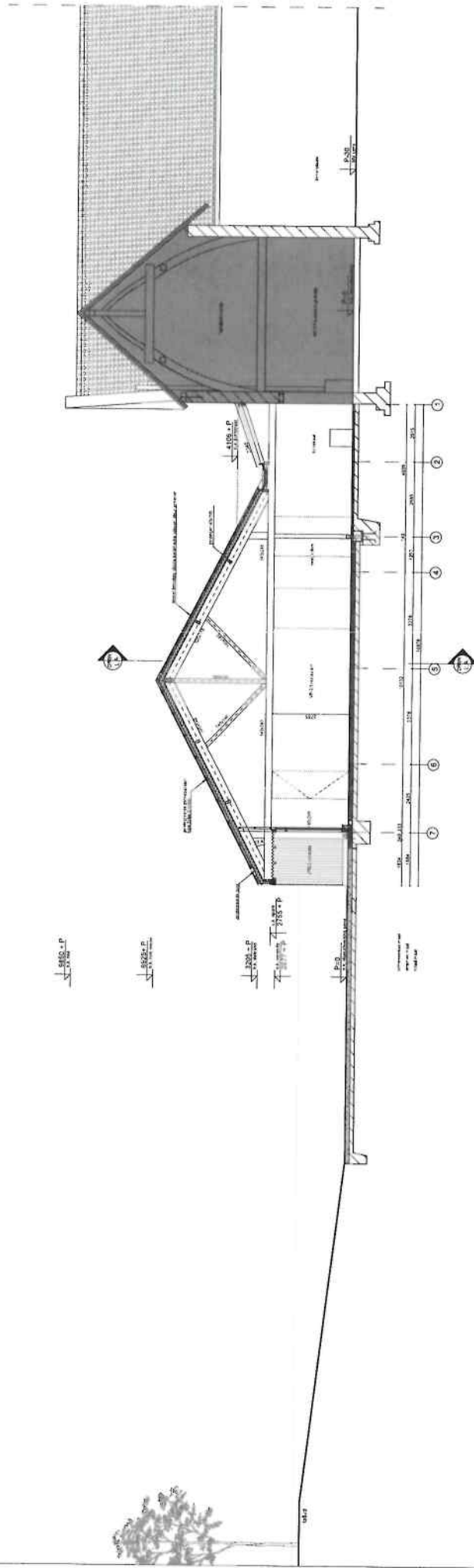
TEK. NR. DRS 01
BENAMING: DWARSDOORSNEDEN DA KEUKEN

PROTOTYPE
Bouwkunde & Interieur

Bouwkunde & Interieur
1114 AF Amsterdam
W. www.bouwkunde.nl

PROTOTYPE
Bouwkunde & Interieur

PROTOTYPE
Bouwkunde & Interieur



PROJECT	14075
FORMAAT	A3
SCHAAL	1:100
MAATGEENDE	mm
OPDRACHT	LV
DAUM	12-04-2017
WJZ.	
WJZ.	
WJZ.	

VERBOUW BIESENHOF
BIESENWEG 1 GELEEN
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

TEK. NR. 02
BETREFFENDE: DWARSDOORSNEDEN DE RESTAURANT



PROTOTYPE
Bouwkundig ontwerp
1144 AE architecten
Boulevard 15
1144 AE architecten
Boulevard 15

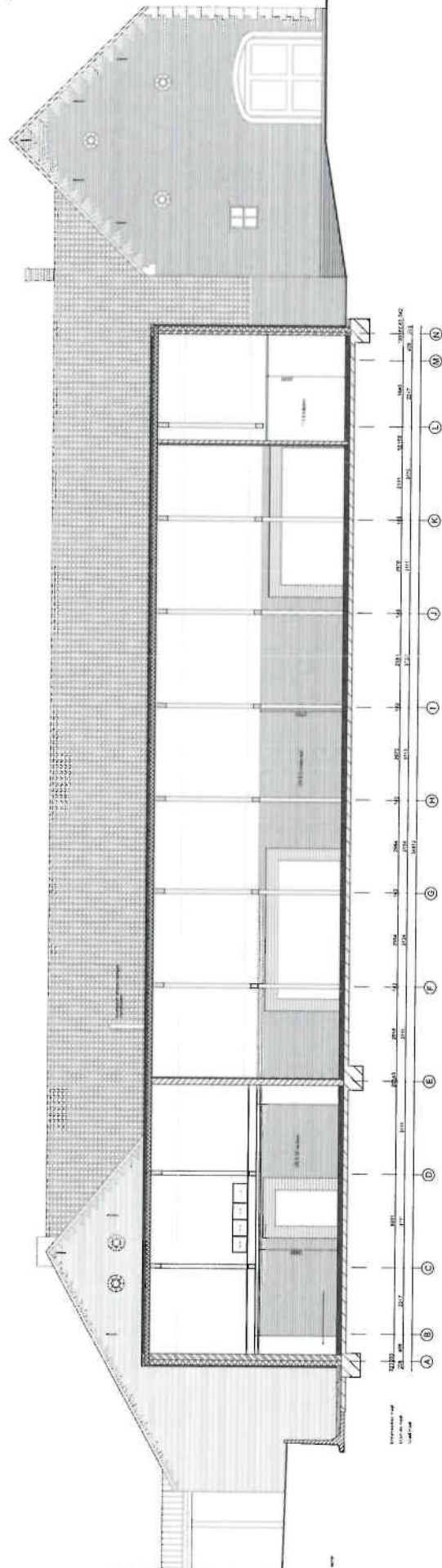
1:1000 - P

1:1000 - P

1:1000 - P

1:1000 - P

1:1000 - P



PROJECT	14075
FORMaat	A2
Schaal	1:100
maatstaf	mm
geplaat	IV
datum	12-04-2017
WZ	
WZ	
WZ	
WZ	

VERBOUW BIESENHOF
BIESENWEG 1 GELEEN
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

TEK. NR. DRS 03
BENAMING DOORSNEDEN LA

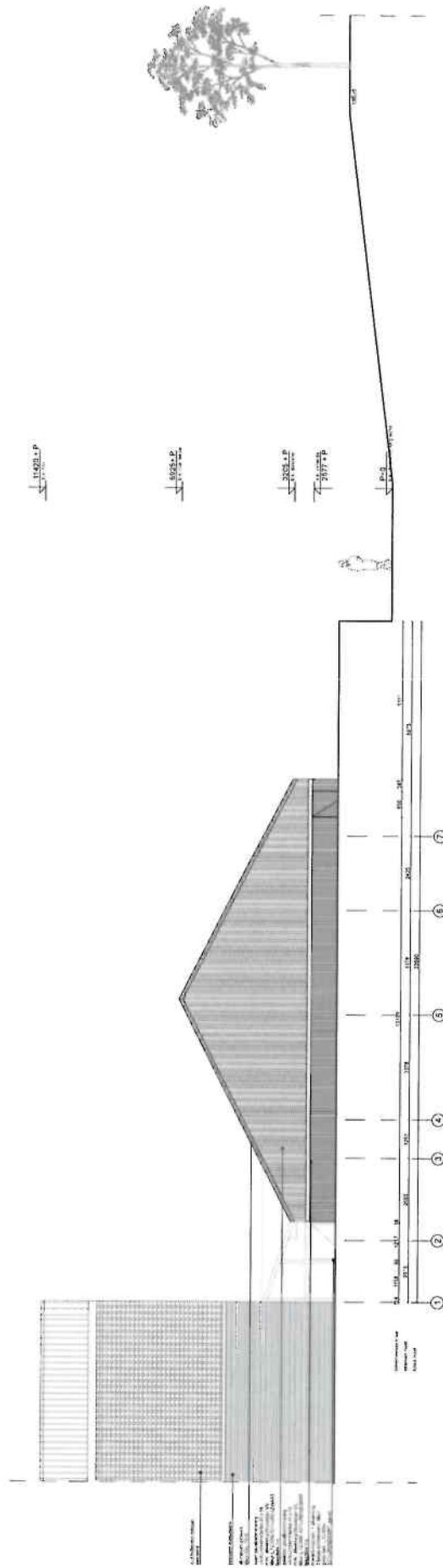
PROJECT
Bouwkundig en Interieur

Stadsdeel 33
Stadsdeel 33

1:1000 - P
1:1000 - P
1:1000 - P



PROTOTYPE
Maakt het ontwerp een ontwerp



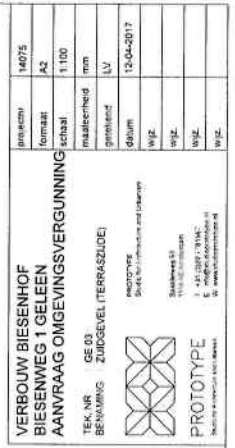
PROJECT	14075
FORMAAT	A2
PROEIJ	1:100
MAATSTAF	mm
GETEKENDE	LV
DATE	12-04-2017
WZ	
WZ	
WZ	
WZ	

VERBOUW BIESENHOF
BIESENWEG 1 GELEEN
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

TEK. NR. GE 02
BENAMING WESTGEVEL

PROTOTYPE
Bouwkunde en Interieur en Exterieur

Stapelweg 12
1118 AB Amsterdam
T. +31 (0)20 111 1111
W. www.prototype.nl

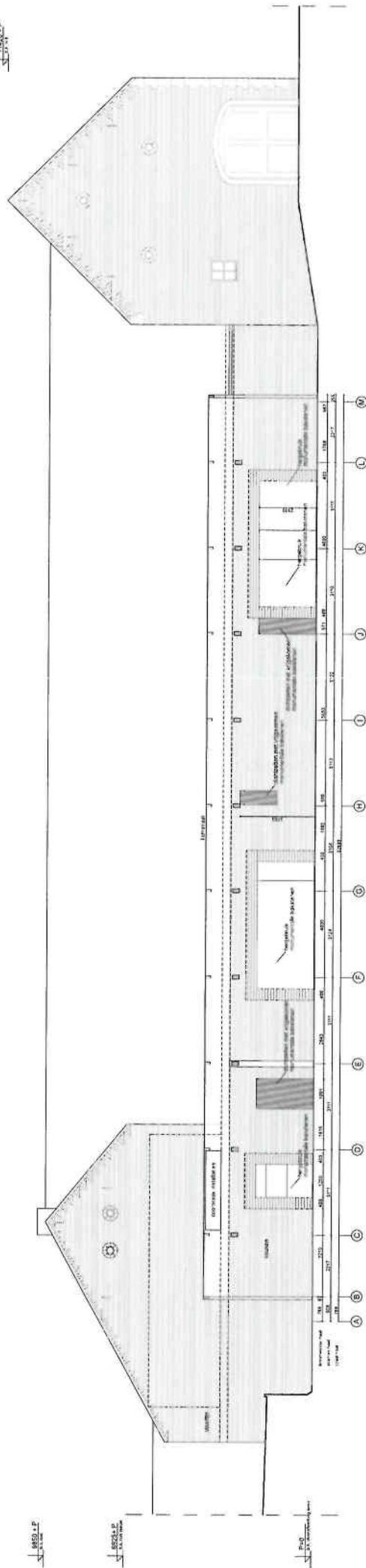


1:1500 L.P.

