

bestemmingsplan

Geleen-Oost

gemeente Sittard-Geleen

16 december 2009

projectnummer 88.45.51.02/60332.01/60332.02

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	PLANBESCHRIJVING	4
2.3	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	6
2.4	ONTWIKKELINGEN	9
3	UITVOERBAARHEID	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	BESTAAND RUIMTELIJK BELEID	11
3.3	MILIEU	14
3.4	WATER	19
3.5	FLORA EN FAUNA	22
3.6	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
3.7	VERKEER EN PARKEREN	24
3.8	CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN	24
3.9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
3.10	HANDHAVING	25
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	26
4.1	ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK	26
4.2	DE BESTEMMINGEN	28
4.3	BEPALINGEN BIJ DE DUBBELBESTEMMINGEN	35
5	DE PROCEDURE	38
5.1	INSPRAAK	38
5.2	OVERLEG	38
5.3	VASTSTELLING	38

BIJLAGEN

1. beschermde laanstructuren
2. blz. 8 berekende risico's, Risicoanalyse ammoniakkoelinstallatie Glanerbrook, SAVE december 1997
3. Waardenstellend onderzoek Oud-Geleen, Res nova 2004
4. Inspreek- en vooroverlegnota bestemmingsplan Geleen-Oost

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Sittard-Geleen heeft besloten de verschillende voor haar grondgebied vigerende bestemmingsplannen te herzien. Het verouderde en gefragmenteerde bestemmingsplannenbestand alsmede de grote verschillen in bestemmingsmethodiek tussen de voormalige gemeenten is hiertoe de aanleiding. Door de lappendeken aan bestemmingsplannen ontbreekt een eenduidige bestemmingssystematiek, waardoor een goed beheer op basis van deze bestemmingsplannen niet goed mogelijk is.

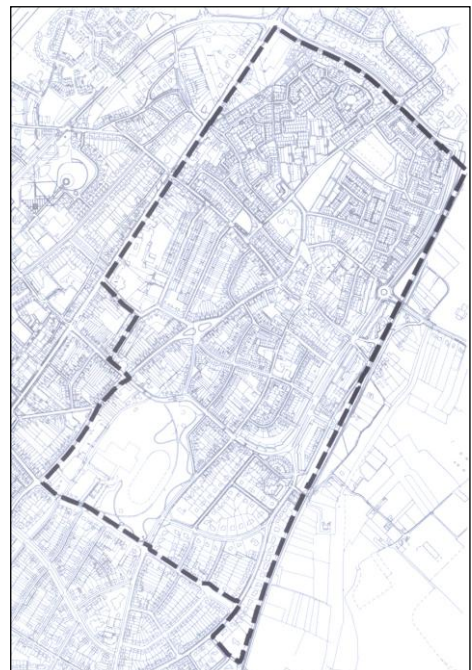
Doel van de actualiseringsopgave is het tot stand brengen van nieuwe, qua opzet en bestemmingsmethodiek actuele en uniforme bestemmingsplannen voor ruimtelijk/functioneel samenhangende plangebieden. Dit betekent dat het huidige bestand van circa 210 verouderde bestemmingsregelingen wordt teruggebracht naar circa 40 nieuwe bestemmingsplannen.

Teneinde te komen tot voor de gemeente werkbare bestemmingsplannen en voor alle burgers gelijke en heldere regels, wordt door middel van integrale bestemmingsplanherzieningen uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aangebracht. De gewenste uniformiteit in de voorschriften is vastgelegd in het "pilotplan bestemmingsregeling".

Voorliggend bestemmingsplan voor het oostelijke deel van Geleen maakt deel uit van deze omvangrijke actualiseringsoperatie en heeft betrekking op de integrale herziening van 12 vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3).

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Op de afbeelding hiernaast is de grens van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan aangegeven. Geleen-Oost wordt aan de noordzijde begrensd door de Geleenbeeklaan. Aan de oostzijde vormt de spoorlijn Sittard-Heerlen de begrenzing. Aan de zuidzijde wordt de plangrens gevormd door de Endepolsstraat, Frans Erenslaan, Vondellaan en de Kummenaedestraat. Ten zuidwesten van het plangebied zijn de Parklaan, Beekhoverstraat, de Joannestraat en de Carmelietenstraat gelegen. Tenslotte betreft de westelijke plangrens de Rijksweg Noord. Het plangebied van de herstructureringslocatie aan de Carmelietenstraat is buiten onderhavig plangebied gehouden. Hierdoor ontstaat binnen het plangebied een uitsnede.



Figuur 1: Het plangebied

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

De bestemmingsplannen die vigeren tot het moment waarop voorliggend bestemmingsplan van kracht wordt, zijn in de hierna volgende tabel aangegeven.

Voorliggend plan herzielt tevens alle vrijstellingen, uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen van de bovengenoemde plannen, voor zover deze op het plangebied van toepassing zijn.

Momenteel vigeren voor het plangebied een twaalfstal bestemmingsplannen, die tussen 1970 en 1987 onherroepelijk zijn geworden.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedgekeurd
	BP Algemene herziening middengebiet (B)	23-10-1973	02-09-1974
G25	BP Glanerbrook	13-03-1986	12-05-1987
G08	BP Pieterstraat	10-03-1970	24-08-1970
G50	BP Terrein aan de Stationsstraat	22-11-1984	
G41	BP Gebied aan de Peschstraat en de Stationsstraat	27-11-1980	15-09-1981
G18	BP Pieterstraat / Peschstraat	14-11-1974	30-06-1975
G33	BP Oud Geleen	17-01-1980	7-10-1980
G14	BP Haesselderveld	18-05-1971	15-05-1972
G28	BP Terrein aan de Brouwersstraat. Hoek Itterbeek	04-10-1979	12-02-1980
G35	BP Haesselderveld Oost	13-01-1977	08-08-1977
G30	BP Haesselderveld West	13-09-1979	12-02-1980
G20	BP Gedeelten van de bebouwde kom a.d. Rijksweg zuid + noord	01-07-1976	18-02-1977

Tabel 1: Vigerende bestemmingsplannen

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPAN

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften en een toelichting op beide elementen. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend en bestaat uit een planbeschrijving, een analyse van de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraakprocedure ex artikel 6a WRO.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken met bijbehorende bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'het plan', dat het hart vormt van dit bestemmingsplan.

Hier wordt in het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt. Aan het beheersen liggen namelijk óók planologische afwegingen ten grondslag.

In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld milieu, het woningbouwprogramma en het vigerende beleid, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 4 is in “de wijze van bestemmen” een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan gegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe het beleid ten aanzien van het plangebied in de voorschriften en op de plankaart juridisch wordt geregeld. Het hoofdstuk geeft in feite een handleiding voor de interpretatie van de juridisch bindende elementen van bestemmingsplan Geleen-Oost.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de wettelijke procedures die het plan heeft doorlopen en welke reacties daarop tot welke aanpassingen hebben geleid. Hierbij komen het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak- en vaststellingsprocedure aan de orde.

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

Onderhavig bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en heeft tot doel de aanwezige ruimtelijke structuur en de huidige functies en elementen, en hun onderlinge relaties vast te leggen. Binnen de op basis van de huidige situatie vastgelegde bestemmingen zijn beperkt ontwikkelingen mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In dit plan is wel de nieuwbouw ter plaatse van de locatie Patersveld meegenomen, zie paragraaf 2.4.

Voor deze ontwikkeling is een artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevolgd. Eveneens zijn in dit plan de vigerende bouwtitels uit de binnen het plangebied geldende plannen overgenomen.

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort ingegaan op de planbeschrijving (paragraaf 2.2), in dit geval de functies die zich binnen het plangebied bevinden. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze deze bestaande ruimtelijke situatie beheerd wordt en welke ontwikkelingen binnen de bestaande structuur en functies worden voorgestaan. Deze paragraaf 2.3 geeft daarmee de beleidsmatige achtergrond binnen het hoofddoel van dit plan: een integraal beheerskader. In paragraaf 2.4 worden de binnen het plangebied gelegen bouw mogelijkheden beschreven.

2.2 PLANBESCHRIJVING

2.2.1 *Historie en ruimtelijke structuur*

Het oostelijke deel van Geleen herbergt in het stratenpatroon oude structuren. Deze zijn met name te vinden in de oude kern Oud-Geleen en de historische dorpslinten die hier gelegen zijn. Rond dit historische centrum zijn de oudere uitbreidingswijken van Geleen gelegen. De uitbreidingen in het noorden van het plangebied zijn van meer recente datum en kenmerken zich door een opbouw bestaande uit samenhangende bebouwingsclusters die gekenmerkt worden door een kleinschalig karakter en een kronkelig stratenpatroon.

De bebouwing langs de Rijksweg, aan de zijde van het centrum, kenmerkt zich door een meer stedelijk karakter. Hierbij neemt in noordelijke richting de bebouwingsdichtheid af en wordt de straatwand gekenmerkt door meer individuele bebouwingselementen.

In het oosten van het plangebied, op de grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, is het NS-station Geleen-Oost gelegen. Het station betreft een halteplaats aan de spoorlijn Sittard-Heerlen.



Figuur 2: Luchtfoto

De oost-west georiënteerde opbouw van het plangebied vormt een relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

Op enkele plekken binnen het plangebied komt hoogbouw voor.



Figuur 3: Oud-Geleen begin jaren tachtig

2.2.2 Functionele structuur

In deze paragraaf passeren de huidige functies de revue. Hierbij wordt steeds aangegeven waar de functies voorkomen en welke ontwikkelingen binnen deze functies mogelijk zijn.

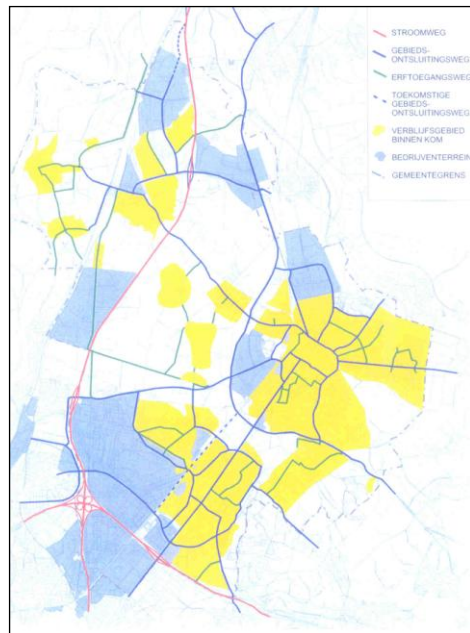
Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. De woningen in het plangebied zijn gesitueerd in verschillende gebieden met een eigen stedenbouwkundige structuur. Het "centrum" van het plangebied wordt gevormd door het historisch dorpsgebied van Oud-Geleen. Hier omheen zijn gebieden gelegen, die in het algemeen worden gekenmerkt door traditionele strokenbebouwing, thematische uitbreidingen en gebieden die zich kenmerken door individuele woonbebouwing.

Het plangebied wordt grofweg omsloten door de gebiedsontsluitingswegen Rijksweg Noord, Geleenbeeklaan, Kummenaedestraat en Oranjelaan, waarbij nog een smalle strook bebouwing ligt tussen de Oranjelaan en de spoorlijn Sittard-Heerlen. Het tussenliggende gebied vormt een aaneengesloten verblijfsgebied, dat niet doorsneden wordt door gebiedsontsluitingswegen en dus louter erftoegangswegen herbergt. Waar voorheen busroutes door het plangebied liepen, zijn deze in de afgelopen jaren verlegd naar de om het gebied liggende gebiedsontsluitingswegen.

In de periode 2000-2003 is het door gebiedsontsluitingswegen omsloten verblijfsgebied volledig ingericht als 30 km-gebied, waarbij via inritconstructies bij de gebiedsontsluitingswegen de toegang tot het gebied nadrukkelijk is aangegeven. Binnen het gebied zijn, waar nodig, snelheidsremmende maatregelen genomen alsmede bestaande voorrangskruisingen gelijkwaardig gemaakt en indien nodig, gereconstrueerd. Op korte termijn staan geen nieuwe verkeerskundige ingrepen op stapel.

Dit is wel het geval op de gebiedsontsluitingswegen die het plangebied omsluiten. Zo is de Rijksweg omgevormd tot een openbaar vervoer- en langzaam verkeer-as, de zgn. Rijksweg Boulevard, waarbij de auto-intensiteiten, als gevolg van de gelijktijdige aanleg van de Westelijke randweg langs de spoorlijn Sittard-Maastricht, drastisch zullen afnemen tot een gemiddelde van 5.000 mvt per etmaal. Op het deel van de Rijksweg dat binnen het plangebied is gelegen, betekent dat een halvering van de intensiteiten. Als gevolg hiervan zullen echter de intensiteiten op de aan de oostkant gelegen Oranjelaan waarschijnlijk gaan toenemen.

De belangrijkste verkeersaantrekkende plekken binnen het gebied zijn het sport- en recreatiecentrum Glanerbrook, de kern van Oud-Geleen en het station Geleen-Oost.



Figuur 4: Wegencategorisering stedelijk gebied Sittard-Geleen

Er is sprake van enige parkeerdruk rondom het NS-station, maar hiervoor ligt een oplossing in het verschiet door de voorgenomen uitbreiding van de parkeer capaciteit op NS-terrein door ProRail. De ontwikkelingen rondom de locatie Paterskerk zullen wellicht gaan zorgen voor enige verkeersdruk op de achterliggende straten Carmelietenstraat en Eloystraat.

Binnen het plangebied zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Naast een basisschool, de sportzaal Oud-Geleen, het gemeenschapshuis "Hubertushuis" en een tweetal kerken bevinden zich in het gebied meerdere kleinschalige voorzieningen waaronder een peuterspeelzaal en enkele medische voorzieningen als een rode kruisgebouw en een tandarts. In het plangebied liggen tevens enkele voorzieningen die niet alleen op buurtniveau een functie hebben. Het gaat hier om het sport- en recreatiecentrum Glanerbrook en het hierbij gelegen Burgemeester Damenpark.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum van Geleen en de daar aanwezige voorzieningen is gunstig.

Binnen de plangrenzen bevinden zich tevens enkele bedrijven. Het betreft een tweetal garagebedrijven waarvan één bedrijf ook bedrijfswagens verhuurt, een tweetal groot-handelsbedrijven, een dakdekkersbedrijf, een installatiebedrijf, een stucadoorbedrijf, een textielhandel, een timmerwerkplaats en een wasserij. Tevens is binnen het plangebied een kleinschalig ambachtelijk bedrijf gevestigd.

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en bebouwing worden bestemd naar de huidige situatie. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaren wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet voorkomen worden. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate mogelijk.

Alle in het plangebied voorkomende functies zijn als zodanig bestemd, los van de vraag of de functie op die locatie aanvaardbaar is.

In het plangebied komen echter geen functies voor die een milieuhygiënisch dan wel ruimtelijk knelpunt vormen, dat actief gemeentelijk optreden noodzakelijk is.

