

**Bestemmingsplan  
Aldenhof - Marcus Aurelius**

**Gemeente Sittard-Geleen**

---

PLANGROEP HEGGEN B.V.



Born, september 2012

Status: vastgesteld  
Kenmerk: 11.088.  
Auteur(s): mr. K. Tielen  
ing. J van Schie



## Toelichting



## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Planbegrenzing en huidige situatie	4
	1.3 Geldend planologisch regime (bestemmingsplan)	5
	1.4 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan	7
	1.5 Leeswijzer	7
<b>2.</b>	<b>Beleid</b>	<b>8</b>
	2.1 Inleiding	8
	2.2 Ruimtelijk beleid	8
	2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	8
	2.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	9
	2.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	10
	2.2.4 Structuurvisie Sittard-Geleen	11
	2.2.5 Stadsdeelprogramma 2011 Sittard-Geleen	11
	2.3 Volkshuisvestingsbeleid	12
	2.3.1 Provinciale Woonvisie Limburg	12
	2.3.2 Structuurvisie wonen westelijke mijnstreek	13
	2.4 Waterbeleid	14
	2.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water	14
	2.4.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	15
	2.4.3 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement	15
	2.5 Duurzaamheidsbeleid	16
	2.5.1 Duurzaamheidsplan 2008-2016	16
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>18</b>
	3.1 Inleiding	18
	3.2 Uitgangspunten en ruimtelijke hoofdopzet van het plan	18
	3.3 Stedenbouwkundige aspecten	19
	3.4 Groen, natuur en landschap	20
<b>4.</b>	<b>Ranvoorwaarden en onderzoek</b>	<b>22</b>
	4.1 Inleiding	22
	4.2 Milieu	22
	4.2.1 Bodem	22
	4.2.2 Water	22
	4.2.3 Geluid	26
	4.2.4 Luchtkwaliteit	28
	4.3 Externe veiligheid	29
	4.4 Ecologie	31
	4.5 Kabels en leidingen	33
	4.6 Milieuzonering	34
	4.7 Cultuurhistorie en archeologie	34
	4.8 Verkeerskundige aspecten	35
	4.8.1 Bereikbaarheid en ontsluiting	35
	4.8.2 Gewenst verkeersklimaat en te verwachten extra verkeersstroom	36
	4.8.2 Parkeren	36
	4.9 M.e.r. beoordeling	37
<b>5.</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>40</b>
	5.1 Planvorm	40
	5.2 Planstukken	40
	5.3 Toelichting op de planverbeelding	40
	5.4 Toelichting op de planregels	40

<b>6.</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
<b>7.</b>	<b>Procedure, inspraak en overleg</b>	<b>46</b>
	7.1 Procedure	46
	7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	46
	7.3 Tervisielegging ex gemeentelijke inspraakverordening	46
	7.4 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening	46
	<b>Ingebonden bijlagen:</b>	<b>48</b>
	Bijlage 1: Tekst aanpassing beeldkwaliteitsplan Aldenhof	48
	Bijlage 2: Prewateradvies waterschap Roer en Overmaas	52
	Bijlage 3: Definitief wateradvies waterschap Roer en Overmaas	54

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

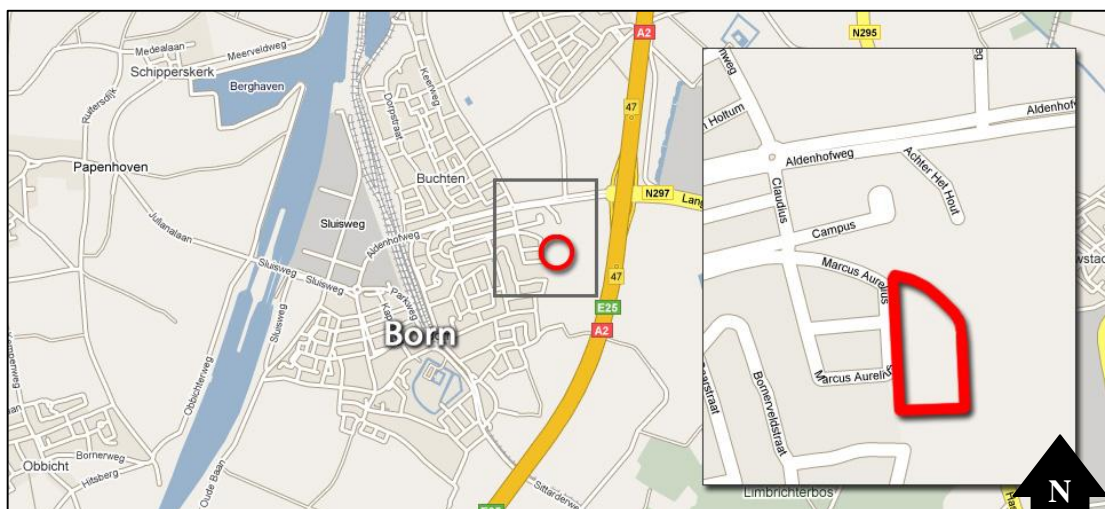
Projectontwikkelingsmaatschappij Heuveland BV is voornemens aan de Marcus Aurelius te Born een negental vrije sectorkavels te realiseren.

De gemeente Sittard-Geleen staat positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling en heeft principemedewerking aan het initiatief toegezegd. Het project is echter in strijd met de ter plekke geldende bestemmingsplanbepalingen en zal pas kunnen worden verwezenlijkt nadat ten aanzien van het plangebied een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Deze herziening betreft een zogenaamd 'postzegel-bestemmingsplan', waarin de toekomstige bouw kavels en de hierop voorziene woningen positief zullen worden bestemd. De term postzegelplan duidt in dit geval op een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld om een concreet plan of een concrete gebruiksbehoefte mogelijk te maken. Het plan kent derhalve een projectmatig karakter.

De stedenbouwkundige basis van het bestemmingsplanplan wordt gevormd door de inrichtingsvoorstel van het plangebied zoals dit reeds in december 2007 ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is vervaardigd. Dit stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel voorziet in de realisatie van 9 bouw kavels. Ten aanzien van het betreffende gebied is ook een aanpassing van het vigerende beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze aanpassing is ter informatie als bijlage aan deze plantoelichting gehecht en zal gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan worden vastgesteld. De verschillende stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het plan, alsmede de diverse randvoorwaarden waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden, zullen in de volgende hoofdstukken nader worden toegelicht.

## 1.2 Planbegrenzing en huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Marcus Aurelius in de kern Born, gemeente Sittard-Geleen. Met de beoogde ontwikkeling wordt de oostelijke grens van de woonwijk Aldenhof afgerond. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke plangrenzen worden gevormd door de ter plaatse gelegen groenvoorzieningen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,76 ha. In de huidige situatie is het terrein braakliggend en begroeid met een ruderele verruigde gras- en kruidenvegetatie. In het plangebied is in de huidige situatie geen bebouwing of verharding aanwezig. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Born weergegeven. Op de volgende pagina is een aantal (lucht)foto's van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.1: ligging plangebied



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied



Figuren 1.3 en 1.4: plangebied aan de Marcus Aurelius



Figuur 1.5: woning in aanbouw aan de Marcus Aurelius, aan de overzijde van het plangebied

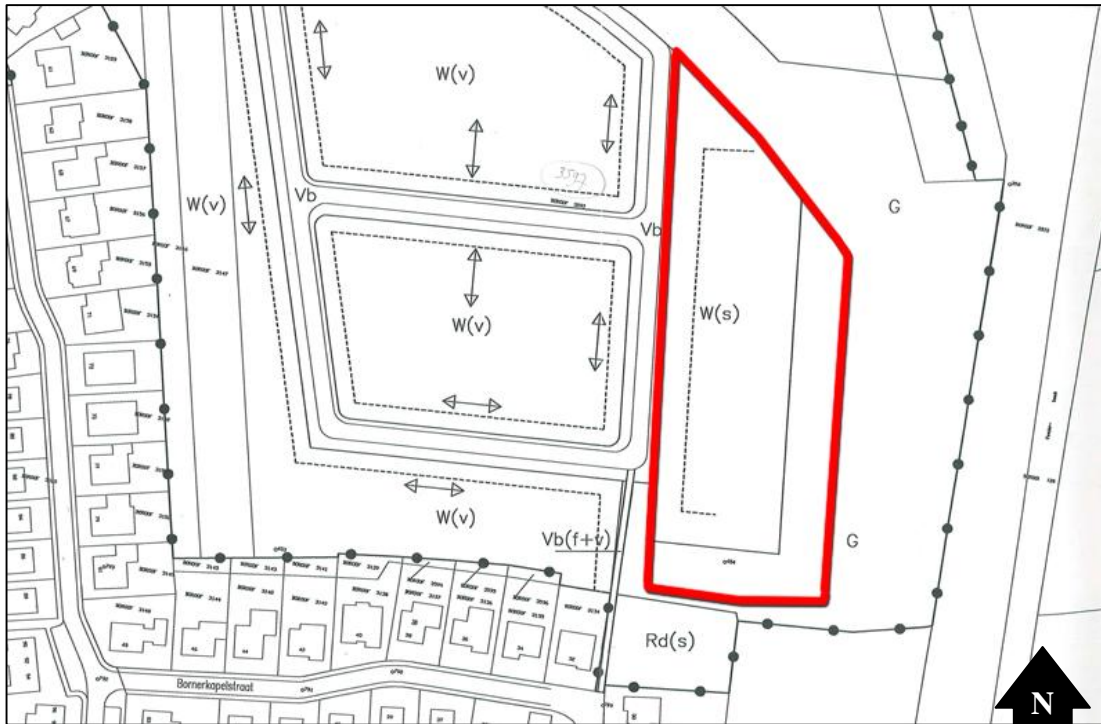
Figuur 1.6: Marcus Aurelius, gezien richting het plangebied

### 1.3 Geldend planologisch regime (bestemmingsplan)

De gronden waarop het project betrekking heeft zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Aldenhof'<sup>1</sup> van toepassing is.

<sup>1</sup> Voormalige Gemeente Born (vastgesteld 20 april 1998, goedgekeurd 3 oktober 2000), *Bestemmingsplan 'Aldenhof'*.





Figuur 1.7: uitsnede bestemmingsplan 'Aldenhof'

De gronden zijn bestemd voor 'Woondoeleinden (W)' en 'Groenvoorzieningen (G)'.

#### *Woondoeleinden (W)*

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding (s) zijn bestemd voor gestapelde woningen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan blijkt dat op deze locatie oorspronkelijk was voorzien in de oprichting van een drietal Urban Villa's, waarin in totaal 33 gestapelde woningen gerealiseerd zouden worden. De geprojecteerde vrijstaande woningen zijn niet passend binnen de bouwregels van de huidige bestemming. Het beoogde functionele gebruik is echter wel in overeenstemming met de vigerende bestemming (woondoeleinden),

#### *Groen (G)*

De gronden gelegen de bestemming 'Groen (G)' zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals wadi's en vloedgraven. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van woondoeleinden (tuinen) is niet toegestaan conform de huidige bestemmingsvoorschriften.

#### **BINNENPLANSE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**

In het bestemmingsplan 'Aldenhof' is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen: het negende lid van artikel 4 'Woondoeleinden' biedt Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid de subbestemming 'W(s): gestapelde woningen' te wijzigen in een andere bij de bestemming woondoeleinden behorende subbestemming. Tot deze overige subbestemmingen behoort onder andere de subbestemming 'W(v): vrijstaande woningen'. Deze bestemmingswijziging is slechts mogelijk wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straat- en bebouwingsbeeld, de nieuwe bebouwing harmonieert met de bestaande omgeving, en de maatvoering zoals die reeds binnen de woonbestemming geldt wordt aangehouden.

De wijzigingsbevoegdheid ziet niet op de gronden die bestemd zijn voor Groenvoorzieningen. Daarnaast wordt in voorliggend plan weliswaar aangesloten bij de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan 'Aldenhof', maar worden deze niet volledig overgenomen.

Van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid kan in onderhavig geval derhalve geen gebruik worden gemaakt. Echter, gelet op het feit dat het bestemmingsplan 'Aldenhof' wel een iets afwijkende doch vergelijkbare bouwkundige invulling van het overgrote deel van het plangebied mogelijk maakt, heeft de gemeente Sittard-Geleen principemedewerking aan het planvoornemen toegezegd.

## **1.4 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan, waarmee een deel van het bestemmingsplan 'Aldenhof' worden herzien, heeft een duidelijk ontwikkelingsgericht karakter. Het plan is erop gericht de planologisch-juridische basis te bieden voor een attractieve en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het momenteel braakliggende perceel aan de Marcus Aurelius te Born. Dit bestemmingsplan kan worden getypeerd als een gedetailleerd bestemmingsplan met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor de belanghebbenden. De flexibiliteitsmogelijkheden (zoals de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken, danwel toekomstige ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

## **1.5 Leeswijzer**

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. In hoofdstuk 2 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en ruimtelijke randvoorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieuaspecten zoals geluid, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering en duurzaam bouwen aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid. In het afsluitende hoofdstuk 7 wordt de te volgen procedure beschreven.

## 2 BELEID

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het plangebied relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheidslagen. Het beleid van rijk en provincie vormt het raamwerk waarbinnen het gemeentelijk beleid gestalte heeft gekregen. De verschillende beleidsstukken tezamen behelzen het beleidskader waarbinnen voorliggend bestemmingsplan moet passen.

Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven. Aan bod komen achtereenvolgens het relevante ruimtelijke beleid, volkshuisvestingsbeleid, en waterbeleid.

### 2.2 Ruimtelijk beleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in Nederland vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- § het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- § het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- § het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, over het onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan en/of een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Dergelijke belangen zijn in voorliggend plan niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

## 2.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006<sup>2</sup> (laatst geactualiseerd in 2011) is, net als het POL2001, een integraal plan. Het POL2006 behelst het streekplan, het waterhuishoudingplan en het milieubeleidsplan van de provincie Limburg. Het bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Ten slotte vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het plangebied is gelegen op gronden welke in het POL2006 zijn aangewezen als Perspectief 8 'Stedelijke ontwikkelingszone' en binnen de grens stedelijke dynamiek van Sittard-Geleen (zie figuur 2.1 op de volgende pagina).



Figuur 2.1: uitsnede POL-kaart

In het POL2006 is verwoord dat het perspectief 8 'Stedelijke ontwikkelingszone' veelal landbouwgebieden omvat tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openlucht recreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden. Conform het POL2006 is woningbouw derhalve passend op deze gronden, mits onderbouwd kan worden dat herstructurering, inbreiding of revitalisering van het bestaande stedelijke gebied geen oplossing kan bieden. Deze mogelijkheden tot inbreiding, verdichting en/of herstructurering zijn in de huidige kern Born niet of nauwelijks meer aanwezig.

Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend op de stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. De in het plan beoogde woningbouw sluit aan op de reeds op de bestaande bebouwing aan de

<sup>2</sup> Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

oostelijke grens van de wijk Aldenhof. Gezien het feit dat de gronden reeds voor het overgrote deel voor woningbouw bestemd zijn, er thans geen alternatieve geschikte inbreidingslocaties binnen de kern Born voorhanden zijn en het feit dat de beoogde woningbouw direct aansluit op reeds bestaande bebouwing is voorliggend plan passend binnen perspectief 8 'Stedelijke ontwikkelingszone'.

### 2.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering<sup>3</sup> vastgesteld. Als gevolg van de vaststelling van deze POL-aanvulling zijn de POL-aanvulling Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg (2004), de POL-uitwerking BOM+ (2004), en de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005) (m.u.v. de Atlas met contouren voor Zuid-Limburg respectievelijk Noord- en Midden-Limburg) komen te vervallen.

De POL aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's. De volgende doelen worden daarbij nagestreefd:

- § provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- § provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- § selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- § ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij');
- § het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- § selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- § verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het bundelingsbeleid waar in het POL2006 (conform de Nota Ruimte) al op werd ingezet blijft onverkort van kracht. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing (perspectieven 8 en 9). Het plangebied is gelegen binnen de stadsregio Sittard-Geleen. Aan de uitgangspunten van het bundelingsbeleid wordt derhalve voldaan. Als zodanig is voorliggend plan passend binnen de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

#### LIMBURGS KWALITEITSMENU

In de POL-aanvulling wordt verder ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld. Hierbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+- regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor wat betreft het stedelijk gebied ziet het Limburgs Kwaliteitsmenu op ontwikkelingen binnen de perspectieven P2, P3 en P8. In P8 zijn alleen de modules voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw van toepassing. Aangezien deze modules niet zien op de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling is het Limburgs Kwaliteitsmenu in onderhavig geval niet van toepassing en vormt het geen verdere randvoorwaarde bij de verdere planontwikkeling.

---

<sup>3</sup> Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

## 2.2.4 Structuurvisie Sittard-Geleen

De Structuurvisie Sittard-Geleen schetst het ruimtelijk beeld voor de gemeente Sittard-Geleen en maakt inzichtelijk welke ontwikkelingen in de gemeente zijn aangezet voor de toekomst. De kracht van de gemeente wordt in de structuurvisie daarbij als volgt verwoord: Sittard-Geleen is de ideale combinatie van wonen, werken en leven.

De structuurvisie is gebaseerd op het ten tijde van haar vaststelling vigerende beleid en geeft daarmee een helder beeld van de lang termijn ambities van de gemeente Sittard-Geleen. De belangrijkste (regionale) beleidsstukken die ten grondslag liggen aan de structuurvisie zijn de Stadsvisie Sittard-Geleen 2016, de Regiovisie Ruimte voor nieuwe generaties van de gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein, en de ontwikkelingsagenda Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg. Daarnaast zijn ook de uitgangspunten van een groot aantal gemeentelijke beleidsstukken in de structuurvisie verwerkt. Daarbij kan gedacht worden aan de Welstandsnota Sittard-Geleen, het gemeentelijk Duurzaamheidsplan, het Sociaal-Economisch ontwikkelingsperspectief Sittard-Geleen 2008-2011 en de Horecanota 2011.

Het bebouwd gebied van de gemeente kent twee stedelijke centra, verbonden door een middengebied dat recent tot ontwikkeling is gebracht, en verscheidene kleinere wijkcentra. Het centrum van Geleen functioneert daarbij als 'service centrum', gericht op inkopen en dienstverlening. Het centrum van Sittard functioneert als een 'ontmoetingscentrum', met name gericht op winkelen, cultuur, ontmoeten en verblijven. De kern Born maakt ondanks de grote afstand tot de stedelijke woongebieden deel uit van het stedelijk en suburbaan woonmilieu.

Onder andere de volgende beleidsdoelstellingen worden in de structuurvisie (globaal) geformuleerd:

- § zowel in het buitengebied als in de bebouwde omgeving wordt gestreefd naar duurzaam groen. Het duurzaam groen en water dient te leiden tot een verhoging van de belevingswaarde en recreatiemogelijkheden in de gemeente. Bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op een versterking van de groen- en waterstructuur;
- § bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid vindt integrale afstemming plaats op de kaders van bodemverontreiniging, geluidszones, luchtkwaliteit en risicozones in verband met externe veiligheid;
- § Sittard-Geleen is een gemeente met een robuuste infrastructuur. Er dient sprake te zijn van een optimale bereikbaarheid per weg, water en spoor;
- § de gemeente streeft naar een goed woonklimaat, met een gevarieerd en aantrekkelijk palet aan woonmilieus, en waar iedere inwoner zijn of haar wooncarrière kan maken.

Voorliggend bestemmingsplan, waarbij de oostelijke rand van de wijk Aldenhof wordt afgerond, draagt met name bij aan deze laatste beleidsdoelstelling.

## 2.2.5 Stadsdeelprogramma 2011 Sittard-Geleen

Sinds 2006 stelt de gemeente Sittard-Geleen jaarlijks een stadsdeelprogramma op waarin concrete activiteiten of projecten worden benoemd op het niveau van het stadsdeel, buurt of dorp. Kaderstellend hierbij zijn de thema's als een 'Leefbare stad', 'Jeugd en Jongeren', 'Wonen' en 'Veiligheid'.

Ook voor de kern Born zijn een aantal projecten opgenomen in het stadsdeelprogramma 2011. De realisatie van de middels voorliggend plan beoogde 9 vrije sector kavels aan de Marcus Aurelius wordt als één van de concrete projecten binnen de wijk Aldenhof / Hondsbroek benoemd. Als zodanig is het plan derhalve binnen het door de gemeente nagestreefde ruimtelijk beleid voor de kern Born.

## 2.3 Volkshuisvestingbeleid

### 2.3.1 Provinciale Woonvisie Limburg

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe voor de komende planperiode de woningvoorraadontwikkeling kan worden vormgegeven, welke rol de provincie hierbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

De centrale ambitie die in de Provinciale woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de periode 2000 - 2010 heeft een omslag plaatsgevonden in het door de provincie gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Dit is geëvolueerd van door de provincie per gemeente toegekende woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001 tot 2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie en anderzijds Regionale woonvisies. Deze laatste opzet wordt ook middels de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 gecontinueerd: in de regionale woonvisies zal nadere concretisering van het volkshuisvestingsbeleid plaatsvinden.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met het provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van levensloopbestendige wonen (wonen / welzijn / zorg) en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Volgens bevolkingsprognoses zal in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 gaan afnemen. Midden- en Noord-Limburg volgen later, te weten vanaf 2025 / 2029. In alle regio's staat hier een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. In de Provinciale Woonvisie is de woningbouwopgave per woonregio kwantitatief uitgewerkt. Een verdere diepgang moet door de samenwerkende gemeenten tot stand worden gebracht in regionale woonvisies. Ten aanzien van de woonregio Westelijke Mijnstreek is in de Provinciale Woonvisie de volgende verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad opgenomen (periode 2010 - 2030, in 1000-tallen woningen):

Woonregio	Woningvoorraad 1-1-2010	Huishoudens 2020	Verwachte ontwikkeling voorraad 2010-2010	Huishoudens 2030	Verwachte ontwikkeling voorraad 2020-2030	Harde plannen 1-1-2010
Westelijke Mijnstreek	69	68	-1	65	-3	2

Ten aanzien van deze woonregio, waar de gemeente Sittard-Geleen deel van uitmaakt, worden de volgende algemene kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd:

#### *Kwalitatieve opgave*

De provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, Achtbunder, Sanderbout en de voormalige slachthuislocatie, kortweg TASs genoemd. De Provincie werkt hierbij samen met de overige betrokken partijen, zoals de gemeente en bewoners van de betrokken wijken. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen. Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio zelf op basis van bestaande onderzoeken (regionale woonmilieustudie, 2008; regionaal woningmarktonderzoek, 2009) de volgende uitgangspunten geformuleerd:

§ in de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf;

- § huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- § inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijke woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- § inspelen op de vergrijzing;
- § afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- § versterken centrumstedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- § daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

#### *Kwantitatieve opgave*

Het kwantitatieve uitgangspunt van één erbij = één eraf voor de periode 2010-2020 onderschrijft de provincie, dit sluit naar het oordeel van de provincie goed aan bij de prognoses. Concreet betekent dit, dat de provincie plannen die aan haar worden voorgelegd (naast de kwalitatieve toets) zal toetsen aan dit kwantitatieve uitgangspunt.

### **2.3.2 Structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek**

De regio Westelijke en Mijnstreek en in het bijzonder Sittard-Geleen worden geconfronteerd met afname van de bevolking en op termijn met afname van het aantal huishoudens (na 2020). Binnen deze demografische krimp is sprake van minder jongeren en meer ouderen, die ook nog eens veel ouder worden. Dit betekent dat tot 2020 geen behoefte is aan een kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad, maar wel aan een kwalitatieve verbetering van deze woningvoorraad. Na 2020 zal de totale woningvoorraad zelfs afnemen. In de praktijk betekent dit dat toevoeging van woningen gecompenseerd moet worden met de sloop van slechte, niet meer gewilde woningen.

Met de structuurvisie geeft de regio Westelijke Mijnstreek (Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek) de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het 'wonen' samenhangen. De Structuurvisie Wonen biedt duidelijkheid en houvast voor publieke en private partijen die hun bijdrage willen leveren aan de gewenste woonontwikkeling van de regio. De Structuurvisie Wonen is een stevig fundament voor de uitwerking, vaststelling en actualisering van bestemmingsplannen, in aanvulling op lokaal beleid. De vier gemeenten maken duidelijk dat zij een belang hebben bij een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt. Zij geven vanuit deze gezamenlijkheid vorm en inhoud aan het woonbeleid. Voor hun lokale inzet vormt de Structuurvisie Wonen een belangrijk kader, waarmee zij bestemmingsplannen in overeenstemming zullen brengen. De Structuurvisie Wonen heeft bovenal een praktische plannings- en programmeringsfunctie. Door voort te bouwen op lopende processen vormt de structuurvisie een logische afronding van de regionale beleidsvorming.

De Structuurvisie Wonen heeft drie hoofduitgangspunten:

- § De regio wil ruimte beiden aan ontwikkelingen, die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat;
- § De regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief;
- § De regio werkt hieraan met een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en integrale aanpak.

De Structuurvisie geeft in het Regionaal Streefbeeld aan waar woonontwikkelingen gewenst zijn. In hoofdzaak gaat het hierbij om verdunnings / herstructureringsgebieden, de stadscentra, in het bijzonder Sittard, woonservicezones en historische linten. In de consolidatiegebieden zijn geen ontwikkelingen voorzien.

De structuurvisie hanteert vier kwaliteitscriteria en de doelstelling géén kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad ('saldo-nul-benadering'). De kwaliteitscriteria zijn versterking van het woonmilieu, plan moet aansluiten bij kansrijke woonsegmenten, inbreiden gaat voor uitbreiden en wonen met zorg en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones. De te versterken woonmilieus staan aangegeven op de kaart met het



streefbeeld wonen, i.c. de herstructurerings- en verdichtingsgebieden. Kansrijke woonsegmenten zijn nultredenwoningen in huur -en koopsector en luxere koopwoningen. Op de kaart staan de woonservicezones ingetekend. Woningbouwplannen moeten aan minstens drie van de kwaliteitscriteria voldoen. Nieuwe bouwinitiatieven worden ook getoetst aan de saldo nul benadering.