8850 L.P.

8850 L.P.

8850 L.P.

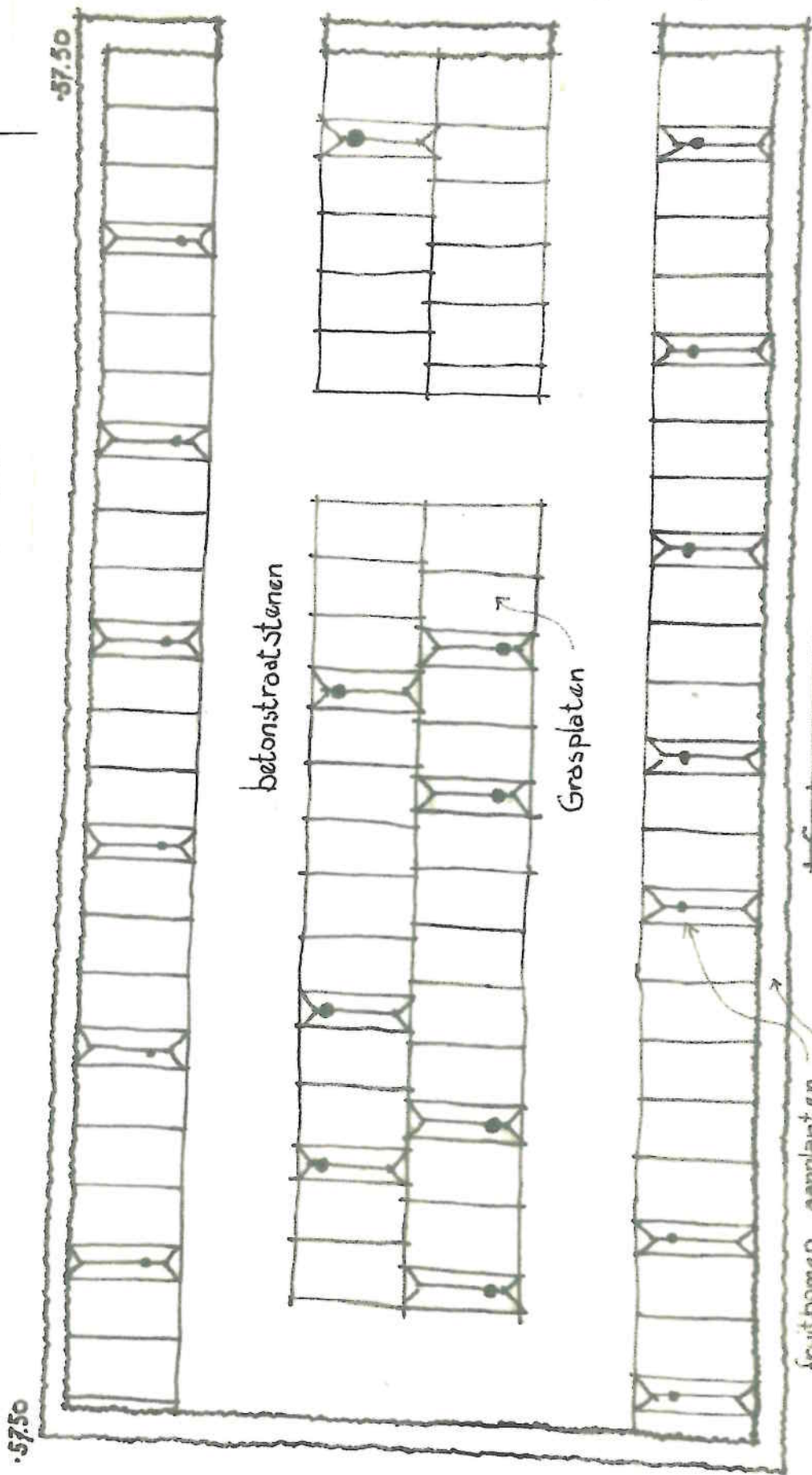


VERBOUW BIESENHOF		projectnr	14075	
BIESENWEG 1 GELEEN		formaat	A2	
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING		schaal	1:100	
TEK. NR BENAMING	GE-04 GEVEL BINNENZIJDE	maatstaf	mm	
		gevelstijl	LV	
		datum	12-04-2017	
		verz.		
PROJECTTYPE		verz.		
Schakeling 13		verz.		
4-17-2017 11:04 uur		verz.		
11111111111111111111		verz.		
11111111111111111111		verz.		
PROTOTYPE		Prototype Model for a 400-Cm bed (Hogezand)		



PROTOTYPE

Bijlage 7 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing Biesenhof en de
daarbij behorende parkeerplaatsen van april 2017



Aansluiting bestaand

Schied 1.2.2017

Bijlage 5 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing uitbreiding Biesenhof

Archeologisch advies nr.	MP17a12 Aanvullend advies op MP15a12_Geleen_Biesenweg1_AanvullingAanbouw2016 en MP17a11
Plangebied	Geleen, Biesenhof 1
Kadastrnr	
Intern nummer gemeente	OM17.0048
Op verzoek van	Marjolene van Kleef, gemeente Sittard-Geleen
Betreft	Toetsing van de ruimtelijke onderbouwing
Huidig gebruik	Carréhoeve de Biesenhof met omringend terrein
Geplande bodemingreep	Uitbreiding bebouwing en herinrichting omgeving
Omvang plangebied	Circa 3000 m ²

Inleiding

Recent is voor de voor het plangebied De Biesenhof aan de Biesenweg 1 te Geleen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld *"Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van de uitbreiding van het pand De Biesenhof aan de Biesenweg te Sittard-Geleen en de uitbreiding van de daarbij behorende parkeerplaats in westelijke richting"*. Deze ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, waarbij dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Vanuit de opstellers van de ruimtelijke onderbouwing is het verzoek gekomen om de archeologische paragraaf in deze onderbouwing te controleren.

De archeologische paragraaf die in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, voldoet niet aan de beleidsnormen die de gemeente Sittard-Geleen hanteert in het kader van een goede archeologische monumentenzorg. Bovendien sluit deze niet aan bij het eerder afgegeven advies van de gemeente, Archeologisch Adviesnr. MP15a12 en een aanvulling daarop van mw. M. Aarts (gemeente Sittard-Geleen). Onderstaande tekst dient dan ook ter vervanging van de bestaande tekst.

Paragraaf 6.6: Archeologie

Archeologiebeleid gemeente

De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2019 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Artikel 41 regelt verder dat:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de "beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen" vastgesteld¹. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten². De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Beleidscategorie	Verwachting/waarde
1	AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
2	AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard AMK-terrein; terrein van archeologische waarde Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats
3	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen
4	Hoge verwachting voor droge landschappen Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Middelhoge verwachting voor droge landschappen Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Hoge verwachting voor natte landschappen Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen Middelhoge verwachting voor natte landschappen Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen
5	Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied
6	Lage verwachting voor droge en natte landschappen
7	Lage verwachting voor ontgronde gebieden Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden

Op de beleidskaart van de gemeente is het plangebied ingedeeld in beleidscategorie 4. Uitgangspunt is dat bodemverstoringen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 30 cm –Mv onderzoeksplchtig zijn.

Archeologische verwachting plangebied

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch zeer interessant gebied (Verhoeven en Ellenkamp, 2010). In het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. In de directe omgeving van het plangebied wel. Op circa 200 meter ten zuiden van het plangebied liggen de mogelijke resten van een watermolen uit de Late Middeleeuwen. Daarnaast zijn in de directe omgeving (straal 500 meter) resten aangetroffen uit het Paleo-, Meso- en/of vroeg Neolithicum (o.a. LBK), de Romeinse tijd (o.a. villacomplex)

¹ Gemeente Sittard-Geleen, 2012. Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen.

² Verhoeven, M.P.F. & G.R. Ellenkamp, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

en de Middeleeuwen. Ook de Biesenhof stamt uit de Middeleeuwen (ouderdom circa 750 jaar).

Recent is door RAAP een verwachtingskaart opgesteld voor het beekdal van de Geleenbeek. Uit dit onderzoek blijkt dat ter hoogte van de Biesenhof beekovergangen worden verwacht. Tevens is het mogelijk dat voorlopers van de Busschopsmolen (watermolen) ter hoogte van de hoeve in de ondergrond aanwezig zijn.

Op basis van landschappelijke en historische gegevens, in combinatie met de bekende archeologische vindplaatsen in de directe omgeving, geldt voor het plangebied dan ook een zeer hoge archeologische verwachting. In het plangebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten die gerelateerd zijn aan de middeleeuwse Biesenhof (hoeveterrein) en watermolen (watermolenbiotoop).

Volgens de bodemkaart komen in het plangebied poldervaaggronden (beekafzettingen) en ooivaaggronden (leemgronden met colluvium) voor. Dit betekent dat archeologische resten reeds direct onder maaiveld kunnen voorkomen. De diepteligging is daarbij afhankelijk van al dan niet natuurlijke opvullings-/afzettingsfasen van de Geleenbeek.

Toetsing ontwikkelingen aan de archeologie en benodigde vervolgstappen

In het plangebied is een aantal ontwikkelingen voorzien: uitbouw serre, vernieuwing terras, aanleg infiltratiekragen, aanleg riolering en aanleg nieuwe parkeerplaatsen. Het geheel aan activiteiten kan als één ontwikkeling worden gezien (project Biesenhof). Een deel van de graafwerkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkelingen is reeds – per abuis zonder omgevingsvergunning – uitgevoerd.

Het totale oppervlakte aan bodemingrepen is groter dan de vrijstellingsgrenzen die de gemeente Sittard-Geleen voor dit gebied hanteert (circa 3000 m² versus 500 m²). Voor het plangebied geldt dan ook het volgende:

- De ontgravingen t.b.v. het nieuwe terras en de nieuwbouw zijn (groten)deels gerealiseerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Hierbij zijn mogelijk archeologische resten vernietigd, aangezien deze vanaf maaiveld kunnen voorkomen. Hoewel de gang van zaken spijtig is, is dit niet meer terug te draaien. Indien de aangeleverde peilgegevens (SIT03) correct blijken (zie verder) is archeologisch onderzoek op deze locatie niet meer aan de orde.
- Ten aanzien van toekomstige graafwerkzaamheden zijn door de gemeente de volgende processtappen geadviseerd (zie ook archeologisch adviesnr. MP17a11):
 - o Controle van de peilgegevens die staan aangegeven op tekening SIT03 (ontgraving t.b.v. het nieuwe terras) door de gemeente Sittard-Geleen om te verifiëren dat de bodem ter plekke van de nieuwbouw inderdaad tot op grotere diepte (0,7 à 1,6 meter –Mv) is afgegraven.
 - o Het is belangrijk dat door de initiatiefnemer inzichtelijk wordt gemaakt waar in het gebied nog graafwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Daarbij dienen de ontgravingsdieptes te worden aangegeven ten opzichte van het oorspronkelijke peil.
 - o Daar waar de graafwerkzaamheden beperkt worden tot maximaal 30 cm –Mv, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De bovenste 30 cm van de bodem is namelijk veelal reeds verstoord, waardoor de werkzaamheden naar verwachting geen verstoringen met zich mee zullen brengen (er geldt dan wel een meldingsplicht).
 - o Daar waar graafwerkzaamheden dieper gaan dan 30 cm –Mv, wordt archeologisch onderzoek wel verplicht gesteld. Dit onderzoek kan bestaan uit proefsleuvenonderzoek (met eventuele doorstart naar opgraving) of archeologische begeleiding van de ontgravingen (conform protocol opgraving). Dit gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeente.

Aanvullend geldt bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm te allen tijde een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden:

1. De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (marion.aarts@sittard-geleen.nl)

2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en het grote aantal vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Monumentenwet van 1988, artikel 53 & 54) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

De vondsten kunnen gemeld worden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van het project.