In het onderstaande wordt voor enkele belangrijke functies ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Centrumvoorzieningen

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan wordt binnen het centrum van Oud-Geleen functieverandering mogelijk gemaakt. De in dit plan voor deze gronden opgenomen bestemming "centrumvoorzieningen" regelt de onderlinge uitwisselbaarheid van de functies wonen, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De bestemming "centrumvoorzieningen" is tevens opgenomen voor de locatie Stationsplein 2-24. Functiewisselingen in de ruimten op de begane grond komen ter plaatse met regelmaat voor. Dit maakt een flexibele bestemmingsregeling noodzakelijk en de bestemming "centrumvoorzieningen" gewenst.

Binnen de bestemming centrumvoorzieningen wordt functiewisseling naar detailhandel uitgesloten. Overeenkomstig het raadsbesluit inzake de retailstructuurvisie dient namelijk de bestaande winkelvoorziening in de huidige omvang behouden te worden. Derhalve zijn alle panden waar feitelijk detailhandel plaatsvindt voorzien van een subbestemming. Hiermee wordt detailhandel uitsluitend op deze locaties positief bestemd.

Wonen

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied. Omdat uitsluitend de bestaande woningen als zodanig zijn bestemd, is in dit bestemmingsplan qua systematiek geen onderscheid gemaakt in woningtypen. De grenzen aan de bebouwingsmogelijkheden zijn in dit plan bepaald op basis van hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden. Door dit maximum wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft.

Is het maximum van de bouwmassa bereikt en wordt om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst, dan dient hiervoor een afzonderlijke planologische procedure te worden gevolgd. Het uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is echter dat dit niet noodzakelijk zal zijn. Onderhavig bestemmingsplan biedt het juiste, bij de woonfunctie passende bouwregime. Om specifieke bouwtechnische of andere redenen kan een nieuwe afweging evenwel terecht zijn. Hierbij kan dan specifiek gekeken worden naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst. Dit kan met een in dit plan opgenomen vrijstelling ex artikel 15 WRO dan wel met een van de mogelijkheden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hiervoor biedt (projectbesluit of bestemmingsplanherziening).

Via binnenplanse vrijstelling is het binnen zekere grenzen mogelijk een 'aan huis gebonden beroep of bedrijf' toe te staan. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis gebonden beroepen/bedrijven zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het belangrijkste effect is de komst en het vertrek van een enkele bezoeker. Belangrijk is wel dat het beroep/bedrijf ondergeschikt is en blijft aan de woonfunctie. Dit vereist dat de bewoner van de woning de beroeps-/bedrijfsbeoefenaar is.

Voor de binnen het plangebied gelegen vigerende woningbouwmogelijkheden wordt een bouwvlak opgenomen. Hierdoor ontstaat een rechtstreekse bouwmogelijkheid, zie paragraaf 2.4.

Binnen het plangebied zijn enkele percelen voorzien van de bestemming Wonen en Detailhandel en Wonen en Zakelijke dienstverlening. Ter plaatse wordt boven de winkel of het kantoor gewoond. Overeenkomstig het raadsbesluit inzake de retailstructuurvisie is de bestemming Wonen en Detailhandel uitsluitend opgenomen voor percelen waar ook daadwerkelijk detailhandel plaatsvindt.

Zakelijke dienstverlening en horeca

Deze functies komen op meerdere plaatsen in het plangebied voor, maar zijn met name geconcentreerd langs de Rijksweg en in het centrum van Oud-Geleen. Het beheerskader voor deze functies is vrij neutraal. Binnen het bouwvlak kunnen mogelijkheden voor extra bebouwing bestaan. Echter de oppervlakte van de reeds aanwezige bebouwing alsmede de ligging en grootte van het perceel bepalen de omvang van deze extra bebouwingsmogelijkheden.

Voor wat betreft horecavestigingen is het gebruik toegesneden op de huidige en vergelijkbare bedrijfsactiviteiten. Hierbij is gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van horeca-activiteiten.

Ingrijpende veranderingen in bebouwing of gebruik zijn, buiten het centrum van Oud Geleen en de locatie Stationsplein 2-24(bestemming "centrumvoorzieningen"), waar functieverandering mogelijk en ook aan de orde is, uitsluitend na een nieuw ruimtelijk afwegingsproces en planologische procedure mogelijk (herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan).

Maatschappelijke voorzieningen

Op meerdere plaatsen in het plangebied zijn maatschappelijke instellingen gevestigd. Deze instellingen zijn van groot belang voor het dagelijks functioneren en leefbaarheid van een woonwijk. In de voorschriften zijn de gebruiksmogelijkheden voor deze voorzieningen daarom ruimer geformuleerd, dan bij veel andere bestemmingen. In de bestemmingsregeling is geen onderscheid gemaakt tussen de voorkomende typen maatschappelijke voorzieningen. Het wordt belangrijk gevonden dat maatschappelijke voorzieningen, bij beëindiging van de activiteiten, kunnen worden opgevolgd door andere maatschappelijke voorzieningen.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt dat deze gebaseerd zijn op de huidige afmetingen van bouwwerken en enige uitbreidingsruimte. Deze uitbreidingsruimte is gering als het perceel direct naast een gevoelige functie ligt, zoals bijvoorbeeld een woning, en zijn groter als de maatschappelijke voorziening niet direct naast een gevoelige functie is gelegen.

Bedrijven

Bedrijven horen niet zonder meer thuis in een woongebied; zeker niet als het bedrijven betreft uit categorie III (of hoger) volgens de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Aangezien het plangebied grotendeels als woongebied kan worden aangemerkt, zijn de bestaande bedrijven positief bestemd en voorzien van een streng planologisch kader.

Beperkte uitbreidingen, noodzakelijk voor de voortgang van het bedrijf, zijn mogelijk. Naast het beperken van de bouwmogelijkheden worden ook de bedrijfsactiviteiten ingeperkt tot het huidige gebruik. Hiermee wordt bereikt dat ter plaatse geen andersoortige dan wel vergelijkbare bedrijfsactiviteiten kunnen worden gevestigd.

Als een bedrijf meer bebouwing of een ander gebruik wenst dan dat binnen dit plan mogelijk wordt gemaakt, dan is daarvoor een nieuw ruimtelijk afwegingsproces nodig. Het uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is echter dat dit niet voorkomt. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste, bij de bedrijfsfunctie passende, bouw- en gebruiksregime, gezien de ligging van het bedrijf in de omgeving. Om bijzondere redenen kan een nieuwe afweging evenwel terecht zijn. Een (partiële) bestemmingsplanherziening of projectbesluit overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn bij dat afwegingsproces de aangewezen instrumenten. Essentieel bij een dergelijke afweging zijn dan de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de bedrijfsvoering, de omgevingsfactoren en dergelijke.

Groen, sport, verblijf, verkeer, spoorweg

De groene gebieden, zoals een plantsoen of een park, zijn als zodanig bestemd. Boven-dien zijn de in het plangebied voorkomende laanstructuren op de plankaart aangegeven. Hiermee wordt het behoud van deze laanstructuren voorgestaan. Voor een overzicht van de te beschermen laanstructuren en een nadere omschrijving wordt verwezen naar bijlage 1.

De in het plangebied aanwezige sportvoorzieningen zijn eveneens als zodanig bestemd. De in het plangebied voorkomende openbare gebieden (verblijfs- en verkeersgebieden) zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. Dit plan voorziet er in dat deze veranderingen mogelijk zijn.

In hoofdstuk 4, wijze van bestemmen, is aangegeven hoe genoemde functies en bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

2.4 ONTWIKKELINGEN

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van karakter. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die niet passen binnen het in dit hoofdstuk beschreven beheerskader. In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling Patersveld meegenomen. Voor deze nieuwbouwlocatie is de procedure reeds doorlopen. Tevens zijn enkele bouwmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen overgenomen.

Patersveld

In dit bestemmingsplan is het nieuwbouwplan op de locatie Patersveld meegenomen. Voor deze ontwikkeling is in 2004 een artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevolgd. Voor de haalbaarheidstoets (planologische- en milieuaspecten alsmede economische uitvoerbaarheid) wordt verwezen naar deze gevoerde vrijstellingsprocedure. In het onderstaande wordt de ontwikkeling in het kort omschreven.



Figuur 5: Impressie bouwplan Patersveld

Voor het terrein Patersveld is door HamersVoorveldNijssen Architecten BV een ontwerp gemaakt.

Ter plaatse zijn 77 appartementen en 16 grondgebonden woningen gerealiseerd. De Paterskerk blijft hierbij gehandhaafd en heeft een nieuwe functie. In het kerkgebouw zijn (maximaal) 15 appartementen ontwikkeld.

Op het resterende terrein zijn twee appartementencomplexen gerealiseerd. Eén complex omvat 34 appartementen in afwisselend 4 of 5 bouwlagen. Het andere complex is kleiner en biedt ruimte aan 28 appartementen in 5 bouwlagen.

Zowel langs de Eloystraat als langs de Carmelietenstraat is een rij van 8 grondgebonden woningen gerealiseerd. Aan de zijde van de Carmelietenstraat bevindt zich de inrit en het entree van het complex.

Vigerende bouwtitels

In verband met de krimpende bevolking en de afnemende behoefte aan woningen is binnen de gemeente een standpunt ingenomen over het al dan niet wegbestemmen van vigerende bouwtitels. Hierover is in februari 2009 een raadsbesluit genomen. De binnen de verschillende bestemmingsplannen gelegen vigerende bouwtitels worden positief bestemd.

Overeenkomstig de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen zijn er acht locaties waarop feitelijk nog gebouwd zou kunnen worden. Het betreft de locaties: Pieterstraat 29A/31, Vondellaan 25, Beekhoverstraat 87/89, Rijksweg Noord 49A, Frans Erenslaan 2, Vondellaan 7, van Lennepstraat 7 en Marijkelaan 8. Drie eigenaren hebben aangegeven dat zij de bouwtitel niet wensen te handhaven. In dit bestemmingsplan is derhalve voor de locaties Beekhoverstraat 87/89, Frans Erenslaan 2, Vondellaan 7, Rijksweg Noord 49 A en Pieterstraat 29A/31 een bouwvlak opgenomen. Op grond van een quick scan en historisch onderzoek zijn er geen wettelijke belemmeringen voor het handhaven van deze bouwtitels.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de gemeente zelf en van de hogere overheden, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BESTAAND RUIMTELIJK BELEID

Beheerskader

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen, is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is met name het beleidsvoornemen om te komen tot één actueel ruimtelijk-juridisch beheerskader, beschreven in het convenant 'de ruimte op orde', richtinggevend geweest. Het bestemmingsplan legt dan ook de bestaande situatie vast en er zijn geen verdere ontwikkelingen binnen de plangrenzen voorzien.

Rijksbeleid

Gesteld kan worden dat het bestaande ruimtelijk beleid van de rijksoverheid geen bemerking vormt voor de uitvoering van hetgeen in dit bestemmingsplan wordt voorgestaan.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Voor het plangebied zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten neergelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) te meer daar het gebied een beheersmatig karakter heeft en er geen ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de spoorlijn Sittard-Heerlen, bevindt zich een gebied dat in het POL is aangemerkt als rijksbufferzone tussen de stedelijke gebieden Sittard-Geleen en de Parkstad Limburg. Dit gebied kenmerkt zich door waardevolle groenstructuren en de ligging van het beekdal van de Geleenbeek.

In het POL wordt de regio Sittard-Geleen bovendien aangeduid als een gebied met een sterk verstedelijkt karakter en een hoge dichtheid voor wat betreft industrie en infrastructuur, waardoor het leefklimaat onder druk komt te staan. Dit wordt versterkt door de toenemende vergrijzing en ontgroening van het stedelijk gebied. Voor de regio wordt tevens aangegeven dat woningbouw geconcentreerd zal worden in de as tussen de centra van Sittard en Geleen.

Gezien het beheersmatige karakter van dit bestemmingsplan en het feit dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden voorzien, ligt voorliggend bestemmingsplan in lijn met het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL.

Provinciale woonvisie (2005)

De provincie Limburg heeft samen met de Limburgse regio's een provinciale woonvisie opgesteld bestaande uit drie documenten, te weten een woonvisie, regionale agenda's en een antwoord van de provincie hierop. De regio's zijn vervolgens, samen met lokale partijen, aan de slag gegaan met het uitwerken van hun agenda's in beknopte regionale woonvisies. De provincie heeft de regio's daarin ondersteund en gestuurd. De provinciale woonvisie tezamen met de regionale visies vormt weer een basis voor tweezijdige afspraken: Wat doen partijen om de overeengekomen doelen daadwerkelijk te realiseren?

De provinciale woonvisie geeft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woonvraag. Geconcludeerd is dat er in Limburg sprake is van een dalende bevolkingsomvang. Limburg loopt hierin vooruit op andere provincies. Dit heeft ondermeer te maken met de vergrijzing en ontgroening van de bevolking, maar daarnaast ook met het negatieve migratiesaldo van Limburg. Dit negatieve migratiesaldo heeft ondermeer te maken met onvoldoende aanbod op de markt dat voldoet aan de vraag van de woonconsument en daarnaast de krimpende werkgelegenheid van Limburg. Verschil is duidelijk zichtbaar tussen Zuid en Midden Limburg ten opzicht van Noord Limburg. Noord Limburg volgt veel meer het landelijke patroon.

Voor de periode tot 2010 wordt gestreefd naar een toename van 2.250 tot 3.000 woningen per jaar verdeeld over de gehele provincie. De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudens verdunding. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te houden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's, waarbij in het bijzonder in Zuid-Limburg wat zwaarder moet worden ingezet met kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw om het vertrekoverschot sneller terug te dringen en schuifruimte te creëren voor de herstructurering.

Onderhavig plan is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan en voorziet uitsluitend in de legalisatie van een enkele vigerende woningbouwtitel, zie paragraaf 2.4. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij de provinciale woonvisie omdat in de standpuntbepaling omtrent de vigerende bouwtitels nadrukkelijk rekening is gehouden met de dalende bevolkingsomvang.

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek (2008)

In 2008 is de regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek vastgesteld door de gemeente Sittard-Geleen. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de 5 onderscheiden woonmilieus. Kwalitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen.

In de Woonmilieuvisie is onderhavig plangebied aangemerkt als 'stedelijk wonen'. Voor deze gebieden geldt dat ze overwegend het karakter van woonwijken hebben, waarbij sprake is van een sterke orientatie op de stad. De wijken maken nadrukkelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied. Bewoners in deze wijken kunnen gebruik maken van een

ruim aanbod van voorzieningen in de stad, maar zeker ook in de wijken zelf. Het straatbeeld in de wijken wordt gedomineerd door een veelheid aan eengezinswoningen, afgewisseld met flats.

Voor het gebied dat is aangemerkt als 'stedelijk wonen' wordt geconstateerd dat de bevolking in de periode tot 2030 met 9% zal dalen. De voornaamste oorzaken hiervoor zijn een daling van de natuurlijke aanwas en een vertrekoverschot.