Bij de totstandkoming van de nieuwe regionale woonvisie is de bestaande voorraad woningbouwplannen geïnventariseerd. De middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling kan worden aangeduid als een categorie 2b plan. Dit zijn plannen waaraan nog geen onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsvergunning aan ten grondslag ligt, maar welke die op basis van eerdere beleidskeuzes wel prioriteit verdienen. De middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling voldoet aan ten minste 3 van de genoemde kwaliteitscriteria: het plan draagt bij aan de versterking van het woonmilieu, waarbij het plan zich expliciet richt op een kansrijk woonsegment (luxere koopwoningen). Daarnaast het plan aan het criterium inbreiding voor uitbreiding, omdat het plangebied in de huidige situatie voor het grootste deel reeds bestemd is voor woondoeleinden en er ter plaatse reeds bebouwing is voorzien. Het plan draagt bij aan de kwantitatieve woningbouwdoelstelling van de regio, omdat het bestaande voorraad aan directe woningbouwtitels per saldo wordt teruggebracht: oorspronkelijk waren in het plangebied, conform de toelichting van het bestemmingsplan 'Aldenhof' in het plangebied 33 gestapelde woningen voorzien. Dit aantal wordt nu teruggebracht tot 9 vrijstaande grondgebonden woningen.

## **2.4 Waterbeleid**

### **2.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water**

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast (mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen). Water is een belangrijk ordenend principe, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2008 (het NBW actueel 2008) hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse te worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van bestemmingsplannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.2.2 Ten aanzien van de met onderhavig plan beoogde ontwikkeling kan op deze plaats worden opgemerkt dat wordt gestreefd naar een volledige afkoppeling van de nieuwe bebouwing en erfverhardingen van het bestaande gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel.

## 2.4.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan de in het Nationaal bestuursakkoord Water aangegeven strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied, of bodembeschermingsgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk.

De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. Boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan) zijn ter bescherming van de diepe grondwatervoorraad enkel met ontheffing (Provinciale Milieuverordening) toegestaan. Aangezien er geen boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld zullen worden uitgevoerd heeft de ligging van het plangebied in de boringsvrije zone geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Tenslotte wordt in het POL2006 aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'<sup>4</sup>. In paragraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan voor de waterhuishouding.

## 2.4.3 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement

Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement is de opvolger van het gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2008. In dit beleidsplan, dat kan worden aangemerkt als een gemeentelijk rioleringsplan in de zin van de Wet milieubeheer, is het te voeren beleid ten aanzien van het afvalwater, hemelwater en grondwater binnen de gemeente Sittard-Geleen vastgelegd. Bij de totstandkoming van het beleidsplan is uitvoerig overlegd met de verschillende waterpartners, zoals de provincie Limburg, Rijkswaterstaat, het Waterschapsbedrijf en het Waterschap Roer en Overmaas.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is met name de wijze waarop de zorgplicht met betrekking tot het hemelwater is ingevuld van belang.

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten wordt opgemerkt dat deze niet mogen worden aangekoppeld. Per locatie dient te worden bekeken op welke wijze het hemelwater het best kan worden verwerkt. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag afwijken na de bouw. Hemelwater dient bij voorkeur te worden geïnfiltreerd. Wanneer dit niet mogelijk is wordt het hemelwater tijdelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd. De inhoud van de berging bedraagt minimaal 31 mm en de berging moet binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een nieuwe maatgevende bui.

---

<sup>4</sup> Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

Hiermee wordt ook op gemeentelijk niveau invulling gegeven aan het streven naar een duurzaam waterbeheer.

## 2.5 Duurzaamheidsbeleid

### 2.5.1 Duurzaamheidplan 2008-2016

In het duurzaamheidsplan 'Sittard-Geleen duurzaam en energiek' worden op twee ambitieniveaus doelen en activiteiten ten aanzien van het door de gemeente Sittard-Geleen gewenste beleid voor Duurzame Ontwikkeling beschreven. Duurzame ontwikkeling betekent, vertaald naar onze directe leefomgeving, dat gestreefd dient te worden naar een leefbare en veilige buurt, met schone lucht, energiezuinige woningen en schone productieprocessen in industrie en landbouw.

Het beschreven ambitieniveau 'Klimaatakkoord' (een akkoord tussen het Rijk en de VNG) is te beschouwen als een basispakket van doelstellingen waarvan verwacht wordt dat iedere gemeente zich inspant om deze ambities te realiseren. In februari 2008 heeft de gemeente de eerste vervolgstap gezet door het Klimaatakkoord 2007-2011 met het Rijk te tekenen.

Op hoofdlijnen betekent dit dat Sittard-Geleen de volgende doelstellingen onderschrijft:

- § in 2015 zijn de gemeentelijke inkopen 100% duurzaam;
- § in 2020 bedraagt het aandeel duurzame energie 20%;
- § in 2020 is nieuwbouw CO2/klimaatneutraal;
- § mobiliteit wordt schoner en zuiniger door het instellen van milieuzones en het stimuleren van biobrandstoffen;
- § energiestromen bij bedrijven worden efficiënter benut.

Om deze doelstellingen te realiseren dient het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid geïntensiveerd en in onderlinge samenhang versterkt te worden. Duurzaamheid loopt derhalve dwars door alle beleidsvelden heen. Ten einde een werkbaar beleidsplan op te stellen is het duurzaamheidsplan derhalve onderverdeeld in een vijftal kernthema's:

1. Duurzame gemeentelijke organisatie;
2. Duurzame energie;
3. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling: duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en duurzaam groen en water;
4. Duurzame mobiliteit;
5. Duurzame economie.

Ten aanzien van de 5 kernthema's zijn op een tweetal ambitieniveaus doelstellingen geformuleerd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het ambitieniveau klimaatakkoord en het ambitieniveau voorlopend/innovatief.

De doelstellingen dienen te leiden tot een aantal concrete uitvoeringen en toepassingen. Ten aanzien van duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt bijvoorbeeld aangegeven dat duurzaamheid als vast thema bij stedenbouwkundig ontwerp en planontwikkeling dient te worden opgenomen en dat duurzaam bouwen verankerd dient te zijn in het bouwproces. Per project moet bekeken worden welke maatregelen toepasbaar zijn. Bij de bouwplannen ten behoeve van toekomstige bebouwing dienen deze duurzaamheidsprincipes- en doelstellingen zo veel mogelijk in acht te worden genomen.



### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Inleiding

In het plangebied aan de Marcus Aurelius zullen 9 vrije sectorkavels worden gerealiseerd, waarop in de toekomstige situatie 9 vrijstaande grondgebonden woningen zullen worden opgericht. Na de realisatie van deze woningen zal de middels het bestemmingsplan 'Aldenhof' beoogde woningbouwontwikkeling worden afgerond. In onderstaande figuur 3.1 is de toekomstige verkaveling van het plangebied opgenomen.



Figuur 3.1: toekomstige verkaveling plangebied

#### 3.2 Uitgangspunten en ruimtelijke hoofdopzet van het plan

In de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Aldenhof' is beschreven dat de woningdichtheid van de wijk afneemt naarmate de afstand tot het centrum van Born toeneemt: de verkaveling kent aan de randen van de wijk een open tot halfopen karakter. Aan de oostzijde van de woonwijk zijn dan ook met name halfvrijstaande en vrijstaande woningen voorzien. Daarnaast was in het onderhavige plangebied aanvankelijk een drietal Urban Villa's gepland: de frontbreedte van deze Urban Villa's bedroeg volgens de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan maximaal 25 meter. Ten behoeve van de realisatie van deze subbestemming mocht slechts 20% van de binnen deze bestemming gelegen gronden worden verhard.

Het plangebied grenst aan het deelgebied 'De Groene Poort' van de wijk Aldenhof. In het tezamen met het bestemmingsplan 'Aldenhof' vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt dit gebied omschreven als de overgang tussen het 'stedelijke' deel van Aldenhof en de groenzone (Born-A2) c.q. buitengebied. De groene poort leidt de hoofdplandrager, de groene hoofdas, de wijk Aldenhof in. Dit is een gebied met veel openbaar groen waar een kwalitatief hoogwaardig woonklimaat is gecreëerd.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan het beoogde karakter aan de oostelijke rand van de wijk Aldenhof. Conform de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan en de algemene typering uit het beeldkwaliteitsplan kent het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggend verkavelingsplan een open structuur, waardoor het groene karakter ook in de toekomstige situatie behouden blijft.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zal tevens het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan 'Aldenhof Woningbouw'<sup>5</sup> gedeeltelijk worden herzien. De beoogde aanpassing is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Deze aanpassing van het beeldkwaliteitsplan zal tegelijkertijd met onderhavig bestemmingsplan worden vastgesteld.

### 3.3 Stedenbouwkundige aspecten

Voor het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt uitgegaan van een goede ruimtelijke kwaliteit. De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden worden behandeld:

- § Bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte;
- § Licht/lucht;
- § Privacy;
- § Parkeren.

#### BOUWHOOGTE EN BEBOUWINGSOPPERVLAKTE

Wat betreft de maatvoering van de 9 toekomstige woningen aan de Marcus Aurelius wordt in voorliggend wijzigingsplan aangesloten bij de stedenbouwkundige uitstraling en beleving van het deelgebied 'De Groene Poort'. De toekomstige woningen zullen worden uitgevoerd in twee bouwlagen, eventueel bedekt met kap. De minimale en maximale goothoogte zal respectievelijk 5 en 6,50 meter bedragen.

Hoofdgebouwen dienen binnen de op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken te worden opgericht. Deze bouwvlakken zijn, met uitzondering van de meest zuidelijke woonkavel, op 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd.

Bijgebouwen, zoals bijvoorbeeld garages, mogen eveneens in het bouwvlak worden gebouwd. Indien bijgebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht dienen deze achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Vrijstaande bijgebouwen mogen slechts aan één zijde achter de hoofdbouwmassa (op de noordelijke helft van het bouwperceel) worden opgericht. De afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter. Op deze wijze wordt een minimale afstand van 5 meter tussen de toekomstige woningen gegarandeerd.

De nabijgelegen vrijstaande woningen bestaan conform de voorschriften van het bestemmingsplan 'Aldenhof' voornamelijk uit een bouwlaag met kap. Deze woningen worden over het algemeen gekenmerkt door een vrij forse bouwmassa. Qua ruimtelijke uitstraling zullen de 9 nieuwe vrijstaande woningen geen storende elementen vormen binnen de bestaande omgeving.

#### LICHT/LUCHT

Door de realisatie de nieuwe vrijstaande woningen dient te worden voorkomen dat bij de bestaande omliggende bebouwing een gebrek aan lichtinval of buitenlucht ontstaat.

De toekomstige woningen zullen worden opgericht tegenover de reeds bestaande woonbebouwing aan de Marcus Aurelius. Gezien echter de ligging van de voorgevels, de geringe maximale bouwhoogte en het beperkte oppervlak van de kavels dat bebouwd zullen er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor omwonenden geen negatieve effecten ontstaan voor wat betreft de lichtinval en luchttoevoer.

#### PRIVACY

Vanwege de geringe hoogte van de nieuwe woningen en gelet op de afstand tot de tegenover gelegen woonbebouwing is de privacy van de (reeds aanwezige) omwonenden voldoende gewaarborgd.

---

<sup>5</sup> Plangroep Heggen BV, gemeente Born (maart 2000), *Uitwerking Beeldkwaliteitplan Aldenhof Woningbouw*. Born.

#### PARKEREN

Parkeren zal in de toekomstige situatie zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden: de nieuwe percelen aan de Marcus Aurelius zijn met een minimale kavelgrootte van 684 m<sup>2</sup> zeer ruim van opzet. Dit betekent dat op de percelen voldoende ruimte is om parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen realiseren, middels een garage of (dubbele) oprit. De parkeerdruk in de openbare ruimte zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen niet in bezwaarlijke mate toenemen.

### 3.4 Groen, natuur en landschap

Ten oosten van het plangebied, grenzend aan de tuinen van de 9 toekomstige woningen, wordt een 4 meter hoge grondwal aangelegd. Deze grondwal wordt landschappelijk ingepast en grotendeels aangepland met bossages en bomen. De noordelijke kop van de grondwal kent een meer open karakter en zal een inrichting krijgen met ruige grasvegetatie en enkele bomen.

Onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de wijk Aldenhof vormt de dubbele bomenrij welke vanaf de centrale as in de wijk afbuigt naar het landschap, om daar in een meer opener structuur op te lossen. Deze bomenrij begeleidt het wandelpad dat vanuit de wijk in oostelijke richting loopt en daar aansluit op de wandelroute in het natuurgebied. Deze groenstructuur van dubbele bomenrij met het wandelpad is direct ten noorden van het plangebied gelegen en loopt tussen de reeds bestaande grondwal en de nieuwe grondwal door.

Het aanwezige wandelpad aan de zuidzijde van het plangebied dat toegang geeft tot het natuurgebied blijft gehandhaafd. Het oostelijk gelegen natuurgebied is hierdoor op twee plaatsen ontsloten met de wijk Aldenhof.





## 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

### 4.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden derhalve in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit beschouwd. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het planvoornemen voor de in en rond het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, eventuele ecologische waarden, waterhuishouding en kabels en leidingen.