29-3-2017

Mijke Peeters, RAAP Zuid-Nederland

Akkoord gemeentelijk archeoloog, gemeente Sittard-Geleen (Marion Aarts)

4 april 2017

Marion Aarts

Gemeentelijk Archeoloog

Gemeente Sittard-Geleen

Marion.Aarts@sittard-geleen.nl

046-4777456

Aanwezig ma-di

Science Park Eindhoven 5634
5692 EN SON
Postbus 26
5690 AA SON

T +31 (0)40-3031100
F +31 (0)40-3031101
E eindhoven.ch@dpa.nl
www.dpa.nl/cauberg-huygen

K.v.K 58792562
IBAN NL71 RABO 0112 075584

De Biesenhof B.V. te Geleen
Akoestisch onderzoek Indirecte hinder

Datum 12 december 2016
Referentie 02258-17337-02

Bijlage 6 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing Biesenhof en de
daarbij behorende parkeerplaatsen van april 2017

Referentie 02258-17337-02
Rapporttitel De Biesenhof B.V. te Geleen
Akoestisch onderzoek Indirecte hinder

Datum 12 december 2016

Opdrachtgever De Biesenhof B.V.
Biesenweg 1
6164 RB GELEEN
Contactpersoon De heer L. Spee

Behandeld door ing. T.H.A.M. Taris
DPA Cauberg-Huygen B.V.
Science Park Eindhoven 5634
5692 EN SON
Postbus 26
5690 AA SON
Telefoon 040-3031100
Fax 040-3031101

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Algemeen	4
2.1	Uitgangspunten	4
2.2	Toetsing	4
2.2.1	Directe hinder	4
2.2.1	Indirecte hinder	4
3	Verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder)	5
3.1	Normstelling	5
3.2	Uitgangspunten	5
3.2.1	Bijdrage Biesenhof	5
3.2.2	Regulier verkeer	6
3.3	Rekenresultaten	6
3.4	Toetsing berekende waardes	6
3.5	Conclusie	7
4	Controle parkeerbehoefte	8
5	Conclusie	9

Figuur

Figuur I

Figuur I-1 Grafische weergave model

Bijlage

Bijlage I

Bijlage I-1 Invoergegevens model huidig zonder bijdrage Biesenhof

Bijlage I-2 Invoergegevens model huidig met bijdrage Biesenhof

Bijlage II

Bijlage II-1 Rekenresultaten model zonder bijdrage Biesenhof

Bijlage II-2 Rekenresultaten model met bijdrage Biesenhof

1 Inleiding

De Biesenhof B.V. te Geleen heeft sinds 2007 een toeristische en recreatieve functie. De Biesenhof B.V. groeit gestaag en krijgt daardoor te maken met een verhoogde parkeerbehoefte. Deze behoefte slaat om in een parkeerdruk op de omgeving van de Biesenhof op momenten van topdrukke. Dit heeft in het verleden geleid tot klachten vanuit de omgeving vanwege auto's die in de straat geparkeerd staan. Daarnaast wil de Biesenhof B.V. gaan uitbreiden vanwege het groeiend aantal bezoekers. Vanwege de gewenste uitbreiding van onder andere de parkeerplaats is aan DPA Cauberg-Huygen B.V. gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de uitbreiding op het akoestisch woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de Biesenhof.

2 Algemeen

2.1 Uitgangspunten

De Biesenhof B.V. is voornemens een uitbreiding van de eigen bebouwing en parkeerplaats te realiseren. De uitbreiding houdt concreet de volgende punten in:

- Uitbreiding van de serre met een oppervlakte van circa 255 m².
- De aanleg van een nieuw terras met een oppervlakte van +/- 350 m².
- De uitbreiding van het parkeerterrein aan de westzijde met 72 parkeerplekken.

De uitbreiding van de Biesenhof B.V. leidt er in principe toe dat een onderzoek naar de directe en indirecte hinder uitgevoerd dient te worden op basis van het activiteitenbesluit.

2.2 Toetsing

2.2.1 Directe hinder

De meest nabij de inrichting gelegen geluidgevoelige bestemming betreft de standplaatsen en is tegenover de Biesenhof B.V. gelegen. De uitbreiding van de serre vindt aan de achterzijde van het pand plaats. Het bestaande terras wordt overkapt en vormt de nieuwe serre. Daarnaast wordt het terras verder naar achter geplaatst (verder van geluidgevoelige bestemmingen af). De nieuwe serre wordt ingericht en in gebruik genomen als restaurant waarin geen relevante geluidemissie plaatsvindt.

De aanleg van het nieuwe terras heeft eveneens geen effect op de bestaande directe hinder. Het terras komt verder van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming te liggen waardoor dit geen extra hinder kan veroorzaken. Bovendien ligt dit nieuwe terras aan de achterzijde van het gebouw, waardoor het gebouw als een afschermend object dient.

Het laatste punt van de uitbreiding betreft het gedeelte van het parkeerterrein. Dit parkeerterrein komt, net als het terras, ook verder van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming te liggen en veroorzaakt dus evenmin een relevante bijdrage aan de directe hinder. Het parkeerterrein komt door deze aanpassing wel dicht bij de stad Geleen, maar deze afstand is meer dan 100 meter waardoor geen hinder verwacht mag worden.

Gesteld kan worden dat er als gevolg van de uitbreiding geen toename van de directe geluidhinder zal ontstaan ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving.

2.2.1 Indirecte hinder

De gewenste uitbreiding van De Biesenhof heeft een capaciteitsvergroting als doel. Dit heeft tot gevolg dat het aannemelijk is dat er meer bezoekers komen die gebruikmaken van de auto als vervoersmiddel. Alle verkeer dat toegerekend kan worden aan de Biesenhof maakt onderdeel uit van de verkeersaantrekkende werking van de horeca inrichting en dient onderzocht te worden op relevante geluidbijdrage ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen.

Deze indirecte hinder is nader onderzocht en beoordeeld. De resultaten hiervan zijn te vinden in hoofdstuk 3.

Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte van de Biesenhof B.V. De resultaten hiervan zijn toegelicht in hoofdstuk 4.

3 Verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder)

3.1 Normstelling

De inrichting van de Biesenhof valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), onder het type B inrichtingen. In dit Besluit is geen toetsingskader omschreven voor de indirecte hinder veroorzaakt door inrichtingen die vallen onder het type A of B.

In de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is beschreven dat de indirecte hinder niet getoetst hoeft te worden als 'de reikwijdte blijft beperkt tot de akoestische herkenbaarheid (2 dB criterium zoals ook bij de reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder wordt toegepast)'. Dit houdt in dat de geluidbelasting als gevolg van de reguliere verkeer inclusief de bijdrage van de indirecte hinder niet meer dan 2 dB meer mag bedragen dan de bijdrage van enkel het reguliere verkeer.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Bijdrage Biesenhof

Door de inrichtinghouder is aangegeven dat de huidige parkeerplaats met circa 72 parkeerplaatsen zal worden uitgebreid. Deze parkeerplaats zal zowel gebruikt worden door bezoekers van de Biesenhof als door bezoekers van het nabijgelegen natuurgebied.

In 2008 is door DPA Cauberg-Huygen B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking. Het betreft rapport 'Akoestisch onderzoek geluiduitbreiding naar de omgeving Biesenhof te Geleen met referentie 20073117-02 d.d. 25 maart 2008. In dit onderzoek zijn de verkeerskundige gevolgen als gevolg van de Biesenhof beschreven.

In dit onderzoek zijn de volgende gegevens overgenomen voor onderliggend onderzoek:

- 25% van de bezoekers/personeel komt uit de richting van Sweikhuizen, 75% komt uit de richting van Spaubeek en Geleen;
- op een piekdag komen en gaan in totaal 2,75 auto's van bezoekers en personeel per parkeerplaats.

Uitgaande van bovenstaande gegevens zijn de volgende uitgangspunten voor onderliggend onderzoek toegepast waarmee een worstcase beschouwd wordt:

- in de dagperiode bedraagt het aantal auto's per parkeerplaats 2,75. Uitgaande van 197 parkeerplaatsen bedraagt het aantal auto's 542. Hiermee komt het aantal auto's in de dagperiode richting Geleen op 33,88 auto's per uur en 11,29 auto's per uur in de richting van Sweikhuizen;
- in de avondperiode zal de parkeerdruk gelijk zijn aan de dagperiode. Dit houdt per parkeerplaats 0,92 auto's in (2,75 per 12 uur en $2,75/3=0,92$ per 4 uur). De aantallen auto's per richting per uur is hiermee gelijk aan de dagperiode;
- in de nachtperiode zullen geen bezoekers komen maar uitsluitend vertrekken en zal het aantal auto's 197 bedragen in deze periode. Het aantal auto's per uur in de richting van Geleen komt hiermee op 18,5 en in de richting van Sweikhuizen op 6,16.

3.2.2 Regulier verkeer

Door de gemeente Sittard-Geleen zijn verkeersgegevens aangeleverd voor de Biesenweg en Bergstraat. In tabel 3.1 zijn de verkeersgegevens van de Biesenweg weergegeven. De complete invoergegevens zijn te vinden in bijlage I.

Tabel 3.1: Verkeersgegevens Biesenweg

Weg	Etnaal- Intensiteit	Uur-percentages			Verdeling per voertuigcategorie			Wegdek	Snelheid [km/h]
		Dag	Avond	Nacht	Q _{lv}	Q _{lmv}	Q _{zv}		
Bergstraat	2.400	6,6	3,6	0,8	89,0	7,0	4,0	W0	30
Biesenweg	2.200	6,6	3,6	0,8	89,0	7,0	4,0	W0	60

Toelichting:

Q_{lv} : intensiteit lichte motorvoertuigen [%];

Q_{lmv} : intensiteit middelzware motorvoertuigen [%];

Q_{zv} : intensiteit zware motorvoertuigen [%];

W0 : Referentiewegdek.

3.3 Rekenresultaten

Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten is met behulp van het rekenprogramma Geomilieu versie 4.01 de geluidbelastingen bepaald. In tabel 3.2 en in bijlage II staan de berekende waarden weergegeven. Het betreffen de resultaten als gevolg van het reguliere verkeer van de Biesenweg en de resultaten als gevolg van de Biesenweg inclusief de indirecte hinder van de Biesenhof. Figuur I-1 geeft de grafische weergave van het rekenmodel ten behoeve van de verkeersaantrekkende werking.

Tabel 3.2: Berekende waarden

Rekenpunt		Berekende waarden [dB(A)]		
		Regulier verkeer / Regulier verkeer		
		inclusief indirecte hinder		
		Dag	Avond	Nacht
01	Toetspunt 01	52/52	49/49	42/43
02	Toetspunt 02	48/49	45/46	38/39
03	Toetspunt 03	46/46	43/43	36/37
04	Toetspunt 04	45/46	43/43	35/37
05	Bergstraat 110	55/55	52/52	45/46
06	Bergstraat 135	62/62	59/59	52/53

Uit tabel 3.2 blijkt dat de hoogste waarden worden berekend ter plaatse van de woning aan de Bergstraat 135.

3.4 Toetsing berekende waarden

Uit tabel 3.2 blijkt dat de berekende waarden van het reguliere verkeer van de Biesenweg inclusief de indirecte hinder van de Biesenhof ter plaatse van de immissiepunten maximaal 2 dB hoger ligt dan de berekende waarden van enkel het reguliere verkeer van de Biesenweg.

3.5 Conclusie

De berekende waarden ter plaatse van de verschillende toetspunten als gevolg van het reguliere verkeer op de Biesenweg inclusief de indirecte hinder van de Biesenhof liggen maximaal 2 dB hoger dan de berekende waarden als gevolg van enkel het regulier verkeer van de Biesenweg. Hiermee wordt voldaan aan het 2 dB criterium uit de Handreiking, waarmee de indirecte hinder niet akoestisch herkenbaar is.

Dit houdt in dat de indirecte hinder geen belemmering vormt voor vergunningverlening aan de Biesenhof.

4 Controle parkeerbehoefte

De Biesenhof B.V. te Geleen bestaat uit twee onderdelen. Het grootste onderdeel is het restaurant van +/- 1350 m² BVO. Het tweede onderdeel is het hotel welke bestaat uit 5 kamers. In de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van CROW staat een formule om de parkeerbehoefte te bepalen voor verschillende gebruikersfuncties.