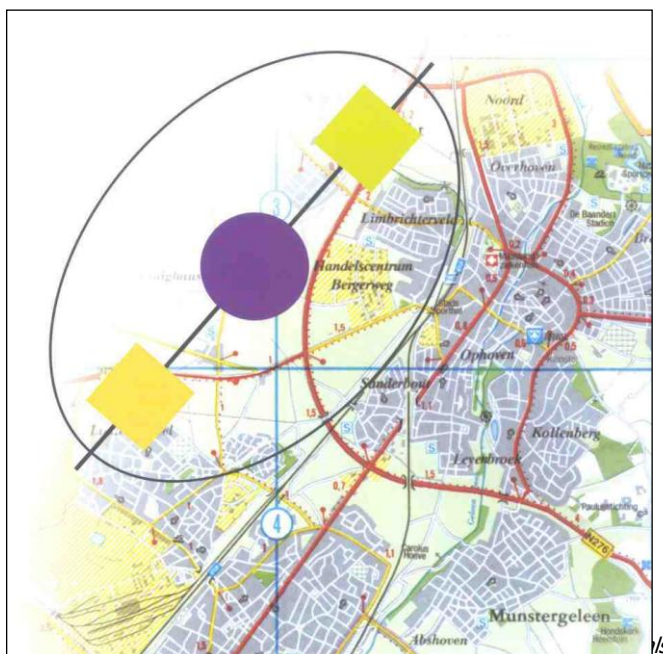
Stadsvisie

Voor de gemeente Sittard-Geleen is een Stadsvisie vastgesteld. Deze Stadsvisie is gericht op met name de centra van Sittard en Geleen, de Rijkswegboulevard en het middengebied dat gelegen is tussen beide stedelijke gebieden. De Stadsvisie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan Geleen-Oost.

Nota welstand

Door de gemeenteraad Sittard-Geleen is in juni 2004 het algemene deel van de welstandsnota voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld.

In 2006 is gebiedsgericht welstandsbeleid vastgelegd. Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. In de welstandsnota wordt eveneens de bestaande situatie vastgelegd. Bij bouw aanvragen voor binnen het onderhavige plangebied gelegen percelen wordt naast een toets aan het bestemmingsplan, ook een toets aan de welstandsnota betrokken.



leidend principe voor de Stadsvisie

Stadsdeelplannen Sittard-Geleen 2009-2011

De stadsdeelplannen vormen een vertaling van het stedelijk beleid naar de vijf stadsdelen met hun wijken en buurten. Het strategisch beleid richt zich op de leefbaarheid van de stad op de lange termijn. Het is onderworpen aan wet- en regelgeving, maar ook aan veel maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Dit zijn invloeden van buitenaf die grote invloed hebben op de gemeente, maar waarop de gemeente zelf weinig invloed kan uitoefenen.

In de stadsdeelplannen wordt geconcludeerd dat sinds 2000 het aantal inwoners, het aantal jongeren en de beroepsbevolking daalt. De bevolkingsdaling en de vergrijzing zijn erg belangrijk voor de leefbaarheid, de zorg en het aantal voorzieningen.

Bij een dalende bevolking wordt een dalende woningbezetting verwacht, waardoor het woningaantal aanvankelijk stabiliseert en daarna daalt. Door ontgroening en vergrijzing verandert de woningmarkt in snel tempo en wordt een kwaliteitsimpuls gevraagd. Dit uitgangspunt leidt tot navolgende doelstellingen:

- Eén woning erbij, één eraf (tot 2020 lichte groei in centrum stedelijk woonmilieu, na 2020 afname);
- Prioriteit bij herstructurering en woon/zorg;
- Sterke afname sociale huurwoningvoorraad;

- Gericht op behoud eigen inwoners;
- Verscheidenheid / diversiteit realiseren door op kleine schaal excellente woonmilieus te realiseren;
- Sterk regionaal centrumstedelijk woonmilieu;
- Meer groen en meer ruimte.

Onderhavig plangebied wordt in de Stadsdeelplannen gekenmerkt als 'stedelijk wonen'.

Retailstructuurvisie

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van de retailstructuurvisie, vastgelegd "dat voor Oud-Geleen de bestaande wijkwinkelvoorzieningen in de huidige omvang behouden dienen te worden". Dit "vastleggen" is gebeurd naar aanleiding van een amendement waarin nadrukkelijk staat dat "het gemeentelijk beleid erop gericht moet zijn om de bestaande wijkwinkelvoorziening in Oud-Geleen (supermarkt van 1100 m² vwo en ca. 400 m² overige winkels) in hun de huidige omvang behouden moeten blijven".

Het vigerende bestemmingsplan Oud-Geleen laat echter een aanzienlijk groter winkelvloeroppervlak toe.

Naar de geest van het amendement is de detailhandelsbestemming op de panden waar nu reeds een detailhandel aanwezig is, gehandhaafd. Deze regeling dient ertoe om het winkelvloeroppervlak zoals dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen, te houden op het nu feitelijk aanwezige winkelvloeroppervlak. Het bestaande winkelvloeroppervlak voor supermarkt is in het bestemmingsplan opgenomen.

Gesteld kan worden dat het bestaande ruimtelijk beleid geen belemmering vormt voor de uitvoering van hetgeen in dit bestemmingsplan wordt voorgestaan.

3.3 MILIEU

In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld. Hierbij is de huidige situatie een vaststaand feit. Dat daarbinnen onaanvaardbare situaties voorkomen, wordt niet uitgesloten. Per onderstaand milieuaspect wordt een onderscheid in beheer en ontwikkeling aangebracht.

Onderhavig plan is consoliderend van aard. In het plan worden slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de gestelde beheersregels. Binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" wordt conform het vigerende bestemmingsplan functieverandering mogelijk gemaakt. Tevens zijn enkele vigerende bouwtitels in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze bouwtitels vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. De nieuwbouw ter plaatse van het Patersveld is gerealiseerd middels een artikel 19, lid 2 WRO-procedure. Voor de haalbaarheidsonderzoeken naar de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling wordt verwezen naar deze vrijstellingsprocedure.

3.3.1 Milieuzonering

De bestaande situatie is vastgelegd en voorzien van een passende, op het huidige gebruik afgestemde bestemming.

Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar gelegen zijn, overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieugegeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG) verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

De bestaande situatie kan echter wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden. Er zal bovendien geen actieve sanering van milieuhygiënisch ongewenste situaties plaatsvinden om het woon- en leefklimaat te verbeteren.

3.3.2 **Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit bestemmingsplan wordt in hoofdzaak de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Bij eventuele uitbreiding van bebouwing, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg dragen voor een goede bodemkwaliteit.

Binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande functie te wijzigen in de functies wonen, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Dit was echter reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Op basis van een quick scan en historisch onderzoek wordt geconstateerd dat de opgenomen vigerende bouwtitels geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van het plan. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

3.3.3 **Wegverkeerslawaaï**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen de 48 dB niet mag overschrijden.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande functie te wijzigen o.a. in de functie wonen. Dit was echter reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Op basis van een quick scan wordt geconstateerd dat de uit de vigerende plannen overgenomen bouwtitels geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van het plan. Het centrum van Oud-Geleen kent namelijk een 30 km/u-regime. De verkeersintensiteiten ter plaatse zijn erg laag, minder dan 500 voertuigbewegingen per etmaal. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

3.3.4 *Geluidzonering inrichtingen Wet milieubeheer*

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving ervan is een inrichting gelegen die het woon- en/of leefklimaat kan beïnvloeden. Het betreft het bedrijf Chemelot/DSM, welke buiten het plangebied is gelegen, en het sport- en recreatiecentrum Glanerbrook, gelegen in het zuid-westen van het plangebied.

Chemelot/DSM

Het plangebied valt buiten de 55 dB(A)-contour van Chemelot. Een deel van het plangebied valt tussen de 50-55 dB(A)-contour van Chemelot (gebaseerd op kaart van ongecorrigeerde geluidsbelasting). Deze contour is op de plankaart opgenomen. Binnen deze contour is realisatie van geluidsgevoelige bebouwing uitsluitend mogelijk indien kan worden aangetoond dat, overeenkomstig artikel 44 van de Wet geluidhinder, de geluidsbelasting van de gevel vanwege Chemelot de waarde van 50dB(A) niet te boven gaat dan wel overeenkomstig artikel 45 van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld.

Binnen het plangebied wordt binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" de mogelijkheid geboden om de bestaande functie te wijzigen in o.a. de functie "wonen". Dit was reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. De gronden zijn echter buiten de 50 dB(A)-contour gelegen. De vigerende bouwtitels Pieterstraat 29A/31 en Frans Erenslaan 2 zijn eveneens buiten de 50 dB(A)-contour gelegen. Op basis van een quick scan, zie paragraaf 2.4, kan worden geconstateerd dat ook de vigerende bouwtitels voor de percelen Beekhoverstraat 87/89. Rijksweg Noord 49A en Vondellaan 7 geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van het plan.

Glanerbrook

Er dient rekening te worden gehouden met de geluidsgrenswaarden die zijn opgenomen in de vigerende milieuvergunning van Glanerbrook. Er worden op grond van het bestemmingsplan echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegelaten binnen de "geluidscontour", zodat met de geluidsgrenswaarden rekening is gehouden.

3.3.5 *Externe veiligheid*

Een nieuw bestemmingsplan moet onder andere worden getoetst aan de volgende regeling:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Hierbij spelen de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico een belangrijke rol. Deze begrippen worden als volgt gedefinieerd.

Plaatsgebonden risico (PR)

De grenswaarde voor nieuwe kwetsbare objecten is 10^{-6} /jaar (nieuw te realiseren).

De richtwaarde voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten is 10^{-6} per jaar.

Er gelden daarnaast specifieke regels voor bestaande situaties (saneringsgevallen e.d.).

Groepsrisico (GR)

Ten aanzien van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Hierbij is de oriënterende waarde de toetsingswaarde. Elke toename van het GR t.o.v. de bestaande situatie dient te worden gemotiveerd, ook al ligt deze beneden de oriënterende waarde.

Inrichtingen (bedrijven) Wet milieubeheer

Chemelot/DSM

Op basis van de overhandigde concepttekeningen blijkt dat het plangebied buiten de 10^{-6} -contour (PR) van Chemelot valt.

Op dit moment wordt de oriënterende waarde van het GR van Chemelot reeds overschreden. De 1% letaliteitswaarde is maatgevend of planologische ontwikkelingen in meer of mindere mate effect hebben op het GR. De invloed van het plangebied op het GR van Chemelot is nihil. Behoudens de functiewisseling naar o.a. wonen binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" en de bouwtitels, overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen, worden geen kwetsbare bestemmingen of beperkt kwetsbare bestemmingen in het plangebied toegevoegd.

Glanerbrook

Conform het Bevi moet getoetst worden aan de risico-afstanden die hierin zijn opgenomen en niet de risico-afstanden die zijn opgenomen in de vigerende milieuvergunning. Vanwege de toepassing van ammoniak is op de plankaart een risicocontour van 50 meter (PR) rondom de machinekamer van de koelinstallatie opgenomen. Binnen deze contour bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen. De contour valt nog binnen het terrein van het sportcentrum. Het groepsrisico voor de omwonenden ligt ruim beneden de oriënterende waarde voor het groepsrisico (zie bijlage 2).

Lpg-tankstation Smeets Rijksweg Noord

Het betreft een tankstation met een doorzet van minder dan $1000 \text{ m}^3/\text{jr}$. Op basis van het Bevi, het Revi en Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico geldt derhalve voor dit LPG-tankstation het volgende.

In de huidige situatie, waarin voldaan moet worden aan de grenswaarde 10^{-5} (persoonsgebonden risico), moet een afstand van 25 meter vanaf het vulpunt van de LPG-installatie en 15 meter vanaf het ondergrondse reservoir worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de PR 10^{-5} -contour. Binnen deze afstand mogen geen (geprojecteerde) kwetsbare bestemmingen (grenswaarde) zijn gelegen.

Uiterlijk 1-1-2010 mogen vanaf een afstand van 45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergronds reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil geen (geprojecteerde) kwetsbare bestemmingen (harde grenswaarde) en geen (geprojecteerde) beperkt kwetsbare bestemmingen (richtwaarde) zijn gelegen.

Van de richtwaarde mag alleen om gewichtige redenen worden afgeweken (motiveringsplicht). De grenswaarde is een harde norm. Hiervan mag dus niet worden afgeweken.

Het vulpunt van LPG ligt op minder dan 20 meter van een woning. Hierdoor is er sprake van een saneringssituatie. Op grond van de regeling geldt dat uiterlijk in 2007 het vulpunt op zijn huidige plaats moet zijn gesaneerd.

Er geldt een motiveringsplicht ten aanzien van het groepsrisico (overeenkomstig artikel 13 Bevi). Het invloedsgebied voor het groepsrisico is voor LPG-tankstations vastgesteld op 150 meter.

De PR 10^{-5} contour van 45 meter vanaf het vulpunt (ten opzichte van het ondergrondse reservoir en de aflevering zuil de bepalende afstand) is op de plankaart opgenomen. Binnen deze contour zijn geen nieuwe kwetsbare objecten (in de zin van bijlage 2 van het Besluit vaststelling milieukwaliteitseisen) toegestaan. Tevens is het invloedsgebied voor het groepsrisico (150 meter) op de plankaart opgenomen. Binnen deze contour zijn uitsluitend middels vrijstelling nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

Momenteel is het tankstation onbemand en mag ter plaatse geen LPG worden getankt. Voordat de verkoop van LPG wordt hervat zal het vulpunt worden verplaatst.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Er zijn op dit moment geen vervoerscijfers van gevaarlijke stoffen bekend binnen het plangebied. Transporten die het plangebied doorkruisen, zijn o.a.:

- Transport van LPG ten behoeve van bevoorrading LPG-tankstation Smeets;
- Transport van gevaarlijke stoffen ten behoeve van sport- en recreatiecentrum Glanerbrook.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Sittard-Heerlen. Op basis van het rapport AVIV "Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen Limburg (deelrapport rail) d.d. januari 1999 is gebleken dat er op beperkte schaal gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn worden getransporteerd. Op basis van de gegevens uit eerder genoemd rapport gaat het om de volgende vervoersaantallen:

Stofcategorie		Reservering toekomst
A	Brandbaar gas	250B

Mogelijk dat het aantal vervoersbewegingen in de toekomst toeneemt en dat dit gevolgen heeft voor het PR.

Op basis van de gegevens uit het rapport van AVIV "Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen Limburg (deelrapport rail)", d.d. januari 1999, is gebleken dat het PR en GR in de huidige situatie geen belemmering vormen voor het plangebied.

Vanwege het feit dat het bestemmingsplan, buiten de vigerende mogelijkheden voor de realisatie van woningen (binnen "centrumvoorzieningen" en bouwtitels), geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt en evenmin het bouwen dicht naar het spoor toe mogelijk maakt, is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een aantal appartementen gelegen aan de Stationsstraat en aan de Danikerstraat, Beatrixlaan en Frans Erenslaan liggen op minder dan 20 meter van de buitenste spoorstaaf. Op moment van bouwen van de woningen was er langs het spoor nog geen veiligheidszone bepaald. Momenteel is er nog geen plaatsgebonden risico langs de lijn Sittard-Heerlen bepaald vanwege het geringe aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen.

In het kader van het basisnet zal ook de lijn Sittard-Heerlen gebruikt gaan worden voor het transport van gevaarlijke stoffen. In dat kader zullen er in eerste instantie maatregelen moeten worden getroffen aan de spoorlijn om daarmee de PR-zone zoveel mogelijk te beperken. Het basisnet heeft voor de vaststelling van dit bestemmingsplan geen gevolgen.