### 4.2 Milieu

#### 4.2.1 Bodem

Ten behoeve van de vaststelling van het moederplan 'Aldenhof' is met het oog op de destijds geplande woningbouw de bodemkwaliteit ter plaatse onderzocht. De resultaten zijn opgenomen in de volgende rapporten:

- § 'Verkennd bodemonderzoek locatie Aldenhof (Postweg) te Born' (rapportnr. EO964.00/-R001/TVDH/CA) d.d. januari 1998 (Haskoning);
- § 'Verkennd bodemonderzoek aan de Postweg te Born, perceel Grouwels Daelmans' (rapportnr. ECO94.060) d.d. september 1994 (Aelmans Eco);
- § 'Verkennd bodemonderzoek plan Aldenhof te Born' (rapportnr. ECO98.517) d.d. juli 1998 (Aelmans Eco).

Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen en/of belemmering bestaan ten opzichte van het gebruik van de gronden in het plangebied voor woondoeleinden. Sinds de uitvoering van de bodemonderzoeken hebben de gronden aan de Marcus Aurelius braak gelegen. In het plangebied hebben voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en hebben zich geen calamiteiten ten aanzien van de bodem voorgedaan. Een nieuw (aanvullend) onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse is door de gemeente Sittard-Geleen dan ook niet noodzakelijk geacht. Concluderend kan gesteld worden dat het aspect bodemkwaliteit geen verdere randvoorwaarde speelt bij de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.2 Water

##### WATEROVERLEG

Het Waterschap Roer en Overmaas hanteert bij het aanmelden van ruimtelijke projecten bij het Watertoetsloket een ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> nieuwe verharding. Het onderhavig project voorziet in de oprichting van circa 2.250 m<sup>2</sup> verhard oppervlak (uitgaande van ca. 250 m<sup>2</sup> per woning. Het plan is op 18 december 2008 aangemeld bij het waterschap Roer en Overmaas ter verkrijging van een pré-wateradvies.

Per brief van 16 januari 2009 (kenmerk 200900476, zie bijlage 2) heeft het Waterschap haar wateradvies afgegeven. In het wateradvies zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- § De initiatiefnemer wordt verzocht te onderzoeken of het schone hemelwater op eigen terrein kan worden opgevangen en geïnfiltreerd. Het Waterschap Roer en Overmaas hanteert voor de Dimensionering van voorzieningen een bui van T=25 (31 mm in 45 minuten) als maatgevende bui, waarbij de inhoud van een voorziening binnen 24 uur opnieuw beschikbaar dient te zijn;
- § Verzocht wordt het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen in het plan te betrekken.

Naar aanleiding van de opmerkingen gemaakt door het Waterschap is in september 2009 een infiltratieonderzoek in het plangebied uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in onderhavige waterparagraaf. Het plan is op 7 oktober 2009 opnieuw ter verkrijging van een wateradvies aangeboden bij het waterschap Roer en Overmaas. Per brief van 12 november 2009 heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven (zie bijlage 3).

## WATERBELEID

### *Waterbeleid 21ste eeuw: anders omgaan met water (wb21)*

De WB-21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt: afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen mogen niet afgewenteld worden op boven- of benedenstroomse burens. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' is hierbij het beleidsuitgangspunt, evenals de kwaliteitsstrategie 'voorkomen, scheiden, zuiveren'.

### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

De provincie Limburg heeft in haar waterbeleid het uitgangspunt dat verdroging zoveel mogelijk dient te worden tegengegaan. Waterkwaliteit is, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk. Daarnaast heeft de provincie Limburg in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde kwaliteits- en kwantiteitsstrategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'<sup>6</sup>.

Het plangebied is noch gelegen binnen een grondwaterwin of –beschermingsgebied, noch in een bodembeschermingsgebied. Tevens maakt het plangebied geen deel uit van hydrologisch gevoelig natuurgebied of provinciale ecologische hoofdstructuur. Het gebied is wel aangewezen als een boringsvrije zone, wat betekent dat boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan) ter bescherming van de grondwatervoorraad in principe verboden is.

## HUIDIGE SITUATIE

### *Bodemverontreiniging*

In de in het verleden in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken zijn ter plaatse zijn geen verontreinigingen aangetoond (zowel in de bovengrond als in de ondergrond) welke vanuit milieuhygiënisch oogpunt een belemmering zouden kunnen vormen voor het toekomstige gebruik ten behoeve van woningbouw.

### *Bodemopbouw en geohydrologie*

Het plangebied bestaat momenteel uit grasland/braakliggend terrein. Het gebied waarbinnen de onderzoekslocatie zich bevindt is gelegen op de Roerdalslenk en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Feldbiss. In nu volgende tabel staat een omschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie.

<b>Globale diepte (m-mv)</b>	<b>Omschrijving bodemopbouw</b>	<b>Geologische formatie</b>	<b>Geohydrologie</b>
0-5	Fijne zanden en leem	Formatie van Twente	Matig doorlatende deklaag
5-25	Grove zanden en grind, terrasafzettingen	Formaties van Kreftenheye, Veghel en Sterksel	Eerste watervoerend pakket
25-105	Fijne tot grove zanden met	Schinveld zanden/Brunssum	Slecht doorlatende

<sup>6</sup> Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

	kleilagen/zware klei met bruinkoollaagjes en zandlenzen	klei	scheidende laag
105-200	Matig fijne tot grove zanden en grind met enkele kleilagen	Grinden van Waubach	Tweede watervoerend pakket
200>	Fijne slib- en kleihoudende zanden	Formatie van Breda	Slecht tot ondoorlatende basis

Op de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, wordt de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie gekarakteriseerd als een Ooivaaggrond, welke zich heeft ontwikkeld in zware zavel en klei met grof zand en grond, beginnend tussen 0,4-1,2 m-mv.

Het maaiveld ter plaatse bevindt zich ongeveer op +33m NAP. De hoogte van het freatisch grondwater varieert van 1,7 tot 4 meter beneden maaiveld.

Op enige afstand ten westen van de onderzoekslocatie ligt het Julianakanaal. Het kanaal heeft een sterke drainerende werking op zowel het grondwater in de afdekkende laag als in het eerste watervoerende pakket. De grondwaterstroming ter plaatse is dan ook gericht in de richting van het kanaal.

#### *Infiltrerend vermogen van de bodem*

Door Geonius Geotechniek BV is een infiltratieonderzoek uitgevoerd teneinde de waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem in het plangebied te bepalen<sup>7</sup>. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- § de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/d;
- § de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- § het in te leiden regenwater niet verontreinigd is.

De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is middels een tweetal boringen en drietal metingen bepaald. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de metingen opgenomen:

Meting	Traject (m-maaiveld)	Maatgevende Doorlatendheid m/d	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	1,0 - 1,5	2,21	Goed	Ja
DM02	1,3 - 1,8	0,34	Matig	Ja
DM03	1,7 - 2,2	0,55	Matig	Ja
DM04	1,7 - 2,2	0,82	Matig	Ja

Tabel 4.1: doorlatendheid van de bodem

In het onderzoeksgebied is geen grondwater aangetroffen tot de maximaal verkende diepte van ca. 3,2 m- ref. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse niet is verontreinigd.

Gelet op de doorlatendheid van de bodem is een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond mogelijk.

<sup>7</sup> Geonius (september 2009), *Geohydrologisch onderzoek voor kavels AB01 t/m AB09 in bestemmingsplan Aldenhof te Born (GA90238)*. Schinnen.

### *Huidig afwateringssysteem*

In de wijk Aldenhof is een grote regenwateropvangcapaciteit gerealiseerd alsmede een gescheiden rioolstelsel. Daarnaast zijn de gebieden die bestemd zijn voor groenvoorzieningen ook bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen zoals wadi's en vloedgraven. Het rioolstelsel is erop ingericht dat bij zware regenval het regenwater dat valt in de wijk wordt afgegeven op de Venkebeek.

### TOEKOMSTIGE WATERHUISSHOUDKUNDIGE SITUATIE

Het merendeel van het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt in Limburg, wordt via het rioolstelsel afgevoerd. Daarom hebben de gezamenlijke waterbeheerders (provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, Waterschap Peel en Maasvallei en Rijkswaterstaat) de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'<sup>8</sup> opgesteld. Op basis van deze brochure kan bepaald worden hoeveel en op welke manier regenwater op een verantwoorde wijze van de riolering afgekoppeld kan worden en afgevoerd kan worden naar beek en bodem. Bij het afkoppelen van regenwater wordt erop gelet dat hemelwater schoon blijft en dat regenwater dat licht verontreinigd is, gezuiverd wordt. Het uitgangspunt is om al het verharde oppervlak af te koppelen. De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21e eeuw).

### *Waterkwaliteit*

Het project houdt de oprichting van woningen in. Bij verhardingen in nieuwe en bestaande woonwijken gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar bovengrondse open systemen met bodemfilter. Acceptabel is waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking, ondergronds infiltreren met bodemfilter of boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter. Door het Waterschap wordt diepte-infiltratie afgeraden. Om de waterkwaliteit te garanderen zal er bij de bouw van de woningen geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink of lood.

### *Waterkwantiteit*

De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw). Het regenwater zal derhalve in het plangebied geïnfiltreerd dan wel geborgen dienen te worden. Indien zowel infiltratie als berging technisch niet mogelijk zijn, zal het hemelwater dienen te worden afgevoerd naar het omliggende gemeentelijke rioolstelsel. In voorliggend plan wordt echter gestreefd naar zo veel mogelijk afkoppelen van het gemeentelijke rioolstelsel.

In de nieuwe situatie zullen 9 vrijstaande grondgebonden woningen in het plangebied worden opgericht. De grootte van de kavels in het plangebied varieert van ca 700 m<sup>2</sup> tot 900 m<sup>2</sup>. De exacte hoeveelheid oppervlakteverharding welke in het plangebied gerealiseerd gaat worden is op dit moment nog niet bekend. Aangenomen kan worden dat het dakoppervlak van hoofd- en bijgebouw per kavel circa 220 m<sup>2</sup> zal bedragen. Ten aanzien van de erfverharding kan worden aangenomen dat per perceel circa 75 m<sup>2</sup> erfverharding zal worden aangelegd. Derhalve kan gerekend worden met een verhard oppervlak van circa 295 m<sup>2</sup> per kavel.

Volgens de voorkeurstabel uit de brochure dient het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 minuten). Per bouwkavel betekent dit dat bij een bui van T=25 circa 10 m<sup>3</sup> afgekoppeld dient te worden en bij een bui van T=100 ongeveer 13 m<sup>3</sup>.

### GEKOZEN AFWATERINGSSYSTEEM

Op de toekomstige percelen zullen infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld infiltratiekragen) op eigen terrein worden aangelegd. Gelet op het oppervlak van de percelen is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De infiltratievoorzieningen zullen gedimensioneerd worden op een bui van T=25 en derhalve over een capaciteit van ca. 10 m<sup>3</sup> dienen te beschikken. De infiltratievoorzieningen dienen over een zodanige leeglooptijd te beschikken dat deze binnen

---

<sup>8</sup> Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar beek en bodem*. Maastricht.

24 uur weer gereed zijn voor een nieuwe maatgevende bui van T=25. Het water dat als gevolg van een bui groter dan T=25 niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal middels een bovengrondse controleerbare nooduitlaat op het gescheiden stelsel van de wijk Aldenhof worden afgeven.

### 4.2.3 Geluid

#### WEGVERKEERSLAWAAI

Ten behoeve van de middels voorliggend plan voorziene nieuwbouw is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen als gevolg van het wegverkeerslawaaï in de omgeving van het plangebied.

De geplande woningen liggen binnen de geluidszone van de volgende wegen:

- Rijksweg A2;
- Aldenhofweg (N276);
- Verloren van Themaatweg.

In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen ten aanzien van akoestische belasting als gevolg van het verkeer op deze wegen de volgende eisen gesteld:

- |   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
| - voorkeursgrenswaarde:                             | 48 dB | (art. 82 lid 1) |
| - maximale ontheffingswaarde stedelijk gebied       | 63 dB | (art. 83 lid 2) |
| - maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied | 53 dB | (art. 83 lid 1) |

In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen gelegen in buitenstedelijk gebied (gebieden gelegen binnen de bebouwde kom en tevens binnen de zone van een autosnelweg) gerekend tot het buitenstedelijk gebied. De maximale ontheffingswaarde voor akoestische belasting als gevolg van de Aldenhofweg en Verloren van Themaatweg wordt getoetst aan de normen zoals deze gelden voor het stedelijk gebied.

De in het onderzoek opgenomen berekeningen met betrekking tot de  $L_{den}$  zijn gebaseerd op de Wet geluidhinder en 'Standaard Rekenmethode II' zoals deze is beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting  $L_{den}$  als gevolg van het verkeer op de Rijksweg A2 ter plaatse van een groot aantal waarneempunten de 48 dB voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Bij de bepaling van deze overschrijding is de 2 dB aftrek conform artikel 110g Wgh reeds meegenomen. De maximaal toegelaten grenswaarde wordt nergens overschreden. Als gevolg van de Aldenhofweg en Verloren van Themaatweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Ten behoeven van het wijzigingsplan dient een hogere grenswaarde bij de gemeente Sittard-Geleen te worden aangevraagd.

Bij het vaststellen van een hogere grenswaarde dient het bevoegd gezag zich ervan te verzekeren dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting op de gevels van de betrokken woningen tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Ten behoeve van het plan zullen geluidsafscherpende maatregelen in de vorm van een uitbreiding van de bestaande geluidwal worden genomen. Bronmaatregelen zijn reeds aangebracht op de Rijksweg A2, de wegverharding bestaat uit dubbellaags zoab. Verdere bronmaatregelen zijn praktisch niet realistisch. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van bron- en/of schermmaatregelen stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren.