Voor de berekening dienen de ligging van het gebouw en de mate van stedelijkheid van de gemeente bekend te zijn. De gemeente Sittard-Geleen is een stad met een matige stedelijkheid. De ligging van de Biesenhof is in het buitengebied. In de publicatie van CROW hoort bij deze gegevens een kencijfer van 9,5 parkeerplekken per 10 kamers voor het hotel wat neerkomt op 5 parkeerplekken voor de 5 kamers. Voor het restaurant is geen kencijfer bekend bij ligging in het buitengebied. De waarden hiervan is bepaald aan de hand van extrapoleren t.o.v. een ligging in het centrum en een ligging in de rest van de bebouwde kom. De waarde die hieruit volgt is een kencijfer van 16,0 parkeerplekken per 100 m² BVO. Dit betekent dat voor het restaurant van 1350 m² een parkeerplaats met 189 parkeerplekken nodig is.

In de nieuwe situatie zijn 194 parkeerplekken benodigd conform de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van CROW. In de bestaande situatie zijn 125 parkeerplekken aanwezig. Tijdens de uitbreiding worden 72 extra parkeerplekken gerealiseerd waardoor een totaal van 197 parkeerplekken ontstaat. Na de uitbreiding zijn er voldoende parkeerplekken beschikbaar om aan de parkeerbehoefte te voldoen en mag geen overlast worden verwacht in de omgeving.

5 Conclusie

De Biesenhof B.V. te Geleen heeft sinds 2007 een toeristische en recreatieve functie. De Biesenhof B.V. groeit gestaag en heeft het voornemen om uit te breiden. De gewenste uitbreidingen betreffen de aanbouw van een serre die als restaurant fungeert, het verplaatsen van het terras en het uitbreiden van de parkeervoorzieningen zodat parkeerhinder ter plaatse van de openbare weg ten gevolge van topdrukke bij de Biesenhof tot het verleden behoort.

Vanwege de gewenste uitbreiding van onder andere de parkeerplaats is aan DPA Cauberg-Huygen B.V. gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de uitbreiding op het akoestisch woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de Biesenhof.

Overeenkomstig het gestelde in hoofdstukken 3 en 4 kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige invloed op het akoestisch woon- en leefklimaat te verwachten is als gevolg van de gewenste uitbreiding. Daarnaast is vastgesteld dat de gewenste uitbreiding van de parkeervoorziening voorziet in de totale parkeerbehoefte van De Biesenhof tijdens drukke dagen.

DPA Cauberg-Huygen B.V.



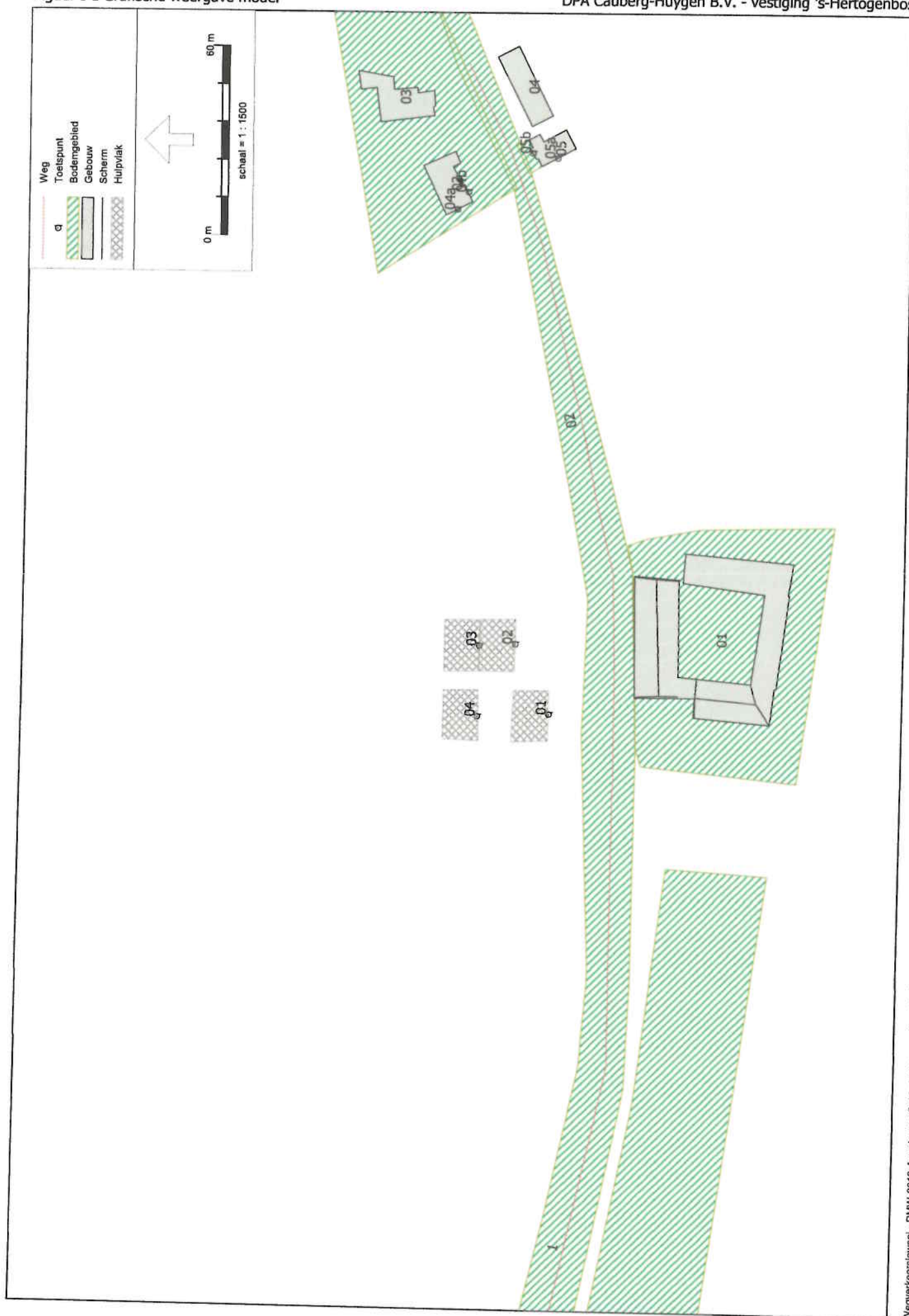
ing. T.H.A.M. Taris
adviseur

Figuur I

Figuur I-1 Grafische weergave model

Figuur I-1 Grafische weergave model

DPA Cauberg-Huygen B.V. - vestiging 's-Hertogenbosch



Bijlage I

Bijlage I-1 Invoergegevens model huidig zonder bijdrage Biesenhof

Bijlage I-2 Invoergegevens model huidig met bijdrage Biesenhof

Bijlage I-1 Invoergegevens weg
Situatie zonder Biesenhof

Model: Oude situatie
Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO_M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))
02	Bergstraat	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	False	1,5	0	W0	30	30	30	--	30	30	30	--
1	Biesenweg	0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	30	30	30	--

Bijlage I-1 Invoergegevens weg Situatie zonder Biesenhof

Model: Oude situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal	aantal	\$Int (D)	\$Int (A)	\$Int (N)	\$Int (P4)	\$MR (D)	\$MR (A)	\$MR (N)	\$MR (P4)
02	30	30	30	--	30	30	30	--	1971,88	6,79	3,46	0,59	--	--	--	--	--	--
1	30	30	30	--	30	30	30	--	1724,56	7,22	3,09	0,12	--	--	--	--	--	--

Bijlage I-1 Invoergegevens weg Situatie zonder Biesenhof

Model: Oude situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)
02	88,07	87,22	83,30	--	7,59	8,13	10,62	--	4,34	4,65	6,07	--	--	--	--	--	117,90	59,45	9,66	--
1	86,01	82,16	--	--	8,90	11,35	63,64	--	5,09	6,49	36,36	--	--	--	--	--	107,12	43,78	--	--

Bijlage I-1 Invoergegevens weg
Situatie zonder Biesenhof

Model: Oude situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MV (D)	MV (A)	MV (N)	MV (P4)	ZV (D)	ZV (A)	ZV (N)	ZV (P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k
02	10,16	5,54	1,23	--	5,81	3,17	0,70	--	78,99	84,09	93,88	93,50	98,04	95,60	89,21	84,85
1	11,09	6,05	1,34	--	6,34	3,46	0,77	--	79,14	84,33	94,22	93,54	97,96	95,61	89,25	85,14

Bijlage I-1 Invoergegevens weg Situatie zonder Biesenhof

Model: Oude situatie
Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A)	63	LE (A)	125	LE (A)	250	LE (A)	500	LE (A)	1k	LE (A)	2k	LE (A)	4k	LE (A)	8k	LE (N)	63	LE (N)	125	LE (N)	250	LE (N)	500	LE (N)	1k	LE (N)	2k	LE (N)	4k
02	76,26		81,39		91,23		90,72		95,21		92,80		86,43		82,18		69,38		74,65		84,65		83,64		87,94		85,68		79,36	
1	76,21		81,52		91,54		90,43		94,68		92,46		86,15		82,40		68,65		74,41		84,87		82,07		85,33		83,89		77,81	

Bijlage I-1 Invoergegevens weg
Situatie zonder Biesenhof

Model:	Oude situatie																											
Groep:	(hoofdgroep)																											
	Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012																											
Naam	LE	(N)	8k	LE	(P4)	63	LE	(P4)	125	LE	(P4)	250	LE	(P4)	500	LE	(P4)	1k	LE	(P4)	2k	LE	(P4)	4k	LE	(P4)	8k	
02			75,52			--			--			--			--			--			--			--			--	
			75,54			--			--			--			--			--			--			--			--	

Bijlage I-1 Invoergegevens bodemgebied

Model: Oude situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	BF
01	Wegen	0,00
02	Biesenhof	0,00
03	Parkerplaats half verhard	0,50
04	Ondergrond woningen	0,70
02	Bergstraat 135, trottoir	0,00

Bijlage I-1 Invoergegevens gebouw

Model: Oude situatie
Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maatveld	Hdef.	Gebruiksfunctie	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	Biesenhof	10,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	Woning Bergstraat 110 -108	8,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	Woning Bergstraat 106	8,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
04	Woning Bergstraat 127-133	8,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
05	Woning Bergstraat 127-133	8,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	Woning	8,00	0,00	Relatief		0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Bijlage I-2 Invoergegevens gebouw Situatie met Biesenhof

Model: Nieuwe situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))
02	Bergstraat	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	30	30	30	--	30	30	30	--
1	Biesenweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W0	--	--	--	--	30	30	30	--

Bijlage I-2 Invoergegevens gebouw Situatie met Biesenhof

Model: Nieuwe situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int (D)	%Int (A)	%Int (N)	%Int (P4)	\$MR (D)	\$MR (A)	\$MR (N)	\$MR (P4)
02	30	30	30	--	30	30	30	--	2200,00	6,60	3,60	0,80	--	--	--	--	--
1	30	30	30	--	30	30	30	--	2400,00	6,60	3,60	0,80	--	--	--	--	--

Bijlage I-2 Invoergegevens gebouw Situatie met Biesenhof

Model: Nieuwe situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	\$LV(D)	\$LV(A)	\$LV(N)	\$LV(P4)	\$MV(D)	\$MV(A)	\$MV(N)	\$MV(P4)	\$ZV(D)	\$ZV(A)	\$ZV(N)	\$ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)
02	89,00	89,00	89,00	--	7,00	7,00	7,00	--	4,00	4,00	4,00	--	--	--	--	--	129,23	70,49	15,66	--
1	89,00	89,00	89,00	--	7,00	7,00	7,00	--	4,00	4,00	4,00	--	--	--	--	--	140,98	76,90	17,09	--