3.3.6 *Luchtkwaliteit*

In juli 2005 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Doel van dit Besluit is de gezondheid van de mens te beschermen tegen schadelijke concentraties van luchtverontreiniging. Het Besluit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen in de lucht. De luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door verkeer en vervoer, de heersende achtergrondconcentratie en industrie. De achtergrondconcentratie is een gegeven dat jaarlijks geactualiseerd wordt door het RIVM (het landelijk meetnet luchtkwaliteit). De bijdrage verkeer en vervoer wordt bepaald via rekenmodellen (CAR II). Het Besluit is van toepassing op alle plaatsen waar mensen naar redelijke verwachting worden blootgesteld aan luchtverontreiniging. Uitzondering hierop zijn de werkplekken waar ARBO-regels gelden.

Uit dit Besluit volgt voor de gemeente in ieder geval de verplichting de knelpunten met betrekking tot de luchtverontreiniging binnen haar gemeentegrenzen te inventariseren en die jaarlijks te rapporteren aan de provincie. In het kader van bestemmingsplannen vindt toetsing plaats met name met betrekking tot de gevoelige bestemmingen. Als gevoelige bestemming worden bestemmingen aangemerkt waar personen langer dan 12 uur verblijven, waar gevoelige groepen, zoals kinderen bejaarden en zieken aanwezig zijn en waar fysieke inspanning (werk, sport) wordt verricht.

Zijn in het plan of direct daarbuiten deze niet aan te wijzen of worden in het plangebied geen grenswaarden overschreden, dan kan worden volstaan met een melding.

In 2010 zijn er binnen het plangebied geen overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit. Momenteel worden de normen voor fijn stof aan de Rijksweg overschreden. Ten gevolge van het project Rijkswegboulevard en het autoluw maken van de Rijksweg wordt dit knelpunt opgelost. Voorts is onderhavig plan in hoofdzaak consoliderend van aard en maakt uitsluitend op beperkte schaal (functieverandering in Oud Geleen) en binnen de in dit plan beschreven beheerskaders ontwikkelingen mogelijk. De vigerende bouwtitels van woningen dragen niet of nauwelijks bij aan de lokale luchtverontreiniging. Er is immers sprake van een bestaande planologische situatie. Tevens valt een dergelijk gering aantal woningen onder de noemer van "niet in betekenende mate NIBM".

3.4 **WATER**

3.4.1 *Beleid*

Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als

grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn.

De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling"

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en -kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

In Limburg is het beleid ten aanzien van water geïntegreerd in het POL2006. Om de problemen ten aanzien van veiligheid, wateroverlast, verdroging en natuurverlies aan te pakken, wordt ingezet op het herstel van veerkrachtige watersystemen. Er wordt gestreefd naar een situatie waarbij waterkwantiteit en -kwaliteit in evenwicht zijn met het neerslagpatroon en het gebruik van water voor allerlei functies.

Onderdeel van dit beleid is het streven regenwater zoveel mogelijk te bufferen, vast te houden en te infiltreren. Dit zorgt voor een gelijkmatiger en minder snelle afvoer van regenwater, waardoor de kans op afvoerpieken en (lokale) wateroverlastproblemen afneemt. Het ordenend principe van water vormt een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Het provinciaal waterbeleid sluit aan op het Waterbeleid 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, welke beschreven zijn in paragraaf 4.1.1.1.

Waterschapsbeleid

Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 (2003)

Het Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004 – 2007 is een beleidsstuk van het Waterschap Roer en Overmaas. Het plan is op 15 maart 2004 vastgesteld. In het Waterbeheersplan legt het Waterschap de beleidsvoornemens vast inzake het uit te voeren beleid, beheer en de gewenste maatregelen op het gebied van de waterhuishouding in het beheersgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het Waterschap heeft twee hoofdtaken: beheerder van het watersysteem en de waterkeringszorg. De zorg voor het watersysteem geldt voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Daarnaast is het Waterschap tevens verantwoordelijk voor het transporteren en zuiveren van afvalwater vanuit het gemeentelijk rioolstelsel naar en in rioolwaterzuiveringsinstallaties (afvalwaterketen).

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

- Het zorgdragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast.
- De watersysteembenadering, de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren.
- De waterketenbenadering, de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water.
- Voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen en afvoeren.
- Voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken.
- Ruimte voor water waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht.
- Water wordt als medeordenend principe in ruimtelijke plannen meegenomen (incl. de Watertoets).
- Duurzaam stedelijk waterbeheer.
- Niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd; zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Als uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn water, WB21 en het POL2006 zijn door het Waterschap Roer en Overmaas en de provincie stroomgebiedsvisies opgesteld. In de stroomgebiedsvisie is een beschrijving gegeven van de gewenste waterhuishoudkundige ontwikkelingen (na te streven grondwaterstanden, beekinrichting, waterkwaliteit en retentie). In het Waterbeheersplan worden de voorstellen van de stroomgebiedsvisies verder uitgewerkt en krijgen ze bestuurlijk draagvlak.

Brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem"

Voor het verantwoord afkoppelen van regenwater hebben de waterbeheerders richtlijnen opgesteld. Bij ruimtelijke plannen dient de voorkeurstabel, volgend uit de brochure, "*Regenwater schoon naar beek en bodem*" te worden gehanteerd. Voor de dimensionering van het afkoppelen hanteren de waterbeheerders de volgende uitgangspunten:

- Waterhuishoudkundig voorzieningen dienen te worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingstijd van gemiddeld één keer in de 25 jaar ($T=25$ met een neerslaghoeveelheid van 31 mm binnen 45 minuten).
- Ook wordt een doorkijk naar één keer in de 100 jaar verwacht ($T=100$ met een neerslaghoeveelheid van 35 mm in 30 minuten).

3.4.2 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van karakter. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Het waterbeleid en watersysteem vormen uitgangspunt voor voorliggend plan.

In het plangebied zijn geen bovengrondse waterlopen aanwezig. Wel wordt het plangebied doorkruist door de Cötelbeek. Deze watergang loopt ondergronds en is in dit plan voorzien van een beschermingszone. In verband met het beheer van de waterloop als-

mede ter behoud van de mogelijkheid de waterloop weer bovengronds te brengen, is het van belang de loop van de beek bovengrond vrij te houden van bebouwing en beplanting.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk als gevolg waarvan wijzigingen plaatsvinden in de waterhuishouding. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is dan ook wat dat betreft gewaarborgd. Binnen de diverse bestemmingen is de mogelijkheid gecreëerd om voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding te realiseren. Gevolgen in de waterhuishouding ten gevolge van de woningbouw ter plaatse van Partersveld zijn aan de orde gekomen in de daarvoor gevoerde artikel 19, lid 2 WRO-procedure. De woningbouwmogelijkheden op basis van de vigerende bouwtitels dan wel ten gevolge van functiewijzigingen binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" hebben geen gevolgen voor de waterhuishouding. Voor het afvalwater wordt aangesloten op het reeds aanwezige rioleringssysteem. Voor wat betreft het afkoppelen van hemelwater en de dimensionering van waterhuishoudkundige voorzieningen wordt aangesloten bij de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem" en de daarin opgenomen uitgangspunten.

3.5 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan maakt binnen de bestaande bestemmingen/functies beperkte ontwikkelingen mogelijk. Hierbij worden bestaande groenstructuren niet aangetast. Op beperkte schaal wordt eveneens, op basis van de vigerende bestemmingsplannen, de bouw van een enkele woning mogelijk gemaakt. Noodzaak tot een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Op basis van een quick scan, zie paragraaf 2.4, kan worden geconstateerd dat ook de vigerende bouwtitels geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van het plan.

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Archeologie

Op de kaart "Indicatieve archeologische waarden" uit de uitgave "Basiskaarten van de Limburgse cultuurhistorie" van de provincie Limburg (1999) zijn archeologische verwachtingswaarden voor gebieden in Limburg aangegeven. Deze verwachtingswaarden zijn op basis van de bodemkundige en geologische opbouw van gebieden in combinatie met archeologische vindplaatsen bepaald. Voor een groot deel van de gemeente Sittard-Geleen is de indicatieve archeologische waarde aangeduid. Voor het overgrote deel van de kern van Geleen, dus ook het plangebied en de daaromheen gelegen gebieden, is geen indicatieve archeologische waarden aangegeven.

Binnen de grens van de oude bewoningskern Oud-Geleen is de archeologische verwachting hoog. Binnen het plangebied liggen tevens drie nederzettingen. Het betreft vindplaatsen uit de periode van de Lineaire Bandkeramiek. Op de plankaart zijn deze gebieden voorzien van de dubbelbestemming "bescherming archeologische waarden".

Evenals in het geval van bodemverontreiniging is archeologie in het kader van een bestemmingsplan pas van belang indien er sprake is van grootschalige uitbreiding van bestaande functies of functieverandering. Aangezien met dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en er binnen de gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de ontwikkeling ter plaatse van de locatie Patersveld heeft de archeologische toets plaatsgevonden in het kader van de gevoerde artikel 19, lid 2 WRO-procedure. De mogelijkheid voor functiewisselingen binnen de bestemming "centrumvoorzieningen" is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Echter ter plaatse wordt uitsluitend functiewisseling voorgestaan en wordt met nieuwbouw de bodem niet verstoort. De uit de vigerende plannen overgenomen woningbouwtitels zijn niet gelegen binnen de dubbelbestemming "bescherming archeologische waarde".

Cultuurhistorie

Op de kaart "Cultuurhistorische waarden" uit de uitgave "Basiskaarten van de Limburgse cultuurhistorie" van de provincie Limburg (1999) is nagenoeg het hele plangebied aangeduid met een cultuurhistorische waarde. Oud-Geleen is aangegeven met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. In een kleine schil daarom heen is een hoge waarde aangegeven. Het overige deel van het plangebied is voorzien van een middenwaarde.

Monumenten

Op de kaart "Historische bouwkunst en archeologie" uit de uitgave "Basiskaarten van de Limburgse cultuurhistorie" van de provincie Limburg (1999) zijn terreinen met een archeologische betekenis (vindplaats, archeologisch monument), beschermde stad- en dorpsgezichten en rijks- en provinciale monumenten voor gebieden in Limburg aangegeven. In het plangebied komt geen terrein van archeologische betekenis voor evenals geen beschermd stads- en dorpsgezicht. Wel wordt een viertal rijks- en/of provinciale monumenten aangegeven.

De aanwezige rijksmonumenten in het plangebied zijn op de plankaart aangeduid. Via deze aanduiding wordt er voor gezorgd dat bij het raadplegen van het plan duidelijk wordt gemaakt dat extra aandacht voor de monumentale waarde van het pand nodig is. Via de Woningwet en de Monumentenwet 1988 wordt zorggedragen voor de bescherming van de als rijksmonument aangewezen panden.

Gemeentelijk gezicht

De oude kern van Geleen is cultuurhistorisch gezien zeer waardevol en heeft de potentie te worden aangemerkt als gemeentelijk gezicht. In dit verband is door Res nova in 2004 een waardenstellend onderzoek verricht.

In dit onderzoek staat de afbakening van het cultuurhistorisch waardevolle gebied alsmede de waardering van individuele bebouwing centraal. Het onderzoek is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het potentieel gemeentelijk gezicht is op de plankaart opgenomen. Binnen dit gebied is de bescherming van het culturele erfgoed gewaarborgd middels een in dit plan opgenomen regeling.

Op grond van het bovenstaande vormen cultuurhistorische en archeologische aspecten geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt geen bijzondere problemen met zich mee. Voor de ontlasting van de huidige verkeersaders, de Rijksweg en de oostelijke tangentweg, wordt aan de westzijde van Geleen de Westelijke randweg aangelegd. Dit zal een afname van de verkeersdruk in de omgeving van de Rijksweg met zich meebrengen echter hierdoor zullen de intensiteiten op de aan de oostkant van het plangebied gelegen Oranjelaan waarschijnlijk toenemen. Ten aanzien van het parkeren wordt gestreefd naar het concentreren van het parkeren in het centrum. Hiervoor zullen de nodige voorzieningen worden getroffen. Dit heeft als effect dat de parkeerdruk op de woonwijken rond het centrum zal afnemen.

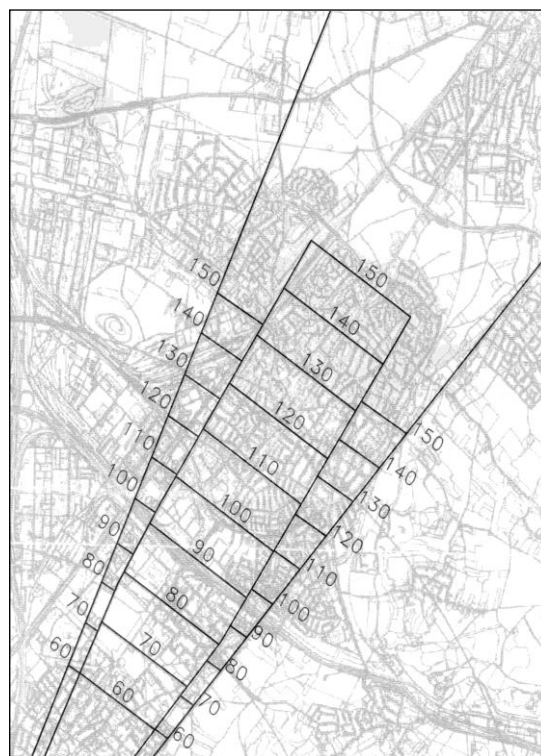
Ten aanzien van verkeer en parkeren wordt geconcludeerd dat geen belemmering bestaat voor de uitvoering van dit plan.

3.8 CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

3.8.1 Leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of straalpaden gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een leidingenstrook. In deze leidingenstrook bevinden zich aardgasleidingen. In verband met deze leidingen is een toetsings- en veiligheidszone opgenomen een en ander conform de streekplanuitwerking buisleidingen 1984. Deze veiligheidszone en toetsingszone zijn overgenomen uit het door GS goedgekeurde bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Sittard 2003.

Aan de oostzijde van het plangebied is, buiten het bestemmingsplan, tevens een rioolwaterpersleiding gelegen. De beschermingszone van deze leiding (2,5 meter gemeten aan weerszijden van de leiding) raakt de bestemmingsplangrens, echter overschrijdt deze niet. In onderhavig bestemmingsplan is derhalve ter bescherming van deze leiding geen regeling opgenomen.



Figuur 7: Hoogtebeperking invliegfunnel Maastricht-Aachen Airport

3.8.2 Invliegfunnel Maastricht-Aachen airport

De op figuur 7 aangegeven invliegfunnel van Maastricht-Aachen Airport laat de hoogtebeperking zien in het kader van de veiligheid voor het vliegverkeer.

De hoogtematen, zoals op de kaart aangegeven, dienen gerelateerd te worden aan de referentiehoogte van de luchthaven. Deze referentiehoogte bedraagt 111.76 meter + NAP. De gegevens zijn afkomstig van de Rijksluchtvaartdienst (juni 2000, tekening nr. EHBKhinder-001).

Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan is en daarmee de bestaande situatie vastlegt en gezien het feit dat in het plangebied geen bouwwerken voorkomen die de hoogtebeperking overschrijden, kan worden gesteld dat de invliegfunnel geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

3.9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen de kosten verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

3.10 HANDHAVING

Het opstellen van een eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker, de rechtsgelijkheid is hiermee gewaarborgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld, zijn flexibel en ruim waar mogelijk en stringent en strak waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

De gemeente Sittard-Geleen beschikt momenteel niet over een actueel handhavingsbeleid.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van karakter. De voorschriften en de plankaart zijn er dan ook op gericht zoveel mogelijk de bestaande situatie vast te leggen, waarbij in het bestemmingsplan enerzijds voldoende flexibiliteit wordt geboden om gewenste uitbreidingen mogelijk te maken, maar tevens het behoud van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de bestaande situatie wordt gegarandeerd.

Uitgangspunt hierbij is niet méér te regelen dan noodzakelijk is, maar datgene wat wel noodzakelijk is goed te regelen; bovendien moet geen onnodige beperking van vrijheden plaatsvinden.

Aan de systematiek van bestemmingsplan Geleen-Oost ligt het “pilotplan bestemmingsregeling” ten grondslag. In het pilotplan zijn de afspraken vastgelegd ten aanzien van de op te stellen consoliderende bestemmingsplannen in de gemeente. Het opstellen van het pilotplan en de verschillende bestemmingsplanherzieningen heeft tot doel te komen tot een eenduidige bestemmingregeling voor de gemeente Sittard-Geleen, hetgeen de bruikbaarheid en het hanteergemak van de plannen ten goede komt. Tevens voorkomt dit onbedoelde (rechts)verschillen tussen de verschillende woonwijken, kernen en voormalige gemeenten.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

4.1.1 *Plankaart*

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze betekenis daaraan in de voorschriften wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens e.d.). Tenslotte zijn op de plankaart enkele dubbelbestemmingen ingetekend. Deze dubbelbestemmingen liggen over de bestemmingen heen en zijn bedoeld ter bescherming van specifieke waarden of belangen.

4.1.2 *Planvoorschriften*

De planvoorschriften zijn ondergebracht in een vijftal hoofdstukken:

- 1 Hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken;

- 2 Hoofdstuk 2 (bepalingen bij de bestemmingen), waarin per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften en eventueel vrijstellingsbevoegdheden worden gegeven;
- 3 Hoofdstuk 3 (bepalingen bij de dubbelbestemmingen), met daarin de beperkende voorschriften die dienen ten behoeve van het belang waarvoor de betreffende dubbelbestemming is opgenomen;
- 4 Hoofdstuk 4 (algemene bepalingen), waarin algemene vrijstellingsvoorschriften, algemeen geldende gebruiksvoorschriften en een aantal min of meer standaardvoorschriften is opgenomen;
- 5 Hoofdstuk 5 (overgangs- en slotbepalingen) waarin een overgangsbepaling voor zowel bouwwerken als het gebruik van gronden is opgenomen, alsmede min of meer standaardvoorschriften.

4.1.3 *Inleidende bepalingen, algemene bepalingen en overgangs- en slotbepalingen*

Voor zover deze in het voorgaande of het navolgende niet wordt gegeven, behoeven de inleidende bepalingen en de algemene bepalingen geen nadere toelichting.

4.1.4 *Bepalingen bij de bestemmingen*

De voorschriften in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksvoorschriften opgenomen en/of een vrijstellingsbevoegdheid.

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze doeleindenomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de doeleindenomschrijving daarbij nog een nadere beperking ten aanzien van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

In artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) is een verbod opgenomen om grond en bebouwing te gebruiken in strijd met de aan de grond gegeven bestemming. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de doeleindenomschrijving.

De bouwvoorschriften zijn direct gerelateerd aan de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving. In de bouwvoorschriften staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwvoorschriften zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

De vrijstellingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 15 WRO en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van een specifiek voorschrift.

In de bijzondere gebruiksvoorschriften wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in artikel 28 vallen. Bijzondere gebruiksvoorschriften vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 28 en een inperking van de doeleindenomschrijving. In een aantal gevallen is daarbij tevens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

4.1.5 *Bepalingen bij de dubbelbestemmingen*

Een dubbelbestemming is een op de plankaart aangegeven gebied, waarvoor bijzondere, beperkende voorschriften gelden ter bescherming van een specifiek belang. De dubbelbestemmingen kunnen daarmee aanvullend werken ten opzichte van de voorschriften van de onderliggende bestemming, maar zij kunnen ook bepalen dat zij gelden in afwijking daarvan. Om onduidelijkheid met betrekking tot het prevaleren boven dan wel het naast elkaar werken van bestemmingen te voorkomen, is in artikel 31 (meerdere bestemmingen) een voorrangregeling opgenomen. Evenals de voorschriften bij de bestemmingen beginnen de voorschriften bij de dubbelbestemmingen in lid 1 met een doeleindenomschrijving. Daarin wordt het te beschermen belang omschreven. De daarop volgende leden kunnen bouwvoorschriften, vrijstellingsbepalingen en/of aanlegvergunningplichten bevatten.

4.2 DE BESTEMMINGEN

4.2.1 *Bestemming wonen (artikel 3)*

Middels deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige woningen, alsmede bijbehorende erven bestemd.

Binnen de bestemming zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarbij het volgende onderscheid is gehanteerd:

- **hoofdgebouw:** het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- **bijgebouw:** een al dan niet vrijstaand gebouw dat door zijn constructie en/of afmetingen ongeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. In de regel is aan ieder bouwperceel een bouwvlak met een horizontale diepte van 15 meter toegekend. Hoofregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de voorschriften wel enkele nuanceringen aangebracht. Ten eerste dient gewaarborgd te worden dat achter het hoofdgebouw een achtererf van voldoende omvang blijft bestaan. Daarom is bepaald dat de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens in alle gevallen minimaal 5 meter moet bedragen. Op ondiepere percelen (minder dan 20 meter diep) betekent dat, dat de horizontale diepte van het bouwvlak (15 meter) niet ten volle kan worden benut. Het behoud van een achtererf van voldoende omvang staat echter voorop. Derhalve is in dergelijke gevallen het bouwvlak verkleint waardoor de minimale afstand van 5 meter tot de achterste perceelsgrens in ieder geval gewaarborgd blijft. Voor de voormalige boerderijen alsmede rijksmonumenten binnen het plangebied is eveneens van de horizontale diepte van 15 meter afgeweken. Grote delen van de hoofdbebouwing liggen buiten het bouwvlak. Voor deze voormalige boerderijen en monumenten is een bouwvlak opgenomen die het hoofdgebouw, na een diepte van 15 meter, strak begrensd.

Een tweede nuancering betreft de bepaling dat uitsluitend de begane-grondverdieping (eerste bouwlaag) van het hoofdgebouw tot 15 meter diep mag worden gebouwd. Voor de tweede en eventueel volgende bouwlagen geldt een horizontale diepte van maximaal 12,5 meter.

Aldus wordt voorkomen dat al te massale gebouwen kunnen worden opgericht en dat onaanvaardbaar veel licht en lucht op aangrenzende percelen wordt weggenomen.

Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden met bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 70 m². Het totale oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen. De meeste garageboxen aan de zogenaamde "Beekstraten" (Rietbeek, Rijnbeek e.d.) zijn privé-eigendom en behoren tot de aanliggende bouwpercelen. De garageboxen moeten derhalve als erfbebouwing worden aangemerkt, wat de mogelijkheden voor het realiseren van overige bijgebouwen op deze percelen inperkt.

Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven. Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.

Binnen de bestemming is geen onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen of – categorieën. De bouwvlakken zijn echter zodanig aangegeven op de plankaart, dat dit samen met de informatie die op de kadastrale ondergrond is aangegeven, voldoende informatie geeft over de aanwezige woningtypen.

Voor het bijgebouw waar een kunstatelier is gevestigd (Pieterstraat 23) is de subbestemming Wa opgenomen. Ter plaatse is het atelier ondergeschikt aan de woonfunctie, echter maakt het afwijkende gebruik een specifieke bestemming wel noodzakelijk. Ter plaatse van het perceel Pieterstraat 30 is de subbestemming Wi opgenomen. Het betreft een aan huis gebonden bedrijf welke de maximale oppervlaktemaat van een aan huis gebonden beroep/bedrijf overschrijdt. De bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt 50 m².

In een bijzonder gebruiksvoorschrift, zoals opgenomen in artikel 3.3, is bepaald dat, in aanvulling op de algemene verbodsbepaling, naast het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven, ook het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte verboden is (regeling mantelzorg).

Vervolgens zijn middels vrijstelling aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Derhalve is tevens een maximale oppervlaktemaat van 30 m² opgenomen. Daar waar een aan huis gebonden beroep een groter ruimtebeslag heeft dan genoemde oppervlaktemaat, is op de plankaart de subbestemming Wab opgenomen.

Ook is een vrijstelling opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

4.2.2 Bestemming wonen en zakelijke dienstverlening (artikel 4) en wonen en detailhandel (artikel 5)

Voor een nadere uitleg over deze bestemmingsregelingen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1, aangezien de regelingen overeen komen.

Het verschil met de bestemming “wonen” is dat binnen de op de plankaart voor “wonen en zakelijke dienstverlening” dan wel voor “wonen en detailhandel” aangewezen gronden ook en uitsluitend op de begane grond zakelijke dienstverlening dan wel detailhandel is toegestaan, alsmede de bijbehorende parkeervoorzieningen. Deze bestemming is opgenomen voor gronden waarbij geen van de bedoelde functies als hoofdfunctie kan worden aangemerkt.

Bij deze bestemmingen zijn meerdere vrijstellingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Zo zijn middels vrijstelling aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een vrijstelling opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

4.2.3 Bestemming tuinen (artikel 6)

De tuinen behorende bij de woonbestemmingen als opgenomen in artikel 3 t/m 5 van de voorschriften zijn specifiek bestemd. Bij deze bestemming is bepaald dat naast bouwwerken, geen gebouw zijnde, eveneens gebouwen zijn toegestaan. De bouw mogelijkheden voor gebouwen worden uitsluitend geboden voor het realiseren van tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen zoals stoepen, stoepranden, trappenhuizen, veranda's en dergelijke.

4.2.4 Bestemming zakelijke dienstverlening (artikel 7)

De op de plankaart voor “zakelijke dienstverlening” aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven, kantoren en instellingen op financieel, juridisch of (ontwerp-)technisch gebied dan wel op het gebied van de communicatie, informatie en advies.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd. Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven en is eventueel een bebouwingspercentage voorgeschreven.

4.2.5 Bestemming horeca (artikel 8)

De bestemming “horeca” wordt toegekend aan horecabedrijven, die de hoofdfunctie op het betreffende perceel vormen. Horecabedrijven kunnen onderling sterk verschillen voor wat betreft omvang, openingstijden en mate van parkeerdruk en milieuhinder die zij veroorzaken. Daarom worden binnen de bestemming horecabedrijven nader ingedeeld in vier categorieën, namelijk:

- categorie I: aan detailhandelsfunctie verwante lichte horeca
- categorie II: overige lichte horeca
- categorie III: middelzware horeca
- categorie IV: zware horeca.

In een bij de voorschriften gevoegde staat van horeca-activiteiten worden de horecabedrijftypen genoemd die in de vier categorieën kunnen voorkomen.

Binnen het plangebied is uitsluitend sprake van horecavestigingen in de categorieën I en III.

Categorie I maakt een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom of traiteur mogelijk. Binnen categorie III zijn een bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, dansschool en zalenverhuur toegestaan.

Binnen de bestemming horeca worden in algemene zin geen terrassen toegestaan. Voor zover terrassen buiten de bestemming horeca in openbaar gebied voorkomen, zijn deze geregeld in de bestemming "verblijfsgebied". Verdere regulering daarvan dient zonodig plaats te vinden via de terrasvergunning.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd. Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven en is eventueel een bebouwingspercentage of dakhelling voorgeschreven.

Middels een vrijstellingsbevoegdheid bestaat aanvullend de mogelijkheid om horecabedrijven uit een lagere categorie dan HIII toe te staan. Tevens is het met inachtneming van enkele voorwaarden voor het college mogelijk vrijstelling te verlenen voor de vestiging van horeca-activiteiten die vergelijkbaar zijn met activiteiten uit de categorieën I, II en III, maar die niet in de staat van horeca-activiteiten zijn genoemd.

4.2.6 Bestemming centrumvoorzieningen (artikel 9)

De op de plankaart voor "centrumvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", horeca in categorie I, II en III, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Ten aanzien van detailhandel, horeca, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Wonen is toegestaan op de begane grond en de verdieping.

De bij horeca genoemde categorieën verwijzen naar de bij de voorschriften als bijlage opgenomen Staat van horeca-activiteiten, waarin onderscheid is gemaakt in een viertal categorieën horeca-activiteiten, variërend van lichte tot zware activiteiten. Horeca in categorie I, II en III betreft respectievelijk aan de detailhandelfunctie verwante lichte horeca, overige lichte horeca en middelzware horeca.

Binnen de bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, terrassen, groen- en nutsvoorzieningen en dergelijke toegestaan.

Overeenkomstig het raadsbesluit inzake de retailstructuurvisie dient de bestaande winkelvoorziening in onderhavig bestemmingsplan in de huidige omvang behouden te worden. Hiertoe zijn de bestaande detailhandelsvestigingen als zodanig bestemd. De winkels zijn voorzien van de subbestemming "detailhandel". Uitbreiding en functieveranderingen ten behoeve van detailhandel zijn derhalve niet meer mogelijk.

De in het plangebied gelegen supermarkt is voorzien van een subbestemming. Het is, gezien de omvang van het gebouw, niet wenselijk dat binnen de bestemming centrumvoorzieningen ter plaatse op termijn ook andere functies kunnen worden gevestigd. Bovendien is een maximum gesteld aan het verkoopvloeroppervlak. Dit maximum is bepaald op 1100 m²

In artikel 9.1.4 is bepaald dat het aantal horecavestigingen niet mag worden vergroot ten opzichte van het bestaande aantal vestigingen. Tevens is bepaald dat na beëindiging van de in de doeleinden genoemde en hierboven aangehaalde functies uitsluitend nieuwe horecavestigingen zijn toegestaan indien aan twee voorwaarden wordt voldaan, te weten:

- de beëindigde functie is eveneens een horecavestiging;
- de horeca-activiteiten behoren tot categorie I of II als vermeld in de staat van horeca-activiteiten.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd. Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven.

In een bijzonder gebruiksvoorschrift, zoals opgenomen in artikel 9.3, is bepaald dat, in aanvulling op de algemene verbodsbepaling, naast het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven, ook het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte verboden is (regeling mantelzorg).

Vervolgens zijn middels vrijstelling aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een vrijstelling opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Voor Burgemeester en wethouders is tevens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de genoemde functies uit te breiden tot op de verdieping. Toepassing van deze bevoegdheid is verbonden aan enkele voorwaarden.