<sup>9</sup> K+ Adviesgroep (april 2011), *Akoestisch onderzoek AB-kavels bestemmingsplan 'Aldenhof' te Born, gemeente Sittard-Geleen* (Projectnr. M11 157.401). Echt.

Derhalve kan in voorliggende situatie een hogere grenswaarde door de gemeente Sittard-Geleen worden vastgesteld.

Bij vaststelling van een hogere grenswaarde dienen zodanige geluidwerende maatregelen aan de toekomstige bebouwing te worden getroffen, dat het in het bouwbesluit bepaalde maximale binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

#### SPOORWEGLAWAAI

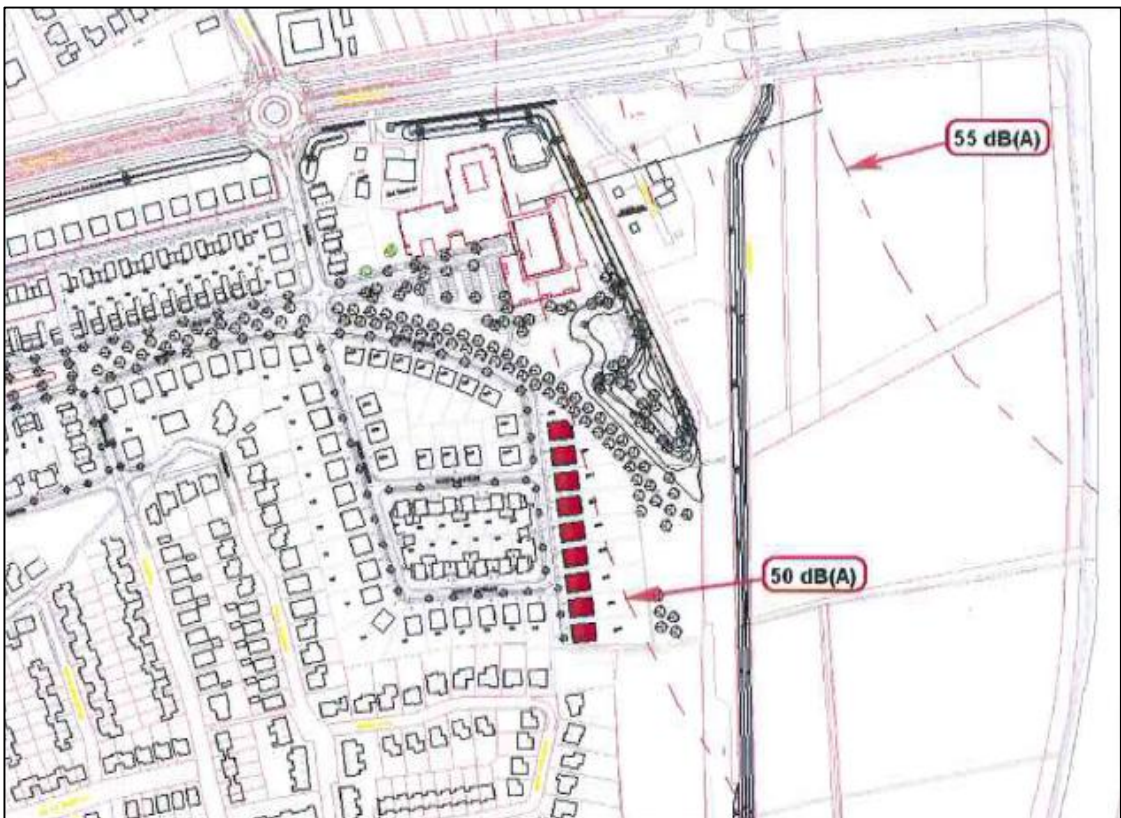
In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Het aspect spoorweglawaai vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde.

#### INDUSTRIELAWAAI

Het plangebied is deels gelegen binnen de zone van het gezoneerd industrieterrein Nedcar. In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen ten aanzien van akoestische belasting als gevolg van een gezoneerd industrieterrein de volgende eisen gesteld:

- |                              |       |                 |
|------------------------------|-------|-----------------|
| - voorkeursgrenswaarde:      | 50 dB | (art. 46)       |
| - maximale ontheffingswaarde | 55 dB | (art. 59 lid 1) |

De 50 dB(A) contour van het industrieterrein overlapt slechts de tuinen van de toekomstige woningen. De toekomstige woningen zelf liggen buiten deze contour. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt niet overschreden.



Figuur 4.1: ligging 50 dB(A) contour gezoneerd industrieterrein Nedcar

Het aspect industrielawaai vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde.

## 4.2.4 Luchtkwaliteit

### TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- § er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- § het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- § het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- § het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- § op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

### GETALSMATIGE INVULLING NIET IN BETEKENENDE MATE-GRENS

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

- § voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;
- § voor kantoren geldt dat de 3% grens op 33.333 m<sup>2</sup> bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 66.667 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

### TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

De oprichting van 9 grondgebonden woningen ligt ruim onder de ondergrens van 1.500 woningen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

### 4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvg). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de **10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour** (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het **invloedsgebied** van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

#### Verantwoording van het groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvg en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Gezien het feit dat het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van enkele potentiële risicobronnen en dat onderhavig plan de realisatie van een kwetsbaar object beoogd, is door Cauberg Huygen een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid<sup>10</sup>. Doel van dit onderzoek was te bepalen in hoeverre de externe veiligheid een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling en eventueel randvoorwaarden stelt aan het plan.

Uit het onderzoek blijkt:

#### TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN

Alle transportroutes gevaarlijke stoffen (de A2 en het spoor) liggen op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Op deze afstand hoeven er conform de Circulaire geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld. In het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt opgemerkt dat het plangebied wel binnen het

<sup>10</sup> Cauberg Huygen (25 november 2011), *WoZoCo Aldenhof te Born Externe Veiligheid (20111819-02)*. Maastricht



invloedsgebied van de A2 en het spoor is gesitueerd. Gezien de afstand tot het plangebied zal de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico echter marginaal zijn. Aangezien bovendien sprake is van een verdunning van het aantal woningen (welke op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn) en dus sprake is van een afname van het groepsrisico worden risicoreducerende maatregelen in dit kader niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheidsaspecten van deze transportroutes geen beperkingen leveren voor de realisatie van het plan.

#### RISICOVOLLE BEDRIJVEN

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van momenteel in de omgeving aanwezige risicovolle bedrijven. Thans loopt echter een procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning met onder andere handelingen met gevaarlijke stoffen op het emplacement Born. Het plangebied ligt binnen het potentiële invloedsgebied van het emplacement. Uit gegevens uit de QRA rapportage welke ten aanzien van het emplacement is uitgevoerd blijkt echter dat de bijdrage aan het groepsrisico ter plaatse van het plangebied verwaarloosbaar zal zijn.

#### BUISLEIDINGEN

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen Z-540-10. Op basis van eerder door Cauberg Huygen uitgevoerd onderzoek in de omgeving (plangebied WoZoCo Aldenhof) blijkt dat:

- geen PR 10-6 contour aanwezig is;
- het groepsrisico is een factor 10.000 kleiner dan de oriëntatiewaarde is de kans op meer dan 10 dodelijk slachtoffers is kleiner dan 1:100 miljoen jaar).

Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Met betrekking tot het groepsrisico geldt dat er sprake is van een verdunning van het aantal woningen (welke op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn: van 33 appartementen naar 8 vrijstaande woningen). Met andere woorden een afname van het groepsrisico, derhalve worden risicoreducerende maatregelen in principe niet noodzakelijk geacht. Conform het Bevb dient de gemeente desondanks invulling te geven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico. Aangezien het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en geen sprake is van een toename van het groepsrisico, alsmede het feit dat de ontwikkeling plaats vindt buiten de 100%-letaliteitsgrens, behoeft uitsluitend aandacht besteed te worden aan de volgende twee items (beperkte verantwoording):

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Cauberg Huygen heeft in het onderzoek een aanzet gegeven tot de verantwoording van dit groepsrisico. Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico is advies ingewonnen bij de Brandweer Zuid-Limburg. In de verantwoording van het groepsrisico wordt ingegaan op de mogelijke maatregelen ter voorkoming van een calamiteit of de bestrijding van de gevolgen hiervan, in relatie tot hulpverlening en zelfredzaamheid. Voor het maatgevende ongevalscenario is hierbij uitgegaan van het scenario fakkelbrand.

#### Kansreducerende maatregelen:

Om een ongeval te voorkomen kunnen bronmaatregelen getroffen worden. Op grond van het Bevb dient de gemeente de ligging van de buisleidingen in de betreffende bestemmingsplannen op te nemende kans op graafschade aan de buisleiding (toekomstig) wordt vermindert. Aangezien de beschermingszone van de betreffende leidingen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan niet overlapt, is deze maatregel in voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde.

#### Alternatieve locatie planontwikkeling

Bestemmingsplantechnisch is het toegestaan in het plangebied 33 appartementen op te richten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 9 vrijstaande woningen. Dit betekent een verdunning van het aantal woningen en derhalve een afname van het potentieel aantal slachtoffers. Het realiseren van dit plan op een andere locatie zou kunnen leiden tot de realisatie van de 33 appartementen hetgeen dus een meer ongunstige situatie oplevert. Geconcludeerd kan worden dat het kiezen van een alternatieve locatie geen optie is.

#### Bouwkundige/organisatorische maatregelen

- Indeling in relatie tot zelfredzaamheid personen:

In de woningen zullen, in de regel, enkel zelfredzame mensen verblijven.

- Vluchtmogelijkheden:

De oriëntatie van de woningen is dusdanig dat bij alle woningen vluchtmogelijkheden afzijdig van de bron mogelijk zijn. De ontsluiting van het totale plangebied kan verder tevens in westelijke richting (afzijdig van de bron) plaatsvinden.

- Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid brandweer:

Uit het advies van de Brandweer Zuid-Limburg blijkt dat de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid voldoende is.

- Overige bouwkundige maatregelen:

De toepassing van overige bouwkundige maatregelen, zoals hittewerende beglazing, zijn kostentechnisch ingrijpende maatregelen. Gezien de zeer lage kans op een ongeval (zie hoofdstuk 3) wordt het nut en de noodzaak van deze maatregelen als onvoldoende beschouwd en derhalve niet toegepast.

#### Restrisico

Het restrisico is het risico dat overblijft na het treffen van de diverse risico reducerende maatregelen. Gezien de zeer lage kans op een incident (< 1:100 miljoen jaar) wordt op basis van de bovenstaande afweging, het restrisico als acceptabel en voldoende verantwoord geacht.

## **4.4 Ecologie**

### SOORTENBESCHERMING

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent concreet dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora en faunawet. In dit kader is door bureau Heukelom Verbeek in 2008 een verkennend natuurwaardenonderzoek<sup>11</sup> in het plangebied uitgevoerd. In dit verkennend natuurwaardenonderzoek is een inschatting gemaakt of er in het plangebied planten of diersoorten aanwezig dan wel te verwachten zijn, die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die betekenis (kunnen) hebben voor de verdere uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

---

<sup>11</sup> Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur (21 november 2008), *verkennend natuurwaardenonderzoek AB-kavels locatie Aldenhof te Born*. Gulpen.

## Flora

Tijdens het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. Voor een volledig beeld van de aanwezige flora is normaal gesproken één veldbezoek niet voldoende. In het plangebied is één wettelijk beschermde plantensoort aangetroffen, te weten de Grote Kaardenbol, een algemene soort. Voor deze soort geldt slechts de zorgplicht ex. artikel 2 van de Flora- en faunawet en behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Op grond van de verzamelde gegevens tijdens het veldbezoek en het karakter van het terrein is de aanwezigheid van via de Flora en faunawet streng beschermde plantensoorten in het plangebied onwaarschijnlijk. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

## Fauna - Broedvogels

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen vogelsoorten aangetroffen. Wel werden in het aangrenzend bosgebied de Roodborst, Vink, Koolmees en Groene Specht gehoord. In het plangebied komen geen opgaande bomen en struiken voor. Aangezien alle vogels wettelijk beschermd zijn middels de Flora- en Faunawet wordt toch het volgende geadviseerd:

- § Om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen de werkzaamheden in het plangebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) plaats te vinden. Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het broedseizoen al of niet tot broeden.
- § Om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het plangebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, zal het plangebied één week voor aanvang van de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden door een ecooloog/bioloog worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het plangebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september.
- § Indien nesten worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest hebben verlaten. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het plangebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

## Fauna - Overige soorten

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leef- en foerageergebied van een aantal algemeen voorkomende wettelijk beschermde diersoorten, waaronder mogelijk vleermuizen. Door de ingreep wijzigt dit potentiële foerageergebied van vleermuizen, maar verdwijnt het niet. In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen aanwezig. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen is om die reden niet nodig. Tijdens het veldbezoek zijn geen overige diersoorten, of sporen van vaste verblijfplaatsen hiervan, waargenomen. Nader onderzoek naar deze soortgroepen wordt dan ook niet nodig geacht.

Uit het verkennend natuurwaardenonderzoek is gebleken dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen geen ecologische waarden worden bedreigd of verloren dreigen te gaan. Evenmin is het noodzakelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen voor de realisatie van het project binnen het plangebied.