Bijlage I-2 Invoergegevens gebouw
Situatie met Biesenhof

Model: Nieuwe situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE	(D)	63	LE	(D)	125	LE	(D)	250	LE	(D)	500	LE	(D)	1k	LE	(D)	2k	LE	(D)	4k	LE	(D)	8k
02	10,16	5,54	1,23	--	5,81	3,17	0,70	--	--	--	79,11	--	--	84,16	--	--	93,90	--	--	93,69	--	--	98,28	--	--	95,80	--	--	89,39	--	--	84,89
1	11,09	6,05	1,34	--	6,34	3,46	0,77	--	--	--	79,49	--	--	84,54	--	--	94,28	--	--	94,07	--	--	98,66	--	--	96,18	--	--	89,77	--	--	85,27

Bijlage I-2 Invoergegevens gebouw
Situatie met Biesenhof

Model: Nieuwe situatie
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k
02	76,48	81,53	91,27	91,06	95,65	93,17	86,76	82,26	69,95	75,00	84,74	84,52	89,11	86,63	80,23
1	76,86	81,91	91,65	91,43	96,02	93,54	87,14	82,64	70,33	75,38	85,12	84,90	89,49	87,01	80,61

Bijlage I-2 Invoergegevens gebouw
Situatie met Biesenhof

Model: Nieuwe situatie																		
Groep: (hoofdgroep)																		
		Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012																
Naam	LE (N)	8k	LE (P4)	63	LE (P4)	125	LE (P4)	250	LE (P4)	500	LE (P4)	1k	LE (P4)	2k	LE (P4)	4k	LE (P4)	8k
02		75,73	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		76,11	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Bijlage II

Bijlage II-1 Rekenresultaten model zonder bijdrage Biesenhof

Bijlage II-2 Rekenresultaten model met bijdrage Biesenhof

Bijlage II-1 Resultaten Situatie zonder Biesenhof

Rapport: Resultatentabel
Model: Oude situatie
Laag totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Toetspunt 01		1,50	51,80	48,97	41,73	52,22
02_A	Toetspunt 02		1,50	48,31	45,49	38,26	48,74
03_A	Toetspunt 03		1,50	45,72	42,87	35,58	46,12
04_A	Toetspunt 04		1,50	45,48	42,59	35,16	45,82
04a_A	Bergstraat 110		1,50	50,39	47,60	40,47	50,87
04a_B	Bergstraat 110		5,00	51,32	48,53	41,42	51,81
04b_A	Bergstraat 110		1,50	54,93	52,14	45,05	55,42
04b_B	Bergstraat 110		5,00	55,46	52,68	45,60	55,96
05a_A	Bergstraat 135		1,50	52,45	49,66	42,54	52,93
05a_B	Bergstraat 135		5,00	52,89	50,09	42,99	53,37
05b_A	Bergstraat 135		1,50	61,88	59,10	52,03	62,38
05b_B	Bergstraat 135		5,00	61,13	58,35	51,29	61,64

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V4.01

12-12-2016 12:08:43

Bijlage II-2 Resultaten Situatie met Biesenhof

Rapport: Resultatentabel
 Model: Nieuwe situatie
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepereductie: Nee

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Toetspunt 01		1,50	52,05	49,42	42,89	52,81
02_A	Toetspunt 02		1,50	48,55	45,92	39,39	49,31
03_A	Toetspunt 03		1,50	45,97	43,34	36,81	46,73
04_A	Toetspunt 04		1,50	45,77	43,14	36,61	46,53
04a_A	Bergstraat 110		1,50	50,59	47,96	41,43	51,35
04a_B	Bergstraat 110		5,00	51,51	48,88	42,35	52,27
04b_A	Bergstraat 110		1,50	55,12	52,49	45,96	55,88
04b_B	Bergstraat 110		5,00	55,65	53,02	46,49	56,41
05a_A	Bergstraat 135		1,50	52,65	50,02	43,49	53,41
05a_B	Bergstraat 135		5,00	53,08	50,45	43,92	53,84
05b_A	Bergstraat 135		1,50	62,07	59,43	52,90	62,83
05b_B	Bergstraat 135		5,00	61,32	58,69	52,16	62,08

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V4.01

12-12-2016 11:43:33

	BVO	Aantal kamers	Parkeerbehoefte
Restaurant	1250 m ²	-	175
Hotel ****	-	5	5
Totaal			180

*Berekening volgens Crow publicatie: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

Uitgangspunten:

Stedelijkheidsgraad

Ligging

Matig stedelijk

Buiten gebied



Ruimtelijke Onderbouwing

ten behoeve van de uitbreiding van het pand De Biesenhof aan de Biesenweg te Sittard Geleen en de uitbreiding van de daarbij behorende parkeerplaats in westelijke richting

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding en doel
 - 1.2 Leeswijzer
2. Huidige situatie
 - 2.1 Locatie, ligging en begrenzing
 - 2.2 Historie
3. Projectbeschrijving en ruimtelijke effecten van het project op de omgeving
 - 3.1 projectomschrijving / functies
 - 3.2 Ontsluiting en parkeren
 - 3.3 Landschap en groen
4. Beleidskader
 - 4.1 Rijksbeleid
 - 4.2 Provinciaal beleid
 - 4.2.1 landschapsvisie Limburg
 - 4.3 Gemeentelijk beleid
 - 4.3.1 Omgevingsvisie 2016 gemeente Sittard -Geleen
 - 4.3.2 Horecanota
5. Planologische situatie
6. Milieu en omgevingsaspecten
 - 6.1 Algemeen
 - 6.2 Geluid en verkeer
 - 6.3 waterparagraaf
 - 6.4 Externe veiligheid
 - 6.5 Ecologie/Flora en fauna
 - 6.6 Archeologie
7. Uitvoerbaarheid
 - 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen:

1. Uittreksel bestemmingsplan "Geleenbeekdal".
2. Rapport IKL "landschapsontwikkeling rondom de Biesenhof".
3. Bouwtekening uitbreiding bebouwing.
4. Schetsplan uitbreiding parkeervoorziening.
5. Correspondentie met gemeente Sittard – Geleen inzake de archeologische verwachtingen.
6. Akoestisch rapport

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Biesenweg te Sittard-Geleen is De Biesenhof gelegen. De Biesenhof is gelegen in het dal van de Geleenbeek, aan de voet van de Sweikhuizerberg. De Geleenbeek is een riviertje dat in de buurt van Heerlen ontspringt en van oorsprong in de Maas tussen Roosteren en Echt uitmondt.

Het dal van de Geleenbeek is binnen het gebied van Landschapspark De Graven landschappelijk verfraaid in het kader van een groot plan om de beek en haar directe omgeving op te waarderen. Oevers, landschap en recreatieve verbindingen (o.a. voor wandelaars) worden daar beter van.

De Biesenhof heeft een rijke historie. De eerst bewaard gebleven documenten stammen uit 1259 en maken melding van de verkoop van een gebouw met grond aan de Duitse Orde. Op de locatie aan de Biesenweg kunt u zich verder verdiepen in de historie van "de Biesenhof".

Tot aan de jaren zeventig in de vorige eeuw is de hoeve in handen geweest van verschillende families. De hoeve raakte echter langzaam in verval en midden jaren zeventig heeft men zelfs het dak van de noord - schuur laten instorten in verband met de algemene veiligheid. Eind 2004 werd een begin gemaakt aan de restauratie van "de Biesenhof" en werden er verschillende aanpassingen gedaan om de hoeve een nieuwe functie te geven waarin gastvrijheid centraal staat.



De Biesenhof met aan de voorkant de Geleenbeek

De Biesenhof, van oorsprong een carréhoeve is gelegen aan de voet van de Sweikhuizerberg en langs de Geleenbeek welke weer vloeit in zijn oorspronkelijke bedding. Zij vervult, als een van de parels langs de Geleenbeek (Corio Glana), diverse functies. Als Brasserie met feestzalen, terrassen, een serre, hostellerie en Gelateria vervult De Biesenhof de oorspronkelijke gedachte om gastvrijheid te tonen aan haar gebruikers. Sinds de opening in 2007 is het bezoekersaantal van de Biesenhof gestaag gestegen.

De toeristisch - recreatieve functie van De Biesenhof wordt steeds groter. Dit vindt mede zijn oorzaak in de ligging van het pand in het buitengebied en de concentratie van wandel en fietsroutes welke langs het pand komen en /of zijn begin vinden bij de Biesenhof.

Sinds 2007 vervult de Biesenhof deze functie en wordt er door de exploitant acties ondernomen om de voorzieningen voor recreatieve doelgroepen te optimaliseren en daardoor zich sterker te positioneren voor bezoekers aan de horecafaciliteiten, fietsers en wandelaars.

De uitbreiding van de Biesenhof (inclusief parkeervoorzieningen) is een logisch gevolg van deze activiteiten en draagt bij aan het versterken van de recreatieve – toeristische functie van de Biesenhof.

Vanwege de vergrootte activiteiten is de parkeerdruk in het gebied aanzienlijk toegenomen. Klachten uit de omgeving van vooral Sweikhuizen (gemeente Schinnen) nopen tot een oplossing.

Concreet vertaald zich de uitbreiding van de Biesenhof zich in:

- Uitbreiding van de serre met een oppervlakte van circa 449 m2 (afbraak 95m2 en nieuwe uitbreiding 544 m2) ,
- De aanleg van een nieuw terras met een oppervlakte van ca 416 m2 en De uitbreiding van de bestaande parkeerplaats in westelijke richting (richting NS spoor) van ca 2000 m2 (72 pp)

1.2 leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie.

Hoofdstuk 3 geeft in het kort een projectbeschrijving en gaat in op de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

Hoofdstuk 4 geeft het beleidskader weer.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de planologische situatie,

Hoofdstuk 6 in de milieu- en omgevingsaspecten en in

Hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de onderbouwing zijn diverse bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2. De huidige situatie

2.1 Locatie, Ligging en begrenzing

De locatie waarop de uitbreidingen van De Biesenhof en de parkeerplaats wordt gerealiseerd ligt aan de Biesenweg in het buitengebied van de gemeente Sittard - Geleen aan de grens met de gemeente Schinnen (Sweikhuizen). Kadastraal zullen de uitbreidingen gerealiseerd worden op de percelen Het gebied wordt begrensd door de Biesenweg, De Geleenbeek en het NS spoor tussen Sittard en Heerlen.



De Biesenweg (laanstructuur) met op de achtergrond De Biesenhof. Rechts is de uitbreiding van de parkeerplaats voorzien.

Naast het gebouwde gedeelte, De Biesenhof en een landbouwloods, wordt het gebied aan de achterzijde en tussen de Biesenhof en het NS spoor gekenmerkt als agrarisch gebied. Tussen De Biesenhof en het kerkdorp Sweikhuizen stroomt de Geleenbeek. Het gebied rondom de Geleenbeek is en wordt nog verder heringericht ten behoeve van de natuur.

2.2 Historie

De Biesenhof is gelegen in het dal van de Geleenbeek, aan de voet van de Sweikhuizerberg. De Geleenbeek is een riviertje dat in de buurt van Heerlen ontspringt en van oorsprong in de Maas tussen Roosteren en Echt uitmondt. Op de vruchtbare bodem rondom deze rivier werden verschillende dorpen en steden gesticht.