4.2.7 Bestemming maatschappelijke voorzieningen (artikel 10)

De bestemming "maatschappelijke voorzieningen" wordt toegekend aan instellingen op medisch, sociaal-cultureel, religieus gebied alsmede aan sport-, educatieve, en openbare dienstverlenende instellingen. Bejaarden- en verzorgingshuizen vallen ook onder deze bestemming.

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn niet specifiek bestemd, maar vallen onder de genoemde, ruime doeleindenomschrijving. Maatschappelijke voorzieningen hebben veelal geen hinderveroorzakende aard en uitstraling, waardoor de uitwisseling van de ene maatschappelijke functie door een andere niet onmogelijk moet worden gemaakt. Bij beëindiging van de praktijk van bijvoorbeeld een tandarts kunnen de vrijkomende gronden en gebouwen vervolgens door een huisarts of andere onder de doeleindenomschrijving vallende functie worden benut.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) moeten worden gesitueerd. Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven en is eventueel een bebouwingspercentage voorgeschreven. Ondergeschikte horeca is mogelijk gemaakt. Bestaande dienstwoningen zijn als zodanig bestemd.

4.2.8 Bestemming bedrijven (artikel 11)

Deze bestemming is toegekend aan bestaande bedrijven, niet zijnde horeca of detailhandelsbedrijven dan wel bedrijven of instellingen op het gebied van zakelijke of maatschap-

pelijke dienstverlening, gelegen binnen het plangebied. Het betreft met andere woorden bedrijven die planologisch gezien thuishoren op een bedrijventerrein. Om die reden zijn deze bedrijven vanwege hun (potentiële) aard en uitstraling, alsmede de milieuhygiënische situatie, specifiek bestemd middels subbestemmingen. Na bedrijfsbeëindiging kan daardoor ter plaatse uitsluitend een zelfde soort bedrijf worden gevestigd. De aanwezige bebouwing is om dezelfde reden in bouwvlakken opgenomen en strak begrensd. (Inpan-dige) woningen zijn binnen de bestemming mogelijk gemaakt.

In het plangebied komen de volgende subbestemmingen voor:

- Bd: dakdekkersbedrijf met opslag en werkplaats;
- Bg: garagebedrijf;
- Bgab: garagebedrijf met autoverhuur en bezineservicestation met LPG;
- Bgh: groothandel;
- Bghd: groothandel met ondergeschikte detailhandel;
- Bi: installatiebedrijf;
- Bkab: kleinschalige ambachtelijke bedrijven;
- Bst: stucadoorbedrijf;
- Bt: textielhandel;
- Btim: timmerwerkplaats met opslag;
- Bw: wasserij.

Binnen de bestemming "bedrijven" zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. Ook de toege-stane goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

In de in artikel 11.3 opgenomen vrijstelling is bepaald dat naast de specifiek bestemde bedrijven, ook bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, mits de aard en de activiteiten van deze bedrijven geen afbreuk veroor-zaken op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

In een bijzonder gebruiksvoorschrift, zoals opgenomen in artikel 11.4, is bepaald dat, in aanvulling op de algemene verbodsbepaling, het gebruik van bebouwing voor de uitoe-fe-ning van aan huis gebonden beroepen of bedrijven verboden is.

4.2.9 Bestemmingen groen (artikel 12)

De bestemming "groen" is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken, parken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

4.2.10 Bestemming begraafplaats (artikel 13)

De begraafplaats is als zodanig bestemd. Ter plaatse zijn gebouwen van beperkte om-vang, faciliterend aan de begraafplaats, zoals onderhouds- en opslagruimten en fietsen-stallingen e.d. toegestaan. Aan de bebouwingsmogelijkheden op de begraafplaats is een grens gesteld welke is gerelateerd aan de oppervlakte van het terrein.

4.2.11 Bestemming sport- en speelvoorzieningen (artikel 14)

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de binnen- en buitensportbeoefening, alsmede de volgende op de plankaart specifiek bestemde activiteiten:

- Ssb: schietbaan;
- Ssc: sportcentrum;
- Ssz: sportzaal.

Binnen deze bestemming zijn enkele andere functies toegestaan, zoals ondergeschikte horeca en/of detailhandel, speelvoorzieningen en dergelijke (artikel 14.1).

Binnen de bestemming "sport- en speelvoorzieningen" zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

4.2.12 Bestemming verkeersgebied (artikel 15)

Deze bestemming is gegeven aan alle in het plangebied voorkomende wegen, inclusief de verblijfsruimten en parkeervoorzieningen. Vanwege de gewenste mate van globaliteit zijn incidenteel ook (kleine) groenstroken als bestemming verkeersgebied opgenomen. Binnen de bestemming is uitsluitend de bouw van nutsvoorzieningen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk gemaakt.

4.2.13 Bestemming verblijfsgebied (artikel 16)

De bestemming "verblijfsgebied" wordt toegekend aan niet voor doorgaand gemotoriseerd verkeer toegankelijke wegen, pleinen en andere openbare verhardingen (voetgangersgebieden). Binnen de bestemming is uitsluitend de bouw van nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen. Binnen de bestemming is een specifieke regeling opgenomen voor terrassen van horecabedrijven. Deze zijn toegestaan indien daartoe op de plankaart een aanduiding is aangegeven. Toegestaan zijn uitsluitend onoverdekte terrassen (zomerterrassen). Met deze regeling blijft overeind dat terrassen slechts een medegebruik binnen de hoofdbestemming verblijfsgebied vormen en dat ter plaatse derhalve geen primaire horecabestemming geldt. Het bestemmingsplan staat terrassen ter plaatse van de aanduiding in algemene zin toe. Verdere regulering dient zonodig plaats te vinden via de terrasvergunning.

4.2.14 Bestemming verkeersdoeleinden railverkeer (artikel 17)

Deze bestemming is gegeven aan de spoorlijn met bijbehorende voorzieningen die in het plangebied zijn gelegen.

Binnen de bestemming "verkeersdoeleinden railverkeer" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

4.2.15 Bestemming garageboxen (artikel 18)

De bestemming "garageboxen" wordt toegekend aan garageboxen en bergingen die niet zijn aan te merken als een bijgebouw op een bestaand woonperceel en die zelfstandig verhuurd of verkocht kunnen worden. De garageboxen tellen derhalve niet mee voor de oppervlakte aan bijgebouwen op het als "wonen" bestemde perceel van de eigenaren of huurders van de garageboxen. In dergelijke situaties is veelal niet vast stellen bij welk woonperceel een garagebox in ruimtelijke zin hoort.

Bovendien hoeft een eventuele ruimtelijke relatie nog niet te betekenen dat de eigenaar van het woonperceel ook de feitelijke eigenaar of huurder van de garagebox is.

Binnen de bestemming "garageboxen" zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. De goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen (garageboxen) mag maximaal 3 meter bedragen.

4.2.16 Bestemming nutsvoorzieningen (artikel 19)

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen en de direct aansluitend gelegen terreinen zijn overeenkomstig dit gebruik bestemd.

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. De goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen (nutsgebouwtjes) mag maximaal 4 meter bedragen.

4.3 BEPALINGEN BIJ DE DUBBELBESTEMMINGEN

In de voorschriften zijn zeven dubbelbestemmingen opgenomen: "veiligheidszone LPG-installatie", "veiligheidszone ammoniakinstallatie", "geluidszone industrieterrein", "beschermingszone watergang", "bescherming archeologische waarden", "bescherming cultureel erfgoed" en "bescherming laanstructuren". Dubbelbestemmingen zijn toegekend aan gronden waar naast de feitelijke bestemming een specifiek belang geldt.

4.3.1 Dubbelbestemming veiligheidszone LPG-installatie (artikel 20)

De dubbelbestemming "veiligheidszone LPG-installatie" wordt toegekend aan de veiligheidszone rond het LPG-vulpunt van een LPG-tankstation. De veiligheidszone bestaat uit een plaatsgebonden-risicocontour en een effectafstand in verband met het groepsrisico. De effectafstand is het grootst en bepaalt derhalve de grens van de dubbelbestemming. De effectafstand en ook plaatsgebonden-risicocontour zijn afhankelijk van de doorzet van het LPG-station. In onderstaande tabellen worden de aan te houden afstanden, gemeten vanaf het vulpunt, aangegeven.

De genoemde afstand van 45 meter voor het plaatsgebonden risico mag uitsluitend aangehouden worden indien de doorzet van minder dan 1.000 m³ is vastgelegd in de milieuvergunning van het LPG-tankstation. Zo niet, dan geldt in beginsel een afstand van 110 meter.

contour plaatsgebonden risico	
doorzet	afstand vanaf vulpunt
tot 1.000 m ³	45 meter
meer dan 1.000 m ³ tot 1.500 m ³	110 meter
meer dan 1.500 m ³	te berekenen

effectafstand groepsrisico	
doorzet	afstand vanaf vulpunt
tot 1.500 m ³	150 meter
meer dan 1.500 m ³	te berekenen

In de voorschriften bij de dubbelbestemming is bepaald dat binnen de plaatsgebonden-risicocontour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Onder kwetsbaar object wordt begrepen een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op de gronden gelegen tussen de plaatsgebonden-risicocontour en de effectafstand i.v.m. het groepsrisico mogen nieuwe kwetsbare objecten slechts worden opgericht, indien uit onderzoek blijkt dat de norm voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

4.3.2 **Dubbelbestemming veiligheidszone ammoniakinstallatie (artikel 21)**

De dubbelbestemming "veiligheidszone ammoniakinstallatie" wordt toegekend aan de veiligheidszone rond de machinekamer van de ammoniakkoelinstallatie.

De veiligheidszone bestaat uit een plaatsgebonden-risicocontour en een effectafstand in verband met het groepsrisico. De plaatsgebonden-risicocontour bepaalt de grens van de dubbelbestemming.

Uit de rapportage van SAVE (bijlage 1) blijkt dat rondom de machinekamer een contour van 50 meter moet worden aangehouden. Deze contour is op de plankaart opgenomen.

In de voorschriften bij de dubbelbestemming is bepaald dat binnen de plaatsgebonden-risicocontour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Onder kwetsbaar object wordt begrepen een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.3.3 **Dubbelbestemming veiligheids- en toetsingszone aardgasleiding (artikel 22)**

De dubbelbestemming "veiligheids- en toetsingszone aardgasleiding" is opgenomen in verband met de buiten het plangebied gelegen leidingenstrook. In deze strook liggen aardgasleidingen. Binnen deze veiligheids- en toetsingszone zijn de bouw mogelijkheden beperkt en is het uitvoeren van vele werken en werkzaamheden, zoals het uitvoeren van ontgroningen en grondwerkzaamheden en het aanbrengen van gesloten oppervlakte-verhardingen, verboden. De veiligheids- en toetsingszone is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Sittard 2003. De regeling is conform de streekplanuitwerking buisleidingen 1984.

4.3.4 **Dubbelbestemming geluidszone industrieterrein (artikel 23)**

Op de plankaart is de geluidzone van Chemelot/DSM opgenomen. Het betreft de 50 dB(A)-contour. Voor gronden gelegen binnen deze contour is de bouw van nieuw woningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder gevoelige functies slechts mogelijk indien is aangetoond dat, overeenkomstig artikel 44 van de Wet geluidhinder, de geluids-

belasting van de gevel vanwege Chemelot de waarde van 50dB(A) niet te boven gaat dan wel overeenkomstig artikel 45 van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld. .

4.3.5 *Dubbelbestemming beschermingszone watergang (artikel 24)*

Teneinde de overkluiste Cötelbeek vrij te houden van bebouwing en beplanting zijn op de plankkaart de loop van de beek alsmede de gronden gelegen 5 meter aan weerszijde van de beek, bestemd voor "beschermingszone watergang". In de voorschriften zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Tevens is het aanbrengen van o.a. diepwortelende beplanting aan een aanlegvergunning gekoppeld.

4.3.6 *Dubbelbestemming bescherming archeologische waarden (artikel 25)*

De dubbelbestemming "bescherming archeologische waarden" wordt toegekend aan archeologische monumenten en aan gronden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Door middel van een aanlegvergunningplicht voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem, wordt voorkomen dat archeologische waarden worden aangetast.

4.3.7 *Dubbelbestemming bescherming cultureel erfgoed (artikel 26)*

Het in het plangebied gelegen potentieel gemeentelijke gezicht (Oud-Geleen) is als dubbelbestemming aangegeven. Ter bescherming van de openbare ruimte alsmede (onderdelen van) gebouwen (bestrating, wegprofiel, aanwezige bomen, gevels, dakvlakken, ornamenten) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Aanlegvergunning kan slechts worden verleend, nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

4.3.8 *Dubbelbestemming bescherming laanstructuren (artikel 27)*

De dubbelbestemming "bescherming laanstructuren" is toegekend aan de waardevolle laanbeplanting binnen het plangebied. Artikel 27 geeft een bescherming aan de waardevolle aanwezige beplanting (bomen). Het vellen en rooien van deze bomen is aan een aanlegvergunningplicht gekoppeld.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan Geleen-Oost is, conform de inspraakverordening, voor inspraak ter visie gelegd. Binnen de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan (van 15 juni 2006 t/m 12 juli 2006) zijn 6 inspraakreacties ingediend. Voor een samenvatting van deze inspraakreacties en de gemeentelijk reactie wordt verwezen naar bijlage 4.

Op 21 juni 2006 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

5.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan Geleen-Oost worden verzonden naar de provincie Limburg. Op 30 augustus is een ambtelijk standpunt ontvangen.

Opgemerkt wordt dat de LPG-contour rondom tankstation Smeets niet positief dient te worden bestemd. Er is ter plaatse sprake van een saneringssituatie.

Momenteel is het tankstation onbemand en mag ter plaatse geen LPG worden getankt. Indien de verkoop van LPG in de toekomst wordt hervat zal hieraan voorafgaand het vulpunt worden verplaatst.

Verzocht wordt te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de provincie kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgesteld in de technische paragraaf van het "Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg".

De gemeente Sittard-Geleen volgt de ontwikkelingen wat betreft de digitalisering en digitale uitwisseling van bestemmingsplannen. Het aanleveren van het bestemmingsplan in de door de provincie gewenste vorm behoort uiteraard tot de mogelijkheden.

Gewezen wordt op marginale toetsing van de bestemmingsplanvoorschriften en de gemeentelijke verantwoordelijkheid in deze.

De gemeente Sittard-Geleen heeft ingezet op een hoge (juridische) kwaliteit van de voorschriften. Voorafgaande aan de actualiseringsopgave zijn, middels een pilotplan, standaardvoorschriften opgesteld.

5.3 VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan "Geleen-Oost" heeft met ingang van 13 maart 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk zienswijzen kenbaar kunnen maken. Tegen het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

De wijzigingen in het plan naar aanleiding van de zienswijzen staan vermeld in de Nota van zienswijzen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het plan ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze staan concreet vermeld in de Nota van wijzigingen welke eveneens als bijlage is opgenomen bij het raadsvoorstel.

Voor een volledig inzicht in de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar het separaat bij dit plan gevoegde raadsvoorstel en het bijhorende raadsbesluit.