Voor het vervolgtraject geldt wel dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijk verstoring van de (mogelijke) aanwezige fauna.

## GEBIEDSBESCHERMING

Naast het aspect soortenbescherming moet eveneens worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op gebieden die volgens de overige natuurwetgeving beschermd zijn, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

### Natuurbeschermingswet en Beschermdenatuurmonumenten

De plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied en is niet aangewezen als beschermd natuurmonument. Gezien de grote afstand tot de grens van Natura 2000 gebieden en gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling is een negatief effect op deze gebieden uitgesloten.

### Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen waarden (POG). Het dichtstbijzijnde gebied dat als EHS is begrensd zijn de bosjes aan 'Langs de Houdstraat'. Het afwegingskader uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de Provincie Limburg (2005) is niet van toepassing.



Figuur 4.2: ligging plangebied nabij ecologisch waardevolle en/of beschermde gebieden

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen randvoorwaarden bestaan ten aanzien van voorliggend plan.

## 4.5 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in of rondom het plangebied aanwezig. Wel zullen in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden. Toekomstige graafwerkzaamheden zullen conform het bepaalde in de CROW publicatie 250 moeten worden uitgevoerd.

## 4.6 Milieuzonering

Op basis van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>12</sup> is bepaald in hoeverre de aanwezigheid van (bedrijfs)inrichtingen rondom het plangebied, beperkend zijn voor het garanderen van een goed woon- en leefmilieu in en rondom het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied zal in de nabije toekomst aan de Campus, in het verlengde van de Aquarius, een Woonzorgcomplex worden opgericht. Op basis van de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten kan geconcludeerd worden dat dit complex een categorie 2 bedrijf betreft, dat in beginsel passend is binnen een woonomgeving. De richtafstand voor dit type bedrijf tot in de omgeving gelegen woningen bedraagt circa 30 meter. De locatie van het toekomstige Woonzorgcomplex is gelegen op een afstand van circa 100 meter tot het plangebied. Concluderend kan derhalve gesteld worden dat de milieuzonering de planontwikkeling niet belemmert of beperkt.

## 4.7 Cultuurhistorie en archeologie

### CULTUURHISTORIE

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg<sup>13</sup> (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt verder dat er weinig cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied aanwezig zijn. De gronden waarin het plangebied is gelegen worden aangeduid als bos, heide of woeste grond. De omgeving van het plangebied heeft echter reeds een gecultiveerd karakter. Van een cultuurhistorisch waardevol landschap is ter plaatse geen sprake. Door de realisatie van de 9 vrijstaande woningen gaan er geen cultuurhistorische waarden verloren.



Figuur 4.3 Cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied

### ARCHEOLOGIE

Het plangebied heeft op de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) een middelhoge verwachtingswaarde (zie figuur 4.4 op de volgende pagina). De omgeving van het plangebied heeft op deze kaart een lage tot middelhoge verwachtingswaarde.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Aldenhof' heeft reeds een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft geen archeologische vindplaatsen in het plangebied aangetoond (onderzoeksmelding 12850, Synthegra archeologie rapport 173049). In het aangrenzend gebied is in het kader van de aanleg van een regenwaterbuffer en de gedeeltelijke herinrichting van de Hondsebeek een archeologische begeleiding uitgevoerd. Tijdens deze begeleiding zijn kwalitatief goed

<sup>12</sup> VNG (april 2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

<sup>13</sup> Provincie Limburg (september 2011), *Cultuurhistorische Waardenkaart*, [www.limburg.nl/cultuurhistorie](http://www.limburg.nl/cultuurhistorie). Maastricht.

geconserveerde grondsporen uit de IJzertijd (mogelijk deels Late Bronstijd) aangetroffen. Deze grondsporen duiden niet op een nederzetting. Waarschijnlijk ligt de aangetroffen vindplaats wel in de periferie van een nederzetting; op grond van het reeds eerder genoemde Synthegra onderzoek wordt deze nederzetting echter niet in het plangebied verwacht.



Figuur 4.4: Archeologische verwachtingswaarde

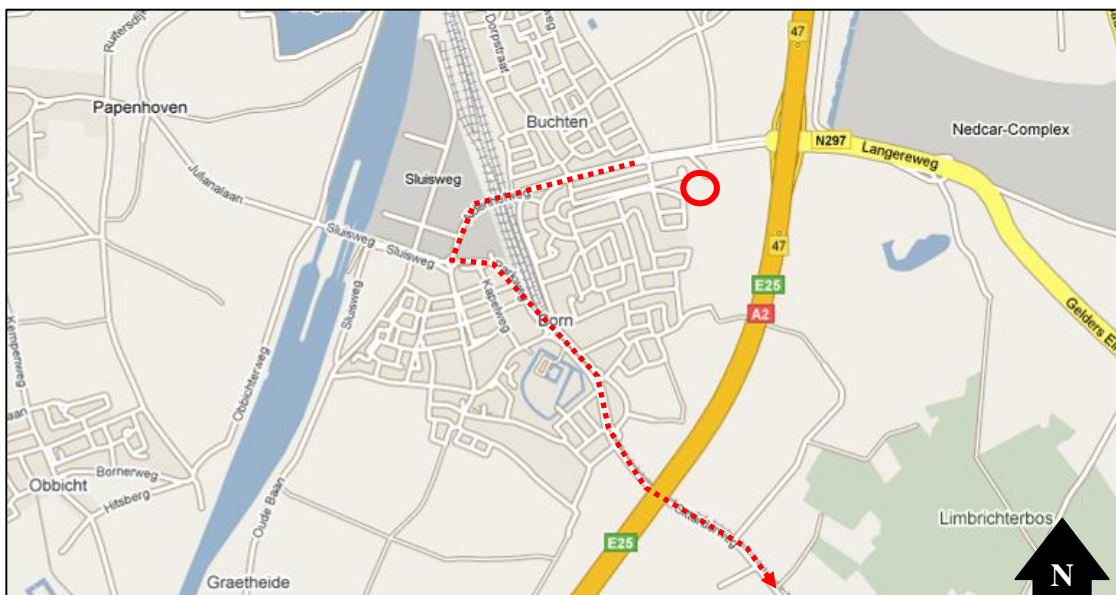
De kans dat er in het plangebied als gevolg van de realisatie van de 9 woningen aan de Marcus Aurelius archeologische waarden verloren zullen gaan is derhalve uiterst klein. Nader archeologisch onderzoek in het plangebied wordt door de gemeente Sittard-Geleen dan ook niet zinvol geacht. Het aspect archeologie legt derhalve geen nadere eisen op aan de verdere planvorming. Indien bij werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan dan zal dit worden gemeld bij het voor archeologie bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Sittard-Geleen.

## 4.8 Verkeerskundige aspecten

### 4.8.1 Bereikbaarheid en ontsluiting

#### AUTOBEREIKBAARHEID

In onderstaande figuur is de autobereikbaarheid van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 4.5: autobereikbaarheid plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Marcus Aurelius te Born. De kern Born is gelegen langs de Rijksweg A2. Via de Aldenhofweg is de Rijksweg A2 gemakkelijk en snel te bereiken. Via de Aldenhofweg, Parkweg en Sittarderweg zijn in zuidelijke richting Limbricht en Sittard goed bereikbaar. In oostelijke richting zijn via de Sluisweg de kernen Grevenbicht en Obbicht makkelijk bereikbaar. Concluderend kan gesteld worden dat de autobereikbaarheid van het plangebied goed is.

#### OV-BEREIKBAARHEID

Volgens de ASVV 2004 bedraagt de acceptabele loopafstand tot een bushalte met een (inter)locale functie 450 meter. In een straal van 450 meter is geen enkele bushalte gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 750 meter loopafstand. Bij die bushalte stopt lijn 18 gedurende de daguren, en lijn 118 gedurende de avonduren.

- § Lijn 18 rijdt tussen Grevenbicht en Sittard Centraal via Buchten (en vice versa) en doet gedurende de daguren op maandag tot en met vrijdag 2x per uur de halte aan.
- § Lijn 118 rijdt tussen Holtum en Sittard Centraal via Born (en vice versa) en doet gedurende de avonduren en in de weekenden 1x per uur de halte aan.

Gelet op de afstand van het plangebied tot de bushalte is de OV-bereikbaarheid van het plangebied matig te noemen.

### 4.8.2 Gewenst verkeersklimaat en te verwachten extra verkeersstroom

Het plangebied is gelegen aan de rand van een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom. In verblijfsgebieden is de maximale snelheid 30 km/uur. Ook de Marcus Aurelius kent derhalve een snelheidsregime van 30 km/uur. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen (negatieve) invloed op de verkeersstructuur en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied.

Volgens de rekentool Verkeersgeneratie van het CROW genereren 9 vrijstaande woningen in centrum-dorps gebied, op een afstand van minder dan 2 kilometer tot een snelwegaansluiting circa 75 verkeersbewegingen per dag. Gelet op het feit dat het verkeer zich in alle gewenste reisrichtingen vlot zal kunnen afwikkelen, zal de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling geen bezwaarlijke invloed op de verkeersintensiteit van de Marcus Aurelius en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid hebben. Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van een belangrijke uitvalsweg, te weten de Aldenhofweg, zal het verkeer van en naar het plangebied zich in en uit alle gewenste reisrichtingen vlot kunnen afwikkelen. Het plan kent derhalve geen in overwegende mate bezwaarlijke gevolgen voor de verkeersintensiteit en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied.

### 4.8.3 Parkeren

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig worden beïnvloed. Parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein.

#### *Parkeerbehoefte*

Conform de parkeernormensystematiek van de gemeente Sittard-Geleen zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

- Woningen (duur): 2 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Voor onderhavig plan betekent dit dat er minimaal (9 x 2 =) 18 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

#### *Parkeeraanbod*

De toekomstige percelen aan de Marcus Aurelius zijn zeer ruim van opzet: de minimale kavelgrootte bedraagt 684 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat op de percelen voldoende ruimte is om

parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen realiseren, middels een garage of (dubbele) oprit.

#### *Concluderend*

Als gevolg van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met een parkeerbehoefte van minimaal 18 parkeerplaatsen. De toekomstige bouwpercelen bieden voldoende ruimte voor de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Concluderend kan dan ook gesteld worden dat het aspect parkeren geen randvoorwaarde vormt bij de verdere planontwikkeling.

## **4.9 M.e.r. beoordeling**

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. op 1 april 2011 bestaat er voor activiteiten waarbij de drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht niet wordt gehaald, een zogenaamde **vergewisplicht**. Het is de plicht van het bevoegd gezag om te beoordelen of de activiteit zodanige gevolgen heeft dat er op grond van de Europese richtlijnen toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Conform de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlak van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of,
3. een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Middels voorliggend plan wordt de realisatie van 9 vrije sector kavels beoogd. Het oppervlak van het plangebied bedraagt 0,76 m<sup>2</sup>. Dit ligt derhalve ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m<sup>2</sup>. Desalniettemin moet de vraag of het initiatief m.e.r.-plichtig nog steeds beantwoord worden. Op basis van de drie onderstaande criteria dient dit vastgesteld te worden. Per criterium is de situatie voor de voorgenomen activiteit verantwoord. Dit betreft grotendeels een samenvatting van de eerder in dit hoofdstuk benoemde onderzoeken en randvoorwaarden.

#### DE KENMERKEN VAN DE ACTIVITEIT (O.A. OMVANG EN CUMULATIE)

De realisatie van de toekomstige woningen heeft geen bijzondere kenmerken. Er is geen sprake van negatieve milieugevolgen door cumulatie van effecten in verband met andere ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

#### DE PLAATS WAAR DE ACTIVITEIT WORDT VERRICHT (ONDER ANDERE LOCATIEKEUZE IN RELATIE MET KWETSBAARHEID OMGEVING)

De omgeving van het plangebied bestaat uit bebouwd stedelijk gebied. In de directe omgeving zijn geen gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is niet aangewezen als kwetsbaar water of grondwaterbeschermingsgebied.

#### DE KENMERKEN VAN DE GEVOLGEN VAN DE ACTIVITEIT (ONDER ANDERE BEREIK, WAARSCHIJNLIJKHEID EN ONOMKEERBAARHEID)

De kernpunten van de milieueffecten per milieuaspect zijn:

- § natuur: het meest nabijgelegen EHS onderdeel bevindt zich op ca. 20 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft de bossage aan de Langs de Houtstraat. Externe werking is niet aan de orde;
- § flora en fauna: vanuit de Flora- en faunawet bestaan er geen randvoorwaarden ten aanzien van de voorgenomen woningbouwontwikkeling;
- § bodem: ten aanzien van bodem zijn geen negatieve effecten te verwachten. De bodemkwaliteit vormt geen randvoorwaarde ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling;



- § water: de toekomstige kavels zullen conform de dimensioneringseisen van het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Sittard-Geleen worden afgekoppeld van het gemeentelijke gemengde riool;
- § geluid: uit het ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Als gevolg van de realisatie van 9 woningen zal geen akoestische hinder door wegverkeerslawaai op de omgeving plaatsvinden;
- § lucht: gebleken is dat het planvoornemen niet in betekenende mate zal bijdragen aan de jaargemiddelde concentraties PM10 en NO2.
- § archeologie: uit ten behoeve van het bestemmingsplan 'Aldenhof' uitgevoerd archeologisch onderzoek is gebleken dat het plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven.
- § externe veiligheid: het groepsrisico overschrijdt ter plaatse van het plangebied de orientatiewaarde niet. Het groepsrisico is verantwoord. Het restrisico is hierbij acceptabel geacht.
- § verkeer: uit de verkeerskundige analyse is gebleken dat er als gevolg van het planvoornemen geen knelpunten zullen ontstaan op de omliggende wegen.