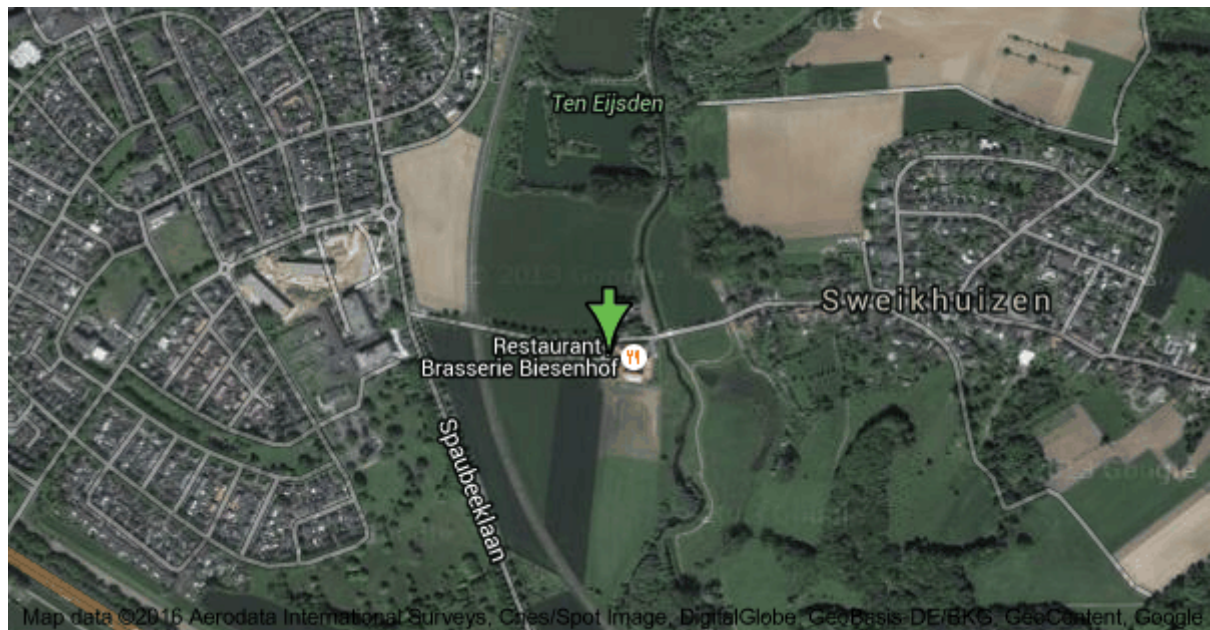
Het Geleenbeekdal bestond voor een groot deel uit moeras dat gunstig was ten behoeve van de verdediging. Versterkte huizen waren op deze manier moeilijker te bereiken. Ook grote landhuizen, kastelen en boerderijen zoals de landgoederen Ten Eijdsen, Sint-Jansgeleen en Huis Terborg in Schinnen bevinden zich in dit vruchtbare, maar tegelijkertijd ook drassige gebied. De hoeve Biesenhof ligt op de westelijke oever van de beek, die ongetwijfeld gebruikt werd als watervoorziening en afvalkanaal. De landerijen die tot de hoeve behoorden bevonden zich vooral ten westen van de beek tussen Ten Eijdsen en Neerbeek. Ten oosten van de Geleenbeek lag de Biesenbergh: de akkerlanden op de heuvel behoorden tot de Biesenhof. Deze akkerlanden lagen op de hoger gelegen en vruchtbaardere delen, terwijl het dal van de Geleenbeek vooral gebruikt werd voor weilanden met fruitboomgaarden.

Het dal van de Geleenbeek is binnen het gebied van Landschapspark De Graven landschappelijk verfraaid in het kader van een groot plan om de beek en haar directe omgeving op te waarderen. Oevers, landschap en recreatieve verbindingen (o.a. voor wandelaars) worden daar beter van.

ZUID-LIMBURGSE CARRÉHOEVE

De indeling en vorm van de Biesenhof zijn vergelijkbaar met een typisch Zuid-Limburgse hoeve in de vorm van een zogenaamde gesloten carréhoeve. De geslotenheid komt tot uitdrukking doordat vier bouwvleugels haaks op elkaar zijn geplaatst zodat er een binnenplaats ontstaat. De vier bouwdelen omvatten het woonhuis met bakhuis aan de oostzijde, de graan- of oogstschuur aan de noordzijde, de stallen voor paarden en varkens aan de zuidzijde en de stallen voor de koeien en kippen en de grote toegangspoort aan de westzijde. In het midden van de binnenplaats, op een centraal gelegen plek, bevindt zich de mestvaalt als een van de belangrijkste onderdelen van de boerderij. Het woonhuis en de schuur zijn bij de Biesenhof anders gesitueerd dan de standaardtypen. Zij liggen niet evenwijdig aan elkaar en loodrecht op de straat, maar staan haaks op elkaar, terwijl de schuur parallel aan de weg ligt.

De ontwikkeling van de gesloten hoeve is vooral ontstaan vanuit een functionele achtergrond. De verschillende werkplekken liggen dicht bij elkaar, waardoor een efficiënte manier van werken ontstaat. Bovendien is de boerderij op deze manier beter te beschermen tegen indringers en plunderlegers. De ligging in het open landschap en vooral aan de voet van de Sweikhuizerberg is wat verdediging betreft geen gunstige situatie. Het woonhuis had van oorsprong dan ook een meer gesloten en minder toegankelijk karakter, waar bij geen grote ramen in de voorgevel aanwezig waren zoals nu het geval is.



3. Projectbeschrijving en ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

3.1 Projectomschrijving/ functies

De Biesenhof wordt gebruikt als toeristische pleisterplaats waar naast de Brasserie eveneens ruimten zijn voor ontvangst, bruiloften en wonen.

Het pand wordt vergroot met een uitgebreidere Brasserie/ restaurant en een vergroting van het buitenterras. Om te voorkomen dat het monumentale karakter van het pand wordt aangetast wordt tussen het pand en de uitbreiding een transparant koppelstuk aangebracht (koppeling tussen oud en nieuw). (zie bijlage 5)



De Biesenhof aan de achterzijde met het zicht richting Sweikhuizen waar de uitbreiding van de brasserie is gepland

3.2 Ontsluiting en parkeren

Voor de bezoekers wordt het huidige pand bereikt via de poort aan de westelijke zijde van De Biesenhof. Voornemen is om eveneens een betere toegang te maken aan de Biesenweg aan de noord- oost kant van het pand. In het IKL rapport (bijlage 4) staat bij 3.5 oostgevel een mogelijke oplossing hiervan.

De huidige parkeervoorziening is voor ca 115 voertuigen. De parkeerplaats is voor het huidige aantal bezoekers nauwelijks toereikend. Bij druk bezochte activiteiten worden de Biesenweg en de Bergstraat (Schinnen) gebruikt als parkeerplaats. Dit doet schade aan het aanzien van het pand De Biesenhof en de directe omgeving hiervan. Vanuit Sweikhuizen wordt vaker geklaagd over de parkeerdruk. Om hiervoor een gedegen oplossing aan te dragen wordt een uitbreiding van de huidige parkeerplaats voorzien. De parkeerplaats wordt dan uitgebreid met 72 plaatsen (bijlage 6). Deze vergroting zou voldoende moeten zijn om ook in de toekomst (totaal 197) de parkeerdruk bij het pand De Biesenhof (inclusief het transferium) te kunnen opvangen. Hierdoor wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

3.3 Landschap en groen

Landschapsontwikkeling rond de Biesenhof.

De Biesenhof is een historische carréboerderij met een horecafunctie gelegen aan de oever van de Geleenbeek bij Sweikhuizen, op de grens van de gemeenten Sittard-Geleen en Schinnen

De locatie maakt deel uit van het dal van de Geleenbeek en ligt in een landschappelijk beschermde zone van Corio Glana (bronsgroene natuur). Het project "Landschapsontwikkeling rond de Biesenhof is een initiatief van de eigenaar L. Spee en is uitgewerkt door Bibi van de Klundert landschapsarchitecte van IKL. Dit project is in mei 2013 voor het eerst besproken met de aanvrager, en nadien bij verschillende gelegenheden en met verschillende betrokkenen (waaronder de gemeente Sittard-Geleen) verder uitgewerkt. Het rapport is als bijlage toegevoegd (2).

Naast de uitbreiding van de Biesenhof (brasserie) en het daarbij behorende terras (aan de achterzijde van het huidige gebouw) beoogt het project de landschappelijke opwaardering van de Biesenhof en directe omgeving, door een zestal inrichtingsmaatregelen.

1. Verbeteren toegankelijkheid van binnenplaats en terras;
2. Aanleg van een (barrière vrije) wandelverbinding met verharding op de westelijke oever van de Geleenbeek;
3. Uitbreiding van de parkeerplaats in westelijke richting; De uitbreiding zal in overeenstemming met de bestaande parkeerplaats (groene ondergrond met hagen en bomen) worden ingericht. (Zie tekening bijlage 3)
4. Oeververbinding / aansluiting tussen het bestaande oostelijke - en het nieuwe westelijke wandelpad;
5. Aanleg en inrichting van een boomgaard en een smul* plukbos, incidenteel te gebruiken als evenemententerrein achter de Biesenhof;
6. Aanleg en inrichting van ecologische overgang van boomgaard naar een natuurlijke oevervegetatie.



De Biesenhof gezien vanaf de Bergstraat Sweikhuizen

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn gebaseerd op de geomorfologie en het daarop geënte historische gebruikspatroon. Versterking van het landschappelijk raamwerk richt zich vooral op deze historisch gegroeide infrastructuur: vergroting van karakteristieke verschillen tussen dalen en plateaus, accentuering van het dalenpatroon en de vormgeving en inrichting van de hellingen. Inrichtingsmaatregelen zijn: vernatting van dalen, extensivering van agrarisch gebruik in dalen, uitbreiding van natuurlijke begroeiing van hellingen en dalbodems en aanleg van dorpsrandbeplanting. Centraal staat het besef van de waarde van het Nationaal Landschap voor heel Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een uniek stuk Nederland. Uniek door de hoge geologische ouderdom, het reliëf en de bijzondere flora en fauna. En uniek door de lange bewoningsgeschiedenis, die een rijk cultuurhistorisch erfgoed in het landschap heeft nagelaten. Natuur en cultuur verlenen het Heuvelland een bijzondere schoonheid en een grote recreatieve aantrekkingskracht. Een gebied waar 'schoonheid gepaard gaat aan historie en een uitbundig leven' (Huygen, 1951). Ooit aangeprezen als een Hollands Zwitserland, tegenwoordig wel aangemerkt als een Europees Florida.

Dit bijzondere karakter omschrijft de Nota Ruimte (Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, 2006) met een aantal gebiedsspecifieke kernkwaliteiten:

- het reliëf
- het groene karakter
- de schaalcontrasten, van zeer open naar besloten.

Het POL (Provincie Limburg, 2006) heeft hieraan toegevoegd:

- het cultuurhistorisch erfgoed.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 landschapsvisie Limburg

Dit geeft onder andere aan:

- een analyse van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap (kernkwaliteiten van bronsgroene landschapszone en herbenutten van leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende panden) en hun betekenis voor de inpassing van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen;
- het ontwerp van een landschappelijk raamwerk voor de ontwikkeling van het landschap.

Cultuurhistorische objecten

Onder in de dalen, gekoppeld aan het water, ligt een groot aantal kastelen en watermolens. In het kader van de maatregelen, die de landschapsvisie voorstelt om het karakter van de dalen te versterken, spelen deze bijzondere historische objecten een belangrijke rol als herinnering aan het voorbije verleden, maar ook als landmarks in de ruimtelijke ordening van het landschap. Verdere ontwikkeling als attractiepunten voor het recreatieve gebruik ligt voor de hand. In de huidige toestand liggen de kastelen, buitenplaatsen en watermolens als losse elementen in het dal, zonder visueel verband en afstand van elkaar liggen.