Op 16 december 2009 is het bestemmingsplan "Geleen-Oost" overeenkomstig het raadsvoorstel gewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van de discussie die plaatsvond tijdens de raadsvergadering, bij de behandeling van het raadsvoorstel, is het bestemmingsplan "Geleen-Oost" nog op onderdelen aangepast. Het betreft de volgende aanpassingen van de plankaart:

- Marcellienstraat 17: bestemming wijzigen in de bestemming Wonen en Detailhandel;
- Marcellienstraat 2 en Pieterstraat 9: bestemming wijzigen in de bestemming Centrumvoorzieningen en de subbestemming detailhandel;
- Pastoor Vonckenstraat 13 en Norbertijnenstraat 3: bestemming wijzigen in de bestemming Centrumvoorzieningen en de subbestemming supermarkt;

alsmede een aanpassing van de voorschriften. Aan artikel 9.1.4 onder b2 (Centrumvoorzieningen) wordt "of III" toegevoegd.

BIJLAGE 1 BESCHERMDE LAANSTRUCTUREN

Te beschermen bomen, dorpsgezichten en laanstructuren Bestemmingsplan Geleen-Oost

332000

332000

331000

331000

Legenda

- Bomen
- Dorpsgezichten en laanstructuren
- Bestemmingsplan Geleen-Oost

© Gemeente Sittard-Geleen
© Topografie, Topografische Dienst Kadaster



1. Damenpark : geheel
2. Laan structuur Parklaan / Aesculus
3. Rondom kapel Norbertijnenstraat / Tilia Knotbomen
4. Op hoek Antoniusstr met Vonkenstr. / Fraxinus
5. Op school terrein Brouwersstraat / Tilia
6. Brouwersstraat hoek Iiterbeek gedenkboom / Tilia
7. Laanstructuur parkje Van Banninglaan / Robinia
8. Janskamperstraat / Acer *
9. Parkje Rennebeek / Fagus
10. Van Banninglaan bij entree begraafplaats / Tilia
11. Bij veldkruis Oranjelaan / Tilia
12. Bij talud aan spoorzijde / Tilia
13. Op Pleintje Peschstraat / Acer bolvorm
14. Op pleintje Marcellienstraat / Acer bolvorm
15. Voor station Oost / Quercus *
16. hoek Nassaustraat met Stationsplein / Fagus
17. Pietersplein / Salix
18. Pleintje Norbertijnenstraat / Platanus
19. Hoek Oranjelaan met Nassaustraat / Fagus
20. Hoek Nassaustraat met Stationsstraat / Fagus
21. Hoek Nassaustraat met Stationsstraat / Fagus
22. Hoek Beatrixlaan met Beatrixlaan / gedenkboom / Tilia *
23. Laan structuren Vondellaan, Beatrixlaan, Margrietlaan, Marijkelaan, Bilderdijklaan, Irenelaan



Gemeente
Sittard-Geleen

Afd. Geo-informatie

**Bomen, dorpsgezichten en
laanstructuren
Bestemmingsplan Geleen-Oost**



Schaal 1 : 6.000

Get. PvdH

Datum 14-12-04

Teknr. 5096

BIJLAGE 2 BLZ 8 BEREKENDE RISICO'S, RISICO- ANALYSE AMMONIAKKOELINSTALLATIE GLANERBROOK

4 De berekende risico's

De risico's zijn berekend in de vorm van:

- het individueel risico (de overlijdenskans per jaar):
De overheid hanteert bij de beoordeling een grenswaarde van $1 \cdot 10^{-6}$ per jaar voor nieuwe situaties. Het risico ter hoogte van de (woon)bebouwing dient beneden deze grenswaarde te liggen.
- het groepsrisico (de cumulatieve frequentieverdeling voor berekende slachtoffers):
De overheid hanteert bij de beoordeling een oriënterende waarde die ligt op het niveau van een frequentie van 10^{-5} per jaar bij 10 slachtoffers en 10^{-7} per jaar bij 100 slachtoffers;

In figuur 4.1 is het individueel risico weergegeven in de vorm van risicocontouren, op een schaal van 1:25000.

Uit de berekening blijkt dat het individueel risico van $1 \cdot 10^{-6}$ per jaar ruim binnen een afstand van 100 meter vanaf de machinekamer ligt; berekende afstand circa 50 meter.

De afstanden vanaf de machinekamer voor het berekend individueel risico zijn als volgt:

10^{-6} per jaar	50 m
10^{-7} per jaar	150 m
10^{-8} per jaar	300 m

Op grond van de ligging ten opzichte van de bebouwing blijft de berekende contour voor 10^{-6} per jaar buiten de woonbebouwing.

In figuur 4.2 is het groepsrisico weergegeven.

Uit de figuur blijkt dat het groepsrisico voor de omwonenden ruim beneden de oriënterende waarde ligt voor het groepsrisico.

BIJLAGE 3 WAARDENSTELLEND ONDERZOEK OUD- GELEEN

Oud-Geleen

Waardenstellend onderzoek

Res nova
Expertise in expertise
2004

0 Inhoudsopgave

1	Inleiding en waardenmatrix	3
1.1	Opzet van het waardenstellend onderzoek.....	4
1.2	Positionering en afbakening	5
1.3	Toelichting bij waardenkaart A.....	8
	Waardenkaarten	i
1.4	Algemene karakteristiek.....	9
	Pictografieën.....	v
1.5	Waardenmatrix.....	15
2	De locatie in perspectief	18
2.1	Ligging en infrastructuur	18
2.2	De oudste woonkern vanaf circa 800.....	20
2.3	Het kaartbeeld in de negentiende eeuw	22
2.4	De dynamiek van de twintigste eeuw	26
3	Onder de roep	28
3.1	Toponymie en ontplooiing	28
3.2	Waterhuishouding als ruimtelijk structurerende component	30
4	Vensier op het verleden	32
4.1	De kerk: godshuis, immuniteit en bedevaartsoord	32
4.1.1	Tussen Einhard, Leurs, Weber en de Wederopbouw	32
4.1.2	De tiendschuur	34
4.1.3	Bedevaartsoord rond Sint Eloy	35
4.2	De bokkenrijders en de ondergrondse infrastructuur	36

Overzicht kaarten en pictografieën:

- i. Waardenkaart A: afbakening en waardering van de gebouwen
- ii. Waardenkaart B: waardering van Oud-Geleen op basis van de gemeentelijke selectieprocedure (2003-2004)
- iii. Waardenkaart C: staalkaart en periodisering
- iv. Waardenkaart D: zichtlijnen en doorkijkjes
- v. Pictografie: cluster gezien vanaf het pleintje voor de kerk
- vi. Pictografie: cluster gezien vanaf het kruispunt Marcellienstraat-Jodenstraat-Brouwersstraat
- vii. Pictografie: cluster gezien vanaf het kruispunt Jodenstraat-Leurstraat
- viii. Pictografie: cluster gezien ter hoogte van 't Straatje
- ix. Pictografie: cluster gezien vanaf het kruispunt Marcellienstraat-Pieterstraat-Peschstraat-pastoor Vonckenstraat
- x. Pictografie: cluster gezien vanaf de Pieterstraat
- xi. Pictografie van zichtlijnen en doorkijkjes
- xii. Pictografie van storende elementen

"Ook het aanzien van de stad is in snel tempo veranderd. Onze oude steden zijn opgepoetst, niet zozeer vanwege onze belangstelling voor het verleden, maar vooral omdat een historisch decor gewild is bij de verpozing zoekende mens. De binnensteden zitten vol met consumerende mensen, die het niet zouden merken als de bebouwde omgeving uit bordkarton zou bestaan".¹

1 Oud-Geleen

In vogelvlucht lijkt het agglomeraat dat de gemeente Sittard-Geleen in haar huidige samenstelling vormt vooral bepaald te worden door de chemiereus Chemelot die zich als een futuristisch visioen van *high tech* staal en beton langs de snelwegen uitstrekt. De schijn bedriegt echter. Behalve dat Sittard zelf een over een levendig historisch centrum beschikt, liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente verschillende oude kernen en enclaves. Sinds enige jaren wordt beleid gevoerd om deze in kaart te brengen en op gemeentelijk niveau te beschermen. De eerste daarin vormde Leijenbroek, waarvan de lintbebouwing van boerderijen met de grotendeels nog gave huisweiden als een eilandje binnen de oprukkende stad behouden is gebleven. De volgende in deze categorie is Oud-Geleen dat met Leijenbroek het karakter deelt van een historische immuniteit, waar het verleden zichtbaar en voelbaar is gebleven. Zoals de uit Geleen afkomstige architect en tekenaar P.A. Schols zo treffend verwoordde gaan dergelijke ensembles gepaard met *"een merkwaardig accent, zo gewaardeerd en bewonderd door de moderne mens, die eens wil ontsnappen uit het zakelijke en jachtige leven om ergens nog een vleugje echte romantiek te kunnen aantreffen"*.² In dit opzicht sluit hij aan bij de verpozende mens uit het motto bij dit rapport. Verre van te beweren dat deze de sfeer van het authentieke niet weet te onderscheiden van bordkarton, kan gesteld worden dat het publiek juist veel kritischer is geworden ten aanzien van de authenticiteit van de ambiance. Deze mag eventueel best een reconstructie zijn, zolang de uitstraling maar een hoge tactiele kwaliteit heeft. Maat en schaal, korrelgrootte, detaillering en variatie, materiaal, kleur en textuur vormen nog steeds de belangrijkste ingrediënten voor de 'schilderachtige' beleving van de bebouwing, die men zich sedert de late achttiende

NOTEN

¹ Wim Derksen, directeur Ruimtelijk Planbureau (RPB), nationaal kennisinstituut voor de ruimte, in een column over de Nota Ruimte voor <http://www.ruimtelijkekennis.nl>.

² P.A. Schols, *Het vakwerkhuis in Limburg, Ontwikkeling, bouw en bewoning*, Heernschutserie, (1958) p. 33.

eeuw bewust is geworden. Verpozing en waardering voor het verleden komen zo in elkaars verlengde te liggen.

Net als de consument maakt de omgeving echter deel uit van de moderne hectiek, waarin veranderingen zo snel gaan dat het bewaken van de bestaande kwaliteit en sfeer extra inspanningen vergt. Om dit laatste te kanaliseren heeft – destijds nog – de gemeente Sittard in haar verordening (2001) het instrument van het beschermd gezicht opgenomen dat beoogt te behouden zonder te bevriezen. Om deze status aan Oud-Geleen toe te kennen was het onderhavige waardenstellende onderzoek nodig. Hierbij is voor de locatiegebonden informatie vooral gebruik gemaakt van het naslagwerk van de uit Geleen afkomstige professor M.J.H.A. Schrijnemakers.³

1.1 Opzet van het waardenstellend onderzoek

Gemeentelijke beschermd gezicht — De gemeentelijke monumentenverordening beschermt historische panden, complexen en ensembles op grond van het "algemene" belang dat het bewuste cultuurobject vertegenwoordigt. Om dit belang te kunnen beoordelen heeft de gemeenteraad met betrekking tot de "gezichten" in de verordening de volgende definitie vastgelegd:

"ensemble van onroerende zaken, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, de onderlinge ruimtelijke en/of structurele samenhang, dan wel zijn wetenschappelijke, ecologische of cultuurhistorische waarde".⁴

Dit zijn dan ook de hoofdcriteria die in de waardenstelling in paragraaf 1.4 zijn getoetst.

Daarnaast heeft de gemeente bij de offerteaanvraag nog de volgende punten genoemd die in de waardenstelling belicht moesten worden⁵:

- * historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden
- * situationele waarden
- * gaafheid/herkenbaarheid
- * zeldzaamheid.

Deze zijn in de matrix met de waardenstelling (paragraaf 1.4) onder de hoofdcriteria vermeld.

³ M.J.H.A., Schrijnemakers. *Geschiedenis van Geleen*, Geleen 1998.

⁴ *Verordening voor monumenten en cultuurhistorie 2001*, Gemeente Sittard, artikel 1, lid 1 sub a en l.

⁵ Offerteaanvraag d.d. 14 april 2004, nr 04-115675.

Alles bij elkaar moest het onderzoek bestaan uit de volgende onderdelen:

- Positionering en afbakening van het gebied paragraaf 1.2 en
waardenkaart A
- Beknopte karakteristiek paragraaf 1.3
- Pictografieën pictografieën
hoofdstuk 2 en 3
- Stedenbouwkundige, landschappelijke en ruimtelijke
aandachtspunten hoofdstuk 2, 3 en 4
- Architectonisch kader paragraaf 1.3 en 1.4
- Beknopte waardenstelling met voornoemde criteria paragraaf 1.5

In dit verband fungeert hoofdstuk 2 als een inleiding op de ontwikkeling van Oud-Geleen gezien vanuit de regio, terwijl in hoofdstuk 3 een aantal facetten van het dorp een toepassing krijgt. Tenslotte zijn in hoofdstuk 4 twee thema's behandeld, die van wezenlijk belang zijn voor de ruimtelijke samenstelling van Geleen, te weten dat van de kerk als oudste bebouwing en bedevaartscentrum en het ondergrondse erfgoed, dat in de folklore in verband wordt gebracht met de geschiedenis van de Bokkenrijders.

Grenzen van het onderzoek – Ondanks het feit dat de opdracht voor dit onderzoek zich beperkte tot het in dit rapport behandeld gebied (zie waardekaart A), is er lange tijd nagedacht over de positie van de Eindstraat in het onderhavig onderzoek. Zoals zal blijken was de Eindstraat oorspronkelijk een essentieel onderdeel van Oud-Geleen en bevat zij enkele (bouw)historisch zeer hoogwaardige panden. De vraag rijst dan ook of deze straat niet in het rapport moest worden meegenomen. De huidige situatie zorgt er echter voor dat besloten is dit gedeelte van Oud-Geleen buiten de grenzen van het onderzoek te laten vallen. Een apart onderzoek naar deze historische weg is echter op zijn plaats en wordt dan ook sterk aangeraden.

Zoals afgesproken met de gemeente Sittard-Geleen is het onderzoek gebaseerd op de door de gemeente aangereikte literatuur omtrent dit onderwerp.

Drs Don Rackham

Dr Bernadette van Hellenberg Hubar

1.2 Positionering

Oud-Geleen is gelegen in het noordoosten van het 'nieuwe' Geleen dat begin twintigste eeuw als mijnbouwstad in het open veld uit de grond werd gestampt. Het moderne aanzien van deze stad doet niet vermoeden dat het verleden in de dagelijkse entourage nog beleefbaar aanwezig is. Oud-Geleen vormt daarop de uitzondering. Komende vanaf de rotonde op de Oranjelaan, waar het verkeer met al zijn hedendaagse hectiek overheen raast, betreedt men zomaar – abrupt – van het ene op het andere moment een andere wereld: Oud-Geleen, rustiek, pittoresk en kleinschalig.