Gezien de ligging van het plangebied in stedelijk gebied, de te verwachten effecten en de afwezigheid van negatieve milieugevolgen door cumulatie van effecten in verband met andere ontwikkelingen in de omgeving heeft het uitvoeren van een m.e.r.-procedure geen meerwaarde. Zwaarwegende nadelige milieueffecten kunnen op grond van bovenstaande analyse worden uitgesloten. De aanwezige informatie over de effecten is voldoende om een afweging en een gemotiveerde keuze omtrent het planvoornemen te kunnen maken.



## **5 JURIDISCHE OPZET**

### **5.1 Planvorm**

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst. Onderhavig hoofdstuk bevat een nadere toelichting op de planvorm en planregels.

De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals dit is aangeduid in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een attractief en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving ter plaatse van de inbreidingslocatie aan de Marcus Aurelius te Born. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor alle belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voor het gehele plangebied geldt slechts een bestemming, waarin niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor deze regeling is onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte en gewenste ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheden die zij daarbij noodzakelijk acht.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, door middel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan.

### **5.2 Planstukken**

Het bestemmingsplan 'Aldenhof - Marcus Aurelius' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is vervat in een dataset met het planidentificatienummer NL.IMRO.1883.bpmarcusaurelius.

### **5.3 Toelichting op de planverbeelding**

De planverbeelding is getekend op werkelijke schaal. De analoge versie van de planverbeelding is afgedrukt op schaal 1:1000. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008).

### **5.3 Toelichting op de planregels**

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven. De regels behorende bij het bestemmingsplan 'Aldenhof - Marcus Aurelius' zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- § Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels'
- § Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'
- § Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'
- § Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels'

De regels worden in het hierna volgende deel van deze paragraaf nader toegelicht.

#### Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen te onderscheiden:

##### *Begrippen (artikel 1):*

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

##### *Wijze van meten (artikel 2):*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

#### Bestemmingsregels

De gronden gelegen in het plangebied kennen een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de toegekende bestemming direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke overigens niet alleen aan de regels van een bestemmingsplan, maar ook dient te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008 wordt in voorliggend bestemmingsplan de bestemming Wonen gehanteerd. De gronden bestemd voor Wonen mogen gebruikt worden voor wonen met de daarbij behorende wegen, paden, tuinen, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies.

De bestemming 'Wonen' is als volgt opgebouwd:

##### § Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

##### § Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

##### § Afwijken van de bouwregels:

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Per onderdeel wordt aangegeven waarvan en tot in welke mate afwijking kan worden verleend.

##### § Specifieke gebruiksregels:

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

##### § Afwijken van de gebruiksregels:

Middels een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. De omgevingsvergunning dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en

grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een bestemmingsplanherziening.

#### Algemene regels

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

##### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4):*

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

##### *Algemene bouwregels (artikel 5)*

In dit artikel is het gemeentelijk beleid ten aanzien van ondergronds bouwen opgenomen.

##### *Algemene gebruiksregels (artikel 6):*

Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

##### *Algemene afwijkingsregels (artikel 7):*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel in welke gevallen kan worden afgeweken

##### *Algemene wijzigingsregels (artikel 8):*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

##### *Algemene procedureregels (artikel 9)*

Dit artikel geeft de te volgen procedures aan bij de toepassing van binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden.

#### Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

##### *Overgangsrecht (artikel 10):*

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

##### *Slotregel (artikel 10):*

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.



## 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn reeds in eigendom van initiatiefnemer. Voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan zal een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten. Middels deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

De gemeente Sittard-Geleen zal daarnaast een verhaalsovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemer teneinde eventuele planschade af te wentelen.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan





## 7 PROCEDURE, INSPRAAK EN OVERLEG

### 7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt eerst aan de bewoners van de gemeente Sittard-Geleen en andere belanghebbenden de mogelijkheid geboden om middels de gemeentelijke inspraakprocedure hun mening over het voorontwerp plan te geven en invloed hier op uit te oefenen.

Daarnaast wordt het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Sittard-Geleen) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Na de inspraak en overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

### 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende reacties ontvangen (de volledige reacties zijn opgenomen in de ingebonden bijlage 4 van deze plantoelichting):

§ Provincie Limburg  
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 5700  
6202 MA Maastricht

*Reactie*

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Wijze van verwerken van de reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

§ Waterschap Roer en Overmaas  
Postbus 185  
6130 AD Sittard

*Reactie*

Het Waterschap heeft een positief wateradvies verstrekt ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat het Waterschap thans de volgende maatgevende buien hanteert:

- T=25: 35 mm in 45 minuten;
- T=100: 45 mm in 30 minuten.

Daarnaast is de ondergrens waarbij plannen aangemeld moeten worden bij het watertoetsloket in 2011 verhoogd tot 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Verzocht wordt de waterparagraaf conform deze gegevens aan te passen.

*Wijze van verwerken van de reactie*

Bovenstaande reactie heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting, conform de opmerkingen van het Waterschap.

### **7.3 Tervisielegging ex gemeentelijke inspraakverordening**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 8 maart 2012 tot en met 4 april 2012 ter inzage gelegen. Ten aanzien van het plan zijn geen inspraakreacties ingebracht.

### **7.4 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 ter inzage gelegen. Ten aanzien van het plan zijn geen zienswijzen ingebracht.

## INGEBONDEN BIJLAGEN

### Bijlage 1: Tekst aanpassing beeldkwaliteitsplan 'Aldenhof Woningbouw'

#### DEELGEBIED VIII

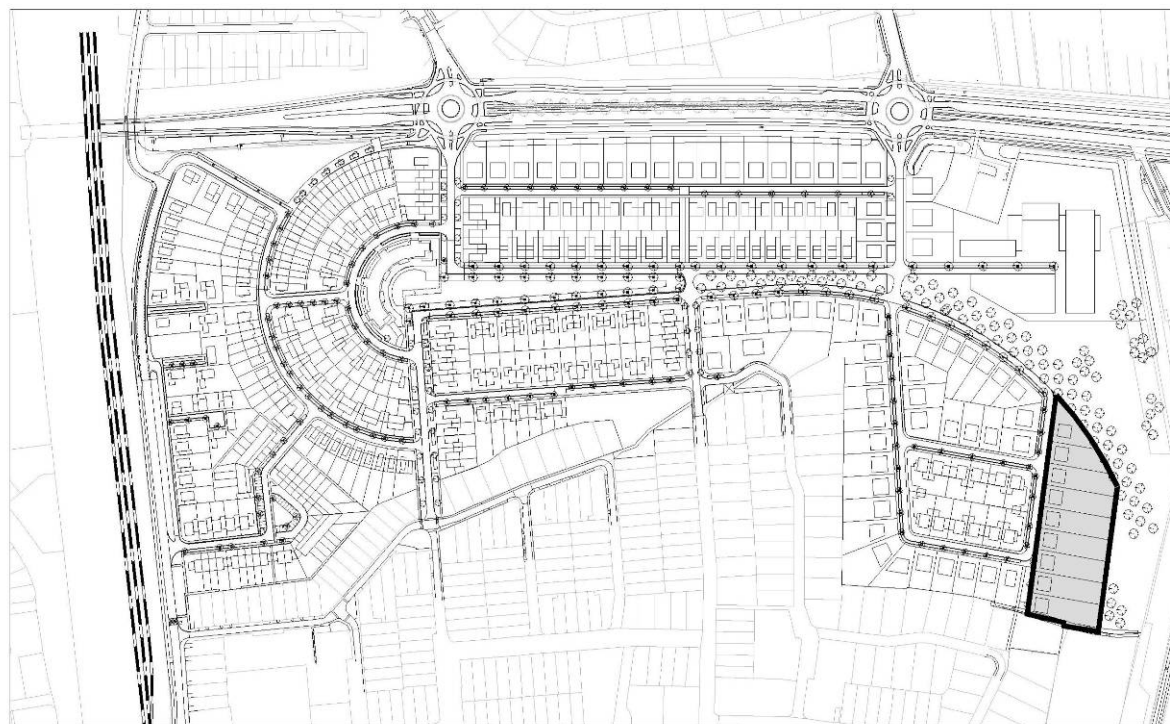
##### ► Algemene typering

Deelgebied VIII maakt onderdeel uit van de groene poort, welke de overgang vormt tussen het 'stedelijke' deel van Aldenhof en de groenzone (Born-A2) c.q. buitengebied. De groene poort leidt de hoofdplandragers, de groene hoofdas, de wijk Aldenhof in. Daar er nauwelijks directe verbindingen worden gecreëerd tussen de groene poort en de wijk Hondsbroek vormt de groene poort een parkachtige enclave met een rustieke en kwalitatief hoogwaardig woonklimaat tussen het westelijk deel van Aldenhof en de oostelijke parkzone.

##### ► Bebouwingstypologie

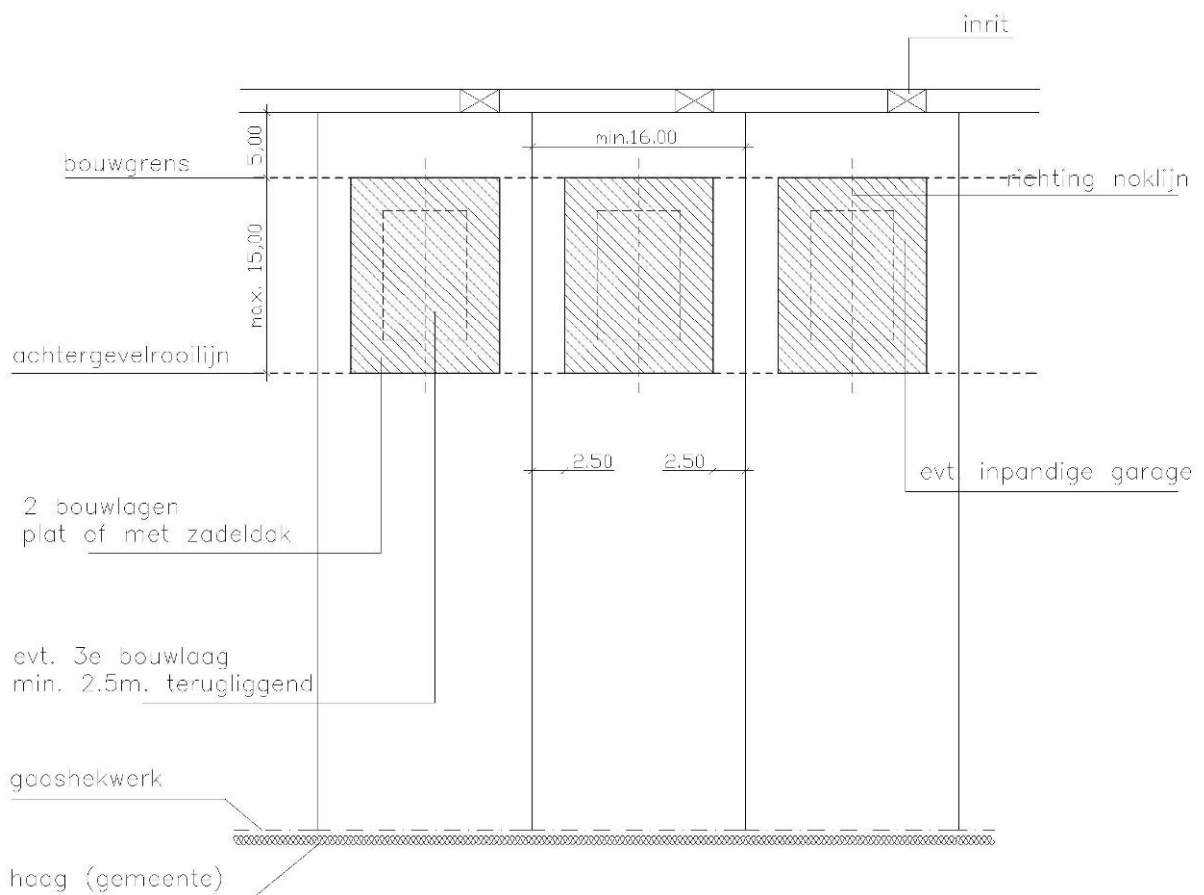
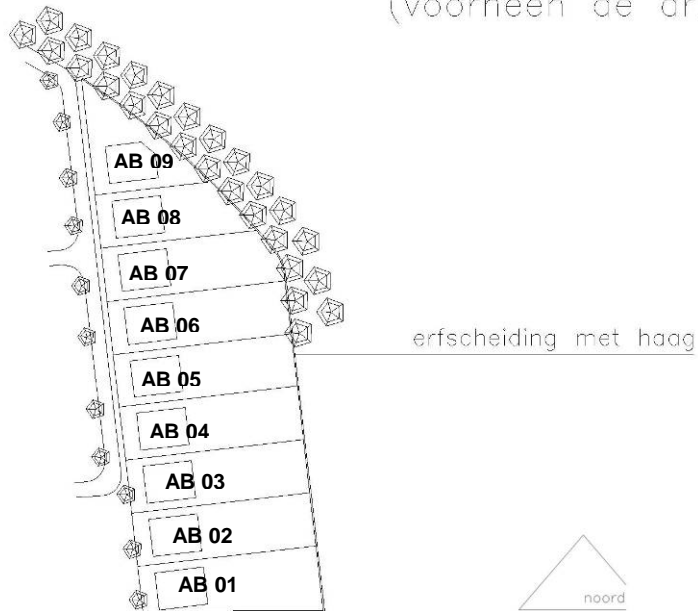
De bebouwing zoals deze terug te vinden is in dit deelgebied bestaat uit vrijstaande woningen die zijn gesitueerd langs de groene as. Deze woningen bestaan uit twee bouwlaag (evt. met kap). teneinde een 'landelijke' sfeer c.q. parksfeer te creëren dient de ruimte tussen de woningen een open karakter te hebben. De (eventuele) kappen dienen haaks op de aangrenzende woonstraat te worden gesitueerd en worden bedekt met een antracietkleurige dakpan.