Zichtbaar gemaakt en onderling verbonden vormen de kastelen, watermolens en andere bijzondere historische objecten zoals kerktorens en monumentale hoeven een systeem van landmarks, dat bijdraagt aan de ruimtelijke samenhang en toeristische attractiviteit van de dalen. Behalve het herinrichten van de dalbodem en het in stand houden van deze monumentale bebouwing is het essentieel de overgang tussen deze twee, tussen het cultuurlijke en het natuurlijke, zorgvuldige vorm te geven. Het klassieke contrast tussen het strak onderhouden en ingerichte kasteeltuin en de vernatuurlijkte dalbodem is hierbij een belangrijk thema.

Dorpsbeplantingen en dorpsranden

Door het verdwijnen van de boomgaardengordels, nieuwbouw en de situering van nieuwe bedrijfsgebouwen of sportvoorzieningen bij de dorpen zijn rommelige en harde randen ontstaan. Vooral op de plateaus waar de dorpen min of meer als eilanden in de open ruimte liggen, heeft deze ontwikkeling sterk afbreuk gedaan aan het groene karakter. De nieuwbouw is vaak van grote afstand als fremdkörper in het landschap zichtbaar. Omdat de ruimte bepaald wordt door de wanden ervan, hebben deze nieuwbouwranden grote invloed op het hele landschap. Door landschappelijke

maatregelen bij het vormgeven van de dorpsranden kan men de inpassing van de dorpen in het landschap aanzienlijk verbeteren.

Waar historische randen aanwezig zijn dient het cultuurhistorische karakter te worden versterkt door de aanleg van heggen op de perceelsgrenzen en het bevorderen van herstel en aanleg van hoogstamboomgaarden. Om het besloten groene karakter van de (historische) dorpsrandzones ten opzichte van de open plateaus zoveel mogelijk te versterken, streven we naar concentratie van historische landschapselementen, zoals heggen en hoogstamfruitbomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Sittard-Geleen is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en leven. Stedelijke kernen en dorpen worden verbonden door duurzaam groen en water. Het landschap is de tuin van de stad en verhoogt de belevingswaarde en recreatiemogelijkheden in de stad. De geschiedenis van de gemeente bepaalt in belangrijke mate het huidige voorkomen van Sittard-Geleen. Blijvende aandacht voor historische gebouwen en monumenten is wezenlijk. Op de kaart (structuurvisiekaart) zijn het beschermde stadsgezicht Sittard aangegeven, en de kastelen/ landgoederen. Daarnaast zijn enkele karakteristieke (open) zichtassen aangeduid. Het betreft het zicht op de Petruskerk in Sittard vanaf het noordelijk deel van de Rijksweg, het zicht op de voormalige mijn-heuvel in Geleen, vanaf de Burgemeester Lemmensstraat en een reeks van vergezichten vanaf de oostgrens van Geleen richting de steilrand en Sweikhuizen.

4.3.1 Omgevingsvisie 2016

Het beleid van de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme is vooral verwoord in de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010 en de Groenstructuurvisie Sittard-Geleen 2014.

Structuurvisie 2010 Gemeente Sittard- Geleen

Structuurvisiekaart

Kern van de structuurvisie is de structuurvisiekaart. Op deze kaart is in één oogopslag te zien wat de visie van Sittard-Geleen is op de ruimtelijke ontwikkeling. De kracht van Sittard-Geleen is duidelijk te herleiden: Sittard-Geleen de ideale combinatie van wonen, werken en leven. In de kleurtinten zijn duidelijk de woongebieden te zien (roodtinten), die samen met de werkgebieden (paarstinten) liggen in een groene omgeving (groentinten).

Op enkele plekken zijn de randen van de bebouwde kom vormgegeven als stadsrandgroen. Deze randen maken geen deel uit van het buitengebied of de landschappen, maar zijn stedelijke groenvoorzieningen, veelal met een extensieve functie, of ingericht als “kijkgroen”. De Biesenhof en het gebied tussen de grens gemeente Schinnen en het NS spoor wordt aangeduid als stadsrandgroen.

Landschappen en ecologische corridors

Het landschap is de basis voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De variëteit in landschappen binnen de gemeente is bijzonder en daarom het waard gekoesterd te worden. De gemeente is uniek gelegen op de overgang van

verschillende landschapstypen: op de overgang van heuvelland naar Maasterrassenlandschap. Waterlopen, zoals rivieren en beken hebben het reliëfrijke landschap gevormd. Het handhaven en daar waar nodig het verder versterken van het landschap is daarom het uitgangspunt. Op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende (cultuur)landschappen wordt er richting gegeven aan de verdere ontwikkeling. Van belang zijn ook twee ecologische corridors, die vanuit het landschap de stedelijke gebieden doorkruisen.

4.3.2 Horecanota

In de horecanota steunt het gemeentelijk beleid op een tweetal uitgangspunten:

1. Ten aanzien van dorpskernen / buitengebied zegt de horecanota dat het huidige aanbod voorziet in de behoefte. Algemene regel is dat er eerst iets dient te verdwijnen uit het bestaande aanbod alvorens er plek is voor een nieuw initiatief. Voor zover mogelijk wordt hierbij gestreefd naar kwaliteitsverhoging van dit initiatief. Daarnaast is er altijd ruimte voor concepten die additionele vraag creëren vanwege het unieke van het concept dan wel een bovenregionale aantrekkingskracht hebben.
2. De pareltjes die in het buitengebied liggen dienen optimaal in de markt te worden gezet door o.a. het bestaande aanbod voor recreatieve doelgroepen sterker te positioneren en de toeristische routing voor deze doelgroepen te optimaliseren.

De voorgenomen uitbreiding van de Brasserie / restaurant in De Biesenhof alsmede de daarbij behorende uitbreiding van de parkeervoorziening past binnen de door de gemeente aangegeven kaders. De toeristisch – recreatieve functie van De Biesenhof wordt door de uitbreiding versterkt en zal deze nog beter positioneren.

5. Planologische situatie

Het Geleenbeekdal binnen het POL2006.

Binnen het POL maakt het Geleenbeekdal grotendeels onderdeel uit van het perspectief provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2). De provincie streeft ernaar een belangrijk deel van de landbouwgrond binnen dit perspectief om te zetten in natuurgebied of in te zetten voor natuurgericht natuurbeheer.

Het Geleenbeekdal binnen Deelgebiedplan Landschapspark De Graven.

In het deelgebiedplan Landschapspark De Graven is een streefbeeld voor 2020 opgenomen. Voor zover relevant voor het Geleenbeekdal bestaat dit streefbeeld onder andere uit:

Recreatie en toerisme:

- realiseren goede ontsluiting van het landelijk gebied voor recreatief verkeer, door het realiseren van de gewenste recreatieve routes voor langzaam verkeer vanaf de woongebieden/stations/-recreatieve doelen en het realiseren van de gewenste structuur voor recreatief toeristisch (gemotoriseerd) verkeer. De nieuwe recreatieve routes worden, daar waar mogelijk, op afstand van bestaande woongebieden geprojecteerd, om de privacy van bewoners niet aan te tasten en overlast te voorkomen;
- bevorderen recreatief (mede)gebruik van landschappelijk waardevol gebied en versterken streekeigen identiteit. Een duurzame ontwikkeling van recreatie en

toerisme hangt samen met een waardevol landschap en behoud en herstel van cultuurhistorisch erfgoed;

- stimuleren van voldoende gedifferentieerd en op elkaar afgestemd aanbod van voorzieningen. Concreet betekent dit het behouden en verbeteren van bescheiden vormen van verblijfsrecreatie en het versterken van een voldoende en gedifferentieerd aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen.

Landschap en Cultuurhistorie:

- verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Concreet heeft dit betrekking op het vergroten van een recreatief aantrekkelijk landschap, het landschappelijk inpassen van gebouwen en objecten, het herstellen van karakteristieke landschappelijke elementen en structuren, behoud en herstel van karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of objecten en het herstel van de uiterlijke verschijningsvorm van landschappelijke waarden;
- beschermen van aardkundige/archeologische waarden door het voorkomen van verstoring door vergraving.

Ter plaatse van De Biesenhof en de daarbij behorende parkeervoorziening is het bestemmingsplan “Geleenbeekdal” van toepassing. Een uittreksel van het bestemmingsplan is als bijlage 1 toegevoegd.

De huidige bebouwing en het gebruik valt binnen de bestemming “gemengd”. De afwijking van het bestemmingsplan bestaat vooral uit dat uitbreiding van het nieuwbouw gedeelte aan de achterzijde gedeeltelijk binnen de bestemming “agraris” is gelegen.

6. Milieu en omgevingsaspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, geluid, water, externe veiligheid, ecologie & flora en fauna en archeologie.

6.2 Geluid/verkeer

Algemeen

De mate waarin geluid, veroorzaakt door onder ander wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de verschillende geluidbronnen. Naast de normen opgenomen in de Wet geluidhinder moet op grond van de Wro goede ruimtelijke ordening plaats vinden. Voor geluid betekent dit dat er voor geluidbronnen en gevoelige bestemmingen die niet in de Wet geluidhinder zijn opgenomen, een akoestische beoordeling en afweging moet plaats vinden.

Conclusie

Zowel de Wet milieubeheer als de Wet geluidhinder is niet van toepassing op de uitbreiding van het parkeerterrein. Er zijn daarom geen wettelijke grenswaarden van toepassing.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk een akoestische afweging te maken over de geluideffecten van de uitbreiding van de parkeerplaats op de omgeving. De uitbreiding van de brasserie, het nieuwe terras (aan de achterzijde van het gebouw gezien vanaf de Biesenweg) als mede de uitbreiding van de parkeervoorziening (in westelijke richting; richting NS – spoor) zullen geen verhoging van de geluidsbelasting met zich meebrengen welke belastend zijn voor de omgeving.

Akoestisch onderzoek ruimtelijke onderbouwing

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van de Biesenhof met een brasserie dient een akoestisch rapport te worden samengesteld. Omdat de uitbreiding met een brasserie zelf geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de wet geluidhinder is, hoeft hier vanuit de omgevingsvergunning bouwen geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Wel kan sprake zijn van indirecte hinder, veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting. Hiervoor dient wel een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Een akoestisch rapport is dus noodzakelijk voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Akoestisch onderzoek Activiteitenbesluit milieubeheer

Bij het indienen van de definitieve omgevingsvergunning te zijner tijd zal een melding gedaan worden in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer, omdat sprake is van een inrichting met café, feesten en evenementen met artiesten en/of dj. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

Een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien in enig vertrek van de inrichting het equivalente geluidsniveau (LAeq), veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer zal bedragen dan:

- 70 dB(A), indien dit vertrek inpandig of aanpandig is gelegen met gevoelige gebouwen;
- 80 dB(A), indien het vorige onderdeel niet van toepassing is.

Gezien de gewenste activiteiten, café, feesten en evenementen met artiesten en/of dj, is het aannemelijk dat in enig vertrek van de inrichting het equivalente geluidsniveau (LAeq), veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer dan 80 dB(A) zal bedragen. In verband hiermede zal conform artikel 1.11 lid 2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een rapport van een akoestisch onderzoek bij de melding worden gevoegd (Bijlage 6). Uit het rapport zal op grond van geluidsmetingen of geluidsberekeningen blijken of aan de voor de inrichting geldende geluidnormen kan worden voldaan. Indien dat niet het geval is, moet in het rapport worden aangegeven welke maatregelen en voorzieningen moeten worden getroffen om te voorkomen dat de geldende geluidnormen worden overschreden.

Op dit moment, voor de ruimtelijke onderbouwing, is dus een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de indirecte (geluid)hinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting.

6.3 Waterparagraaf

Algemeen

Corio-Glana

Dit is een intergraal project van de gemeenten Heerlen, Voerendaal, Nuth, Sittard-Geleen, Schinnen, Landschapspark De Graven en het Waterschap Roer en Overmaas. De algemene doelen van het Corio - Glana project zijn:

- Het herstel van de Geleenbeek en het benutten van de kansen voor natuurontwikkeling
- Verbeteren van recreatieve gebruiksmogelijkheden door het aanbrengen van recreatieve routes voor wandelaars, fietsers, ruiters en koetsiers
- Verhogen van de landschappelijke kwaliteit in combinatie met aandacht voor cultuurhistorie
- Creëren van toegevoegde waarden voor recreatiebedrijven en de landbouw Bij de (her)inrichting van de beek zal gezorgd worden voor het voorkomen van piekafvoeren en rekening gehouden worden met ecologische verbindingen. Barrières voor soorten worden zoveel mogelijk opgeheven.

Rijksbeleid

In de 4e Nota Waterhuishouding (NW4), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het rapport Waterbeleid 21e Eeuw is het rijksbeleid vastgelegd.

De hoofddoelstelling van de 4e Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Uitgangspunten waterbeleid zijn:

- voorkeursvolgorde voor regenwater is vasthouden, bergen en afvoeren;
- afkoppelen en infiltreren in de bodem van regenwater waar mogelijk;
- de toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door het realiseren van extra waterberging;
- waterlopen worden waar mogelijk teruggebracht in een natuurlijke staat.

Op grond van de Europese Kader Richtlijn Water moeten alle hoofdwaters voldoen aan ecologische en chemische kwaliteitseisen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Sittard - Geleen heeft in 2010 een structuurvisie opgesteld.

Sittard-Geleen is een aantrekkelijke stad waar men woont en werkt. Er is duurzaam groen in het buitengebied en in de stad. Het groen verbindt niet alleen de twee voormalige stadsdelen maar verbindt het stedelijke gebied met de dorpen en de dorpen onderling.

Sittard-Geleen heeft duurzaam groen en water dat leidt tot een verhoging van de belevingswaarde en de recreatiemogelijkheden in de stad. Bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op een versterking van de groen- en waterstructuur als voorwaarde voor de stedelijke kwaliteit. Het draagt bij aan een gezond leefklimaat in het stedelijk gebied en vangt de gevolgen op van de klimaatverandering.

6.4 Externe veiligheid

De exploitant van De Biesenhof wil een gedeelte van het plangebied ontwikkelen tot parkeerterrein, een bestemming die niet kan worden beschouwd als een (beperkt) kwetsbaar object. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor deze locatie.

Indien de exploitant in de toekomst op deze locatie een ontwikkeling met een (beperkt) kwetsbaar object mogelijk wil maken, is van belang dat de locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van het NS spoor en zal er nader onderzoek moeten plaatsvinden.

De ontwikkeling ligt weliswaar buiten de 200 meter als bedoeld in het Bevt doch binnen het invloedsgebied van het spoor en naar waarschijnlijkheid ook de A76. In casu is sprake van een ruimtelijk besluit waarbij externe veiligheid een rol speelt, maar de verantwoording van het groepsrisico niet is voorgeschreven. Verantwoorden/motiveren geldt hier op basis van het principe van een goede ruimtelijke ordening!

Invloedsgebied (veiligheidsvisie spoorzone Sittard-Geleen)

Voor dit gebied geldt het criterium van de 1% letaliteit. In dit gebied dient sprake te zijn van een (generiek) basisvoorzieningenniveau dat in samenspraak met de brandweer is bepaald.

De basisvoorzieningen zijn de volgende:

- a. Bereikbaarheid:
 1. Plangebied tweezijdig ontsloten
 2. Geen doodlopende straten langer dan 40 meter
 3. Doodlopende straten tot 40 meter voorzien van een keerlus
- b. Bluswatervoorziening primair:
 - i. Debiet = 60 m³/uur, onbeperkte levertijd. Bij nieuwe woonwijken kan, mits voldaan wordt aan KIWA normen, terug naar 30m³/uur gegaan worden.
 - ii. 80 meter onderlinge afstand
 - iii. Voorziening tot op 15 meter benaderbaar voor brandweer
 - iv. Te allen tijde te gebruiken (bv: geen parkeerplaats bovenop voorziening).

Deze zone omvat de PR- contour, de 50 meter zone en de 200 meter zone met de hierboven genoemde beperkingen en randvoorwaarden. Binnen het effectgebied geldt als randvoorwaarde:

- De gemeente verplicht zich bij de planopzet van nieuwe ontwikkelingen in het effectgebied rekening te houden met infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte (waaronder vluchtwegen, opstelplaatsen, blusvoorzieningen) en draagt zorg voor een goede voorlichting op het gebied van rampbestrijding.

De gestelde zoneringen zijn cumulatief. Voor elke zone geldt dat de beperkingen en randvoorwaarden van de cumulatieve 'onderliggende' zones gelden, tenzij binnen de desbetreffende zone een zwaardere beperking of randvoorwaarde geldt. Dit betekent

bijvoorbeeld, dat de randvoorwaarde die geldt in het effectgebied, ook geldt voor de 200 meter, 50 meter en PR- contour zone.

Alleen op zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kan met om redenen omkleed door het bestuursorgaan van het beleid in deze visie worden afgeweken.

6.5 Ecologie / flora en fauna

De Wet Natuurbescherming is een 'kaderwet'. Dat betekent dat er alleen algemene principes en verantwoordelijkheden in staan. De details zijn geregeld in een groot aantal algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Sommige bepalingen uit de Flora- en faunawet zijn het gevolg van afspraken op internationaal en Europees niveau, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het CITES-verdrag.

Zorgplicht

Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Flora- en faunawet schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Voor wie

De Flora- en faunawet geldt voor iedereen in Nederland. U krijgt ermee te maken als u wilt jagen, beschermde dieren opvangt of bij beheer en schadebestrijding. Als u gaat (ver)bouwen, slopen of (water)wegen aanlegt, krijgt u ook te maken met de wet.

Ten behoeve van de planologische procedure is een globale toets uitgevoerd. Dit is gedaan om de effecten op de eventueel aanwezige beschermde Flora en fauna in beeld te brengen. In de natuurtoets is geconcludeerd dat een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

6.6 Archeologie

Archeologiebeleid gemeente

De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2019 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de

Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Artikel 41 regelt verder dat:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld.

1. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten.

2. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Beleidscategorie	Verwachting/waarde
1	AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde; beschermd
2	AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard AMK-terrein; terrein van archeologische waarde Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats
3	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen
4	Hoge verwachting voor droge landschappen; Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Middelhoge verwachting voor droge landschappen Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Hoge verwachting voor natte landschappen Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen Middelhoge verwachting voor natte landschappen Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen
5	Lage verwachting voor droge landschappen,

	provinciaal aandachtsgebied
6	Lage verwachting voor droge en natte landschappen
7	Lage verwachting voor ontgronde gebieden Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden

Op de beleidskaart van de gemeente is het plangebied ingedeeld in beleidscategorie 4. Uitgangspunt is dat bodemverstoringen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 30 cm –Mv onderzoeksplichtig zijn.

Archeologische verwachting plangebied

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch zeer interessant gebied (Verhoeven en Ellenkamp, 2010). In het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. In de directe omgeving van het plangebied wel. Op circa 200 meter ten zuiden van het plangebied liggen de mogelijke resten van een watermolen uit de Late Middeleeuwen. Daarnaast zijn in de directe omgeving (straal 500 meter) resten aangetroffen uit het Paleo-, Meso- en/of vroeg Neolithicum (o.a. LBK), de Romeinse tijd (o.a. villacomplex) en de Middeleeuwen. Ook de Biesenhof stamt uit de Middeleeuwen (ouderdom circa 750 jaar).

Recent is door RAAP een verwachtingskaart opgesteld voor het beekdal van de Geleenbeek. Uit dit onderzoek blijkt dat ter hoogte van de Biesenhof beekovergangen worden verwacht. Tevens is het mogelijk dat voorlopers van de Busschopsmolen (watermolen) ter hoogte van de hoeve in de ondergrond aanwezig zijn.

Op basis van landschappelijke en historische gegevens, in combinatie met de bekende archeologische vindplaatsen in de directe omgeving, geldt voor het plangebied dan ook een zeer hoge archeologische verwachting. In het plangebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten die gerelateerd zijn aan de middeleeuwse Biesenhof (hoeveterrein) en watermolen (watermolenbiotoop).

Volgens de bodemkaart komen in het plangebied poldervaaggronden (beekafzettingen) en ooivaaggronden (leemgronden met colluvium) voor. Dit betekent dat archeologische resten reeds direct onder maaiveld kunnen voorkomen. De diepteligging is daarbij afhankelijk van al dan niet natuurlijke opvullings-/afzettingsfasen van de Geleenbeek.

Toetsing ontwikkelingen aan de archeologie en benodigde vervolgstappen

In het plangebied is een aantal ontwikkelingen voorzien: uitbouw serre, vernieuwing terras, aanleg infiltratiekragen, aanleg riolering en aanleg nieuwe parkeerplaatsen. Het geheel aan activiteiten kan als één ontwikkeling worden gezien (project Biesenhof). Een deel van de graafwerkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkelingen is reeds – per abuis zonder omgevingsvergunning – uitgevoerd.

Het totale oppervlakte aan bodemingrepen is groter dan de vrijstellingsgrenzen die de gemeente Sittard-Geleen voor dit gebied hanteert (circa 3000 m² versus 500 m²). Voor het plangebied geldt dan ook het volgende:

* De ontgravingen t.b.v. het nieuwe terras en de nieuwbouw zijn (groten)deels gerealiseerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Hierbij zijn mogelijk archeologische resten vernietigd, aangezien deze vanaf maaiveld kunnen voorkomen. Hoewel de gang van zaken spijtig is, is dit niet meer terug te draaien. Indien de aangeleverde peilgegevens (SIT03) correct blijken (zie verder) is archeologisch onderzoek op deze locatie niet meer aan de orde.

* Ten aanzien van toekomstige graafwerkzaamheden zijn door de gemeente de volgende processtappen geadviseerd (zie ook archeologisch adviesnr. MP17a11):

o Controle van de peilgegevens die staan aangegeven op tekening SIT03 (ontgraving t.b.v. het nieuwe terras) door de gemeente Sittard-Geleen om te verifiëren dat de bodem ter plekke van de nieuwbouw inderdaad tot op grotere diepte (0,7 à 1,6 meter –Mv) is afgegraven.

o Het is belangrijk dat door de initiatiefnemer inzichtelijk wordt gemaakt waar in het gebied nog graafwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Daarbij dienen de ontgravingdieptes te worden aangegeven ten opzichte van het oorspronkelijke peil.

o Daar waar de graafwerkzaamheden beperkt worden tot maximaal 30 cm –Mv, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De bovenste 30 cm van de bodem is namelijk veelal reeds verstoord, waardoor de werkzaamheden naar verwachting geen verstoringen met zich mee zullen brengen (er geldt dan wel een meldingsplicht).

o Daar waar graafwerkzaamheden dieper gaan dan 30 cm –Mv, wordt archeologisch onderzoek wel verplicht gesteld. Dit onderzoek kan bestaan uit proefsleuvenonderzoek (met eventuele doorstart naar opgraving) of archeologische begeleiding van de ontgravingen (conform protocol opgraving). Dit gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeente.

Aanvullend geldt bij een verstoringdiepte groter dan 30 cm te allen tijde een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden:

1. De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (marion.aarts@sittard-geleen.nl)

2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en het grote aantal vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Monumentenwet van 1988, artikel 53 & 54) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

De vondsten kunnen gemeld worden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijke projectleider of de gemeentelijke contactpersoon van het project.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen”.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden vastgesteld welke kosten de gemeente en de initiatiefnemer op zich neemt. Omdat het hier geheel gaat om een particulier initiatief, zijn er geen kosten die voor rekening van de gemeentelijke financiën komen.