Door het samenspel tussen het groen in de openbare ruimte, de groene hoofdas, de oostelijke parkzone en het groen rondom de toekomstige woningen zal dit wijkdeel, als onderdeel van de groene poort, een parkachtig karakter krijgen.



# DEELGEBIED VIII

woningen woonstraten  
(voorheen de drie wachters)



## DEELGEBIED VIII: VRIJSTAANDE WONINGEN (Wv)

### Bebouwingsregels

1. Binnen het hierboven omschreven resteert een bebouwbaar oppervlak waarbinnen een bouwmassa van 2 bouwlagen met volledige kap of horizontaal dak mogelijk is; bij toepassing van een horizontaal dak is een derde bouwlaag toegestaan mits deze minimaal 2,5 meter terugliggend t.o.v. de gevels van de hoofdbouwmassa is gesitueerd.
2. De daken van de hoofdbouwmassa worden afgedekt met een horizontaal of met een hellend dak;
3. Bij toepassing van hellende daken dient de kapuitvoering te bestaan uit een volledig zadeldak. Het toepassen van wolfseinden, lessenaarsdak of een gecombineerd plat / schuin dak is niet toegestaan.
4. Bij hellende daken dient de dakhelling minimaal 40° te bedragen; de nokrichting dient haaks op de voorliggende straat te worden georiënteerd.
5. De goothoogte van de hoofdbouwmassa is gelegen tussen de 5 en 6,5 meter boven maaiveld.
6. De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter boven maaiveld.
7. Garages kunnen binnen de hoofdbouwmassa worden opgenomen, dan wel als (aangebouwd) bijgebouw worden opgenomen.
8. De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,5 meter te bedragen.
9. (Aangebouwde) bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, aan de zonluwe zijde (noordzijde) van de hoofdbouwmassa, of indien (aangebouwde) bijgebouwen achter de hoofdbouw worden opgericht, op de noordelijke helft van het perceel te worden gesitueerd.
10. Ten aanzien van de bebouwingsregels 8 en 9 wordt bij kavel AB01 een uitzondering gemaakt. Bebouwing mag hier **in** de zuidelijke perceelsgrens, of op een afstand minder dan 2,5 meter uit de zuidelijke perceelsgrens worden gesitueerd.
11. Gezien de bijzondere stedenbouwkundige situering van de kavel AB09 dient de bebouwing op deze kavel een duidelijke oriëntatie/presentatie te kennen op zowel de voorliggende straat als het noordelijk gelegen groengebied. De afstand van de bebouwing tot de achterperceelsgrens dient daarbij minimaal 5 meter te bedragen.
12. Insnijdingen in voortuinen ten behoeve van bijvoorbeeld verdiepte garages zijn niet aanvaardbaar.

### Materialen

13. De materiaalkeuze voor de muurvlakken is donkerrood metselwerk. In ondergeschikte delen van de muurvlakken mag max. 20% van deze muurvlakken worden uitgevoerd in lichter metselwerk, overeenkomstig de steensoorten die in de aangrenzende bebouwing van Hondsbroek is toegepast.

### Gevelindeling, raamopeningen en toevoegingen

14. De gevels dienen te worden gekenmerkt door een horizontale geleding. Blinde gevels zijn niet aanvaardbaar.
15. Bij de hoekwoningen blinde gevelwanden tegengaan door toevoegingen als erkers, uitbouwen, entrees e.d.
16. Bijgebouwen dienen voor wat betreft architectuur, kleur- en materiaalgebruik te harmoniseren met het hoofdbouw. Indien niet geïntegreerd in de hoofdbouwmassa deze dusdanig situeren dat de structuur en stijl van de omgeving niet wordt aangetast.
17. De in het zicht komende milieutechnische voorzieningen zoals zonnepanelen e.d. dienen te worden geïntegreerd in de architectuur.
18. Voor het voeren van reclameboodschappen aan of rondom de woning wordt verwezen naar de richtlijnen zoals deze staan weergegeven in bijlage 2.

### Erfafscheidingen

19. De erfafscheidingen tussen kavels dienen bij voorkeur met groenblijvende hagen (liguster- of beukenhagen) vorm gegeven te worden waarbij (groene) paal en draad als steunconstructie dienen. Om het tuinachtige karakter te versterken zijn schuttingen en/of muren alleen gewenst

mits het een afscheiding betreft welke uit een combinatie van een bakstenen muur in de kleurstelling van de woning met een houten scherm bestaat.

20. De erfafscheidingen grenzend aan het openbare groen (achterzijde van de kavels en de zijgrens bij AB09) dienen te worden vormgegeven met een (groene) gaashekwerk. Direct buiten de kavel wordt op gemeentegrond een haag geplant.
21. Omdat bij kavel AB01 de bebouwing **in** de zuidelijke perceelsgrens, of op een afstand minder dan 2,5 meter uit de zuidelijke perceelsgrens mag worden gesitueerd is ter plaatse van deze perceelsgrens geen gaashekwerk opgenomen als erfafscheiding. Wel wordt vanaf de achtergevelrooilijn, direct buiten de kavel op gemeentegrond een haag geplant.

## Bijlage 2: Pré-waferadvies Waterschap Roer en Overmaas



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

DATUM:	19.01.09
N°:	6052
ASD:	KT
AFCOMMUNDELD	
AFFOEGD	00153

Sittard, 16 januari 2009

uw kenmerk : 08.153.R001.KT  
uw brief van : 19 december 2008

behandeld door : A.H.A. Schrouff  
doorkiesnummer : 046-4205837

ons kenmerk : 200900476

e-mail : [a.schrouff@overmaas.nl](mailto:a.schrouff@overmaas.nl)

gemandateerde bevoegdheid:  
pré-advies watertoets

onderwerp:  
pré-waferadvies "Aldenhof - Marcus Aurelius" te Born

Geacht College,

Op 19 december 2008 heeft Plangroep Heggen BV namens de gemeente Sittard-Geleen een verzoek ingediend bij het *watertoetsloket Roer en Overmaas\** voor het geven van een advies over bovengenoemd plan. In het plan wordt de wijziging beschreven van een drietal appartementencomplexen naar 9 vrije sectorkavels.

In het plan is beschreven dat het hemelwater afkomstig van de toekomstige woningen aan de Marcus Aurelius zal worden aangesloten op het gescheiden stelsel. Wij vragen de initiatiefnemer te onderzoeken of het (schone) hemelwater op eigen terrein kan worden opgevangen en geïnfiltreerd. Het waterschap Roer en Overmaas hanteert voor de dimensionering van de voorzieningen een bui van T=25 (31 mm in 45 minuten), waarbij de inhoud van de voorziening binnen 24 uur opnieuw beschikbaar dient te zijn. Tevens verzoeken wij om het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen in uw plan te betrekken.

Wij vertrouwen erop dat u onze opmerkingen zult betrekken in de verdere uitwerking van het plan. Wij verzoeken u om de aangepaste waterparagraaf met een waterhuishoudkundig plan (inclusief tekeningen van de waterhuishoudkundige voorzieningen) voor een definitief waferadvies aan ons voor te leggen.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard  
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701  
e-mail [info@overmaas.nl](mailto:info@overmaas.nl) • website [www.overmaas.nl](http://www.overmaas.nl)  
Nederlandse Waterschapsbank N.V., 63.67.52.658  
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2000 GECERTIFICEERD

Een afschrift van deze brief is tevens verzonden aan Plangroep Heggen BV, Postbus 44,  
6120 AA te Born.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,  
krachtens mandaat,

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

*\* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit préwateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

200900476



## Bijlage 3: definitief wateradvies Waterschap Roer en Overmaas

Waterschap Roer en Overmaas  
Pagina 2 van 2

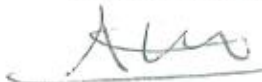
Tot slot maken wij u erop attent dat uitlopende bouwmaterialen op daken en gevels de waterkwaliteit en bodem negatief beïnvloeden. Wij verzoeken u dan ook geen gebruik te maken van bijvoorbeeld lood, zink of koper.


Voor de volledigheid verwijzen wij u voor meer informatie naar onze brochure 'regenwater schoon naar beek en bodem'. [www.overmaas.nl](http://www.overmaas.nl) > E-loket > Watertoetsloket

Mits de bovengenoemde punten worden overgenomen in het definitieve plan, ontvangt u van ons een positief wateradvies. Met vragen over dit wateradvies kunt u zich richten tot de heer M. Stevens.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,  
krachtens mandaat,



 ing. J.M.G. In den Kleef,  
secretaris/directeur  
Waterschap Roer en Overmaas

\* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit (pre-)wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

200908765



## Bijlage 4: Reacties vooroverleg

Gemeente Sittard-Geleen  
College van Burgemeester en wethouders  
Postbus 18  
6130 AA SITTARD - GELEEN

**Cluster/Bureau** ROZ  
**Ons kenmerk** 2012/14578  
**Vpl. Nummer**  
**E-mail** jem.brouns@prvlimburg.nl  
**Bijlage(n)**

**Behandeld** J.E.M. Brouns  
**Uw kenmerk**  
**Telefoon** 043-389 73 44  
**Faxnummer** 043-389 79 77  
**Maastricht** 27 maart 2012

**VERZONDEN 2 8 MAART 2012**

### Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro  
voorontwerpbestemmingsplan "Aldenhof-Marcus Aurelius", hierna te noemen het plan

Geacht College

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.  
Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.  
Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.  
Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

  
ing. J. Antonides,  
afdelingshoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling

**Bezoekadres:**  
Limburglaan 10  
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700  
NL-6202 MA Maastricht  
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99  
Fax + 31 (0)43 361 80 99  
www.limburg.nl

Bankrekening  
Rabobank  
13.25.75.728

Bereikbaar via:  
Lijn 1 (richting De Heeg)



SECTOR
AFDELING / KOMUNIT ROP
NAAAM BEVOEGDE AAR M.v. Aest
INGEKOMEN 30 MAART 2012
DATUM UITERLIJK AF 15-08-2012
REGISTRATIENUMMER 734258

Het College van burgemeester en  
wethouders van de gemeente Sittard-Geleen  
Postbus 18  
6130 AA SITTARD

Sittard, 29 MRT 2012

uw kenmerk : -  
uw brief van : 7 maart 2012  
ons kenmerk : 201201865

behandeld door : M. ter Avest  
doorkiesnummer : 046-4205748  
e-mail : m.teravest@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:  
wateradvies

onderwerp:  
wateradvies voorontwerpbestemmingsplan  
Aldenhof- Marcus Aurelius

Geacht College,

Op 7 maart 2012 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas\* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de realisatie van 9 vrijstaande grondgebonden woningen in de wijk Aldenhof te Born.

Aan de oostzijde van de kavels bevindt zich, net buiten het plangebied, de Hons- en Venkelbeek en de regenwaterbuffer Aldenhof. In of nabij het plangebied bevinden zich geen zuiveringstechnische werken. Ook ligt het plan niet in een grondwaterbeschermingsgebied of het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Dit wateradvies beperkt zich daarom tot de invulling die is gegeven aan een duurzaam watersysteem.

Op 16 januari 2009 en 12 november 2009 hebben wij u voorzien van respectievelijk een prewateradvies en wateradvies. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het voorontwerpbestemmingsplan nu aan ons voorgelegd. Het plan geeft ons nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

- In het plan worden nog oude normen voor het dimensioneren van infiltratie- en bergingsvoorzieningen benoemd. De normen zijn inmiddels veranderd vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie. Voor een bui T=25 gaan wij uit van 35 mm in 45 minuten en bij een bui T=100 van 45 mm in 30 minuten. Wij verzoeken u deze nieuwe normen te hanteren en daarop de dimensionering van de capaciteit van de infiltratievoorzieningen in het plan aan te passen.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard  
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701  
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl  
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658  
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD

- In de waterparagraaf staat vermeld dat een ondergrens van 1000 m<sup>2</sup> aan verharding wordt gehanteerd voor nieuwe ruimtelijke plannen. De grens is in 2011 opgehoogd naar 2000 m<sup>2</sup>.

Behoudens de voornoemde opmerkingen geven wij een positief wateradvies. Wij verwachten dat u de genoemde punten verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer M. ter Avest.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,  
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,  
secretaris/directeur  
Waterschap Roer en Overmaas

\* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

201201865