Bij de afbakening van het gebied, zoals aangegeven op waardenkaart A, hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- het hart van het gebied wordt bepaald door het kerkeiland, dat het vertrekpunt vormt van een fijnmazig stratenpatroon met onder meer de oude uitvalswegen naar de omringende dorpen;
- de straten die deel uitmaken van dit historische weefsel vormen de oude Dorpstraat, thans Marcellienstraat, de Pieterstraat (vroeger Kerkstraat), de Eindstraat, de Jodenstraat, de Leursstraat, de Peschstraat, de pastoor Vonkenstraat (met de oude Hoogsteeg);
- bij de omgrenzing is zoveel mogelijk gekeken naar:
 - het verloop en de beëindiging van de oorspronkelijke straten, zoals bij het Straatje;
 - herkenbare, oude verkavelingen, met name in vergelijking met de kadastrale minuutkaart van 1822: het oudste erfgoed van een nederzetting bestaat immers uit haar verkavelingspatronen;
 - de kwaliteit van de zogenaamde 'achterkantarchitectuur': met name dit laatste is van belang omdat de historische informatie die de achterzijde van de verschillende panden bevat — men denke hier met name aan de vele vakwerkrestanten — anders teloor zou gaan.

Door de abrupte overgang tussen oud en twintigste-eeuws manifesteert zich een sterke scheiding tussen de historische ambiance en haar omgeving. Deze wordt niet begeleid door een helder geplande, ruimtelijke structuur, maar is qua opzet welbeschouwd op aanverwante wijze 'spontaan' georganiseerd als de overige ontwikkelingen in en rondom de dorpskern. Vanuit dat standpunt bezien, zou hieraan een positieve waarde gehecht kunnen worden, zeker wanneer men dit tevens opvat als een uiting van de manier waarop men in het recente verleden met dit soort stedelijke weefsels omging: in een tijd voordat het besef van de historische waarde ervan uitgekristalliseerd was. Daartegenover kan

bepleit worden dat bij de toekomstige ruimtelijke inrichting van dit gebied aandacht wordt besteed aan het tot uitdrukking brengen van deze overgang. Voor beide visies kan men argumenten op de tafel leggen.

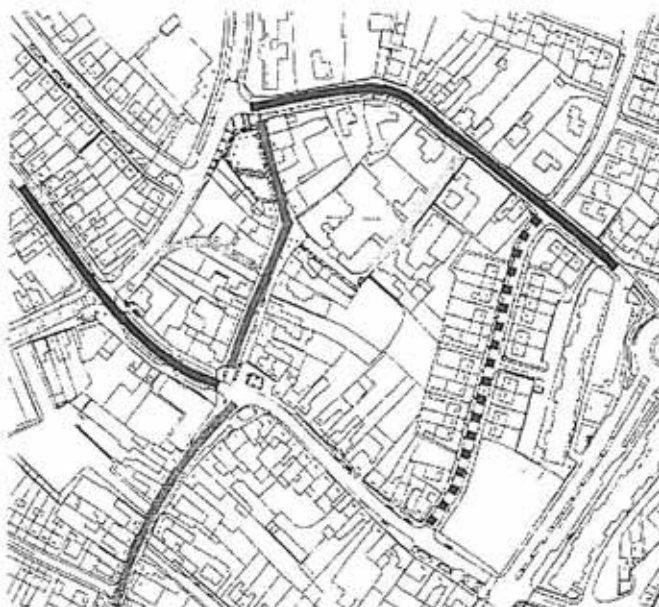


De Gemeenteatlas van Kuiper 1868



Huidige kadastrale configuratie, 2004

Tussen de linker en de rechter cartografische registratie heeft anderhalve eeuw aan transformaties plaatsgevonden, aanvankelijk zeer geleidelijk en vanaf het begin van de twintigste eeuw in een stroomversnelling. De rode pijl geeft een overeenkomstig punt aan op de Jodenstraat.



De straatnamen van Oud-Geleen.

- Pieterstraat
- Marcellienstraat
- Peschstraat
- Jodenstraat
- Leursstraat
- 't Straatje
- Past. Vonckenstraat
- Brouwersstraat
- Norbetijnenstraat
- Penrisstraat

1.2 Toelichting bij waardekaart A

Waardekaart A geeft zowel de afbakening van het projectgebied als de waardering van de individuele gebouwen weer. Deze waardering is opgedeeld in een viertal groepen:

1. Dominant;
2. Beeldondersteunend;
3. Indifferent;
4. Beeldverstorend.

Bij de waardebeoordeling van de gebouwen in Oud-Geleen zijn een aantal factoren van belang geweest:

- De intrinsieke waarden. Hoe gaaf is het gebouw, hoe rijk en authentiek is de detaillering. ;
- De positie in het straatbeeld. Een voorbeeld hiervan is Marcellienstraat 13. Hierbij wordt de voorgevel van het pand als minder belangrijk gewaardeerd (beeldondersteunend) als de zijgevel in 't Straatje. De rooilijn en de aanwezigheid van enkele originele elementen kennen dit deel van het complex een hogere waardering toe;
- De verkaveling. De achterkantarchitectuur speelt hierbij een dominante factor. Vooral de panden aan de Marcellienstraat vertonen vaak nog originele achterkantarchitectuur. Deze is vanaf de Brouwersstraat goed zichtbaar;
- De typologie. Oud-Geleen kent een groot aantal fraaie gebouwen die gelden als schoolvoorbeelden uit diverse perioden. Dit heeft als gevolg dat niet alleen oudere panden uit de negentiende eeuw en vroeger een hoge waardering kunnen krijgen, maar ook dat aan woningen uit de jaren dertig en de wederopbouw een dergelijke waardering kan worden toegeschreven. Zo is het café aan de Peschstraat (Peschstraat 48) een fraai voorbeeld van een jaren dertig horecacomplex, waarbij de pui nog in originele staat verkeert;
- Het vermoeden van oudere structuren. Veel panden zijn in de loop der jaren voorzien van een nieuwe (voor)gevel. Deze jonger ogende gebouwen verbergen echter vaak veel oudere structuren. Een voorbeeld is het witgeschilderde pand, gelegen naast 'Huis Maes'. Deze wordt gewaardeerd als beeldverstorend, maar verbergt hoogstwaarschijnlijk een veel oudere, hoogwaardige interne structuur.

Bij de omkodering van het projectgebied is geprobeerd de oude lay-out van Oud-Geleen zo veel mogelijk te omvatten. De grens wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van de oude verkaveling (lange smalle kavels) en het verloop van het oude stratenpatroon (het oorspronkelijke verloop van 't Straatje is in de huidige situatie nog steeds zichtbaar).

1.4 Algemene karakteristiek van de ruimtelijke kwaliteit

Voor de algemene karakteristiek is gebruik gemaakt van de matrix die de gemeente Sittard hanteert voor de inventarisatie van het beschermd gezicht. Deze wordt aangevuld door de vier historische waardenkaarten met de volgende thema's:

- A Afbakening en hoogwaardige bebouwing
- B Beeldondersteunende, indifferente en beeldverstorende bebouwing (wordt nog nageleverd)
- C Staalkaart en periodisering van de panden
- D Zichtlijnen en doorkijkjes

1.4.1 farrain

- (Geo)morfologie Geomorfologisch wordt Oud-Geleen bepaald door het stroomgebied van de Geleenbeek en de Kötelbeek. In dit moerassige gebied waren op de hoogste delen twee Romeinse wegen aangelegd. Bij dit logistieke knooppunt werd een heuvel opgeworpen waarop in eerste instantie een Karolingische zaalkerk werd opgetrokken. Dit hoogteverschil vormt een belangrijk aspect binnen het aanzien en de beleving van de historische kern. Daartegenover is het water uit het beeld verdwenen.
- Hoogteverschillen
- Waterlopen
- Groenelementen Van originele groenelementen in het gebied is nauwelijks sprake. Wat aanwezig is, is twintigste-eeuws, zoals de beplanting van de pastorietaan, het pleintje bij de brouwerij en de meiboom. Als zodanig draagt het wel bij aan de groene uitstraling van het gebied, die op zich inherent is aan dit soort historische kernen. Typologisch vormen de hagen daarbij een vast element, zij het dat oude soorten nauwelijks voorkomen. Bij de panden aan de Jodenstraat liggen vrij diepe dorpstuinen.

1.4.2 *terrein (vervolg)*

- Type verkaveling (in relatie tot de functie en tot de ruimte; dwars- of lengterichting t.o.v. hoofdstructuur)

Het oudste deel, het 'kerkeiland', ligt zoals aangegeven op een kunstmatige hoogte. Deze vijfhoekige kavel is, zoals hiervoor aangegeven, geomorfologisch en logistiek bepaald. Ze vormt het hart van de nederzetting. De overige kavels richten zich als lintbebouwing naar de hoofdwegen. De kadastrale minuutkaart toont dan ook de kenmerkende, langwerpige en smalle percelen met een L-vormige of carrévormige bebouwing, waarbij direct achter het pand een diepe huisweide en/of moestuin lag. Met name aan de Peschstraat en de Marcellienstraat zijn deze voor een deel behouden en zijn ze maatgevend voor de omvang van het beschermd gezicht. Hierdoor maken op een aantal plaatsen ogenschijnlijk indifferente bouwblokken toch deel uit van het beschermd gezicht. Het is zaak hierop beleid af te stemmen dat met behoud van de nog aanwezige verkavelingen ontwikkelingen toelaat.

1.4.3 *infrastructuur en waterhuishouding*

- Organisch gegroeid of planmatig aangelegd
- Vermoedelijke ouderdom

In zoverre is sprake van een *planmatige* aanleg dat men in de negende eeuw bewust een locatie heeft gezocht op het knooppunt van waterlopen en Romeinse wegen. Binnen dit raamwerk heeft zich verder een 'organische' ontwikkeling voltrokken met een lage dynamiek. Dit proces verliep in meer opzichten via de wegen der geleidelijkheid, doordat eerst de Marcellienstraat werd bebouwd en vervolgens pas de drassige Peschstraat. Ook de noordzijde van de Jodenstraat zal eveneens relatief laat bebouwing zijn verschenen. De kadastrale minuutkaart toont daar een afwijkende verkaveling.

De *waterhuishouding* bestond uit een systeem van beek, vaartjes, vloeten en poelen. Deze zijn echter geheel uit het zicht verdwenen.

1.3.4 Bewegingsdynamiek

- Zichtlijnen
- Krommingen in verloop straten en wanden
- Doorkijkjes
- Eindpunten van een (planmatige) vue
- Concentrische patronen
- Rasters (het grid van het gezicht ten gevolge van een planmatige opzet)
- Referentiepunten
- Oriëntatiepunten
- Bewegingsrichtingen

De *zichtlijnen* en *doorkijkjes* zijn beeld gebracht op de cultuurhistorische waardenkaart D. In zijn totaliteit behelst Oud-Geleen alle ingrediënten die een schilderachtig dorpsbeeld kenmerken: op de centrale hoogte ligt de kerk die de bebouwing domineert en dan ook van alle kanten als *oriëntatiepunt* zichtbaar is. Door haar geïsoleerde positie, die zeker te maken heeft met haar rol van toevluchtsoord, vertoont de verkaveling rondom deze hoogte geen concentrische aanleg, maar is zij afgestemd op het verloop van de straten. Haaks op de straat bevinden zich de over het algemeen smalle langgerekte percelen die aan de voorzijde worden afgesloten door de bebouwing.

De straten zelf vormen een grillig lijnenspel dat zich in de waarneming manifesteert dankzij de *krommingen* en bochten. Hierdoor ontstaat de schilderachtige variatie die vanaf de negentiende eeuw een steeds belangrijker criterium wordt bij de waardering van de stedelijke ruimte. Dit kan niet losgekoppeld worden van de factor beweging die *condicio sine qua non* is voor dit soort dynamische waarnemingen, waarbij het zicht van de bezoeker, naarmate hij voortgaat, steeds aan verandering onderhevig is. Doordat hierbij verschillende routes mogelijk zijn, blaast ook het keuzemoment zijn partijtje mee. Het verrassingseffect dat ontstaat door onverwachte *doorkijkjes* via de monumentale poorten naar de achterterreinen, vormt eveneens een typisch schilderachtig ingrediënt. Ook de verschillende *zichtlijnen* die her en der het oog naar de kerk trekken dragen in belangrijke mate aan het spel van beleving en waarneming.

Behalve de kerk fungeren hierbij met name de panden op de hoeken als *oriëntatiepunten*. Dit wordt bij gebouwen als brouwerij De Kroon bij de Jodenstraat en het huis Vroemen bij het einde van de Marcellienstraat verder toegelicht aan de hand van de pictografieën.

1.4.5 Ordering

- Rooilijnen
- Begrenzing ruimte (erfscheidingen, gevelwanden, et cetera)
- Massaopbouw, vorm plattegrond en dak, ook in relatie tot de plaats in de gevelwand
- Dimensionering van de volumes

De rooilijnen zijn grotendeels nog conform de kadastrale minuutkaart van 1821. Alleen bij de Jodenstraat doen zich uitzonderingen voor.

De massaopbouw bestaat grotendeels – 'schouder aan schouder' – uit twee tot drie lagen, afhankelijk van de invulling en opzet van de kap.

De gevelwanden zijn algemeen vertijnd van opzet. Zelfs daar waar na de oorlog nieuwe invullingen zijn toegelaten is de korrelgrootte gerespecteerd, ook al vertoont de detaillering een wat grotere schaal.

De daken variëren van zadeldaken met de nog haaks op, dan de nok parallel aan de straat, mansarde- en schilddaken en de platte daken van de wederopbouw-invullingen.

Doordat er een grote afwisseling in de bedaking van de aan elkaar grenzende panden bestaat, wordt andermaal bijgedragen aan de 'aangename afwisseling' in het straatbeeld.

Op aantal punten doen zich storende incidenten voor die aangegeven zijn in waardenkaart B.

De *dimensionering* van de volumes doet op een aantal punten stads aan. Oud-Geleen beschikt over een relatief groot aantal monumentale panden die op een ambitieniveau wijzen dat het dorpse karakter te boven gaat. Het kan zijn dat dit te maken heeft met de functie van de plaats als bedevaartsoord. Opvallend in dit verband zijn de hoeves die in hun uiterlijk stadse herenhuizen oproepen zoals huis Du Prez aan de Marcellienstraat en huis Vroemen op de hoek van de Pietersstraat. Met name bij de laatste werd de ligging aan de kop van de straat benut om een indrukwekkende *Schauseite* te creëren. Stads van karakter zijn ook de directeursvilla bij brouwerij de Kroon en het daarnaast gelegen woonhuis van 1906.

1.4.6 Ordening (vervolg)

Een apart geval vormt het huis Maes dat waarschijnlijk van zeer hoge ouderdom is en in de zeventiende eeuw transformeerde tot een 'Steenen huys' met een chique sierlijst in mergel, waarvan de ornamentering sterk herinnert aan Maastrichtse panden uit dezelfde tijd. Ook dat benadrukt het stadse karakter van Oud-Geleen. Dit wordt nog eens onderstreept door de *ordening* van de plattegrond op de minuutkaart, 1822: de Marcellienstraat en Pieterstraat dragen door hun nagenoeg volledig dichtgezette straatwanden alle kenmerken van een stadse configuratie.

De verschillende woonhuisvormen en stijlen worden verder uitgediept via waardenkaart C en de pictografieën.

De *erfscheidingen* bestaan deels uit muren, deels uit hagen en deels uit schuttingen. Behalve rondom de kerk zit hier weinig kwaliteit bij.

1.4.7 Textuur, kleur- en materiaalgebruik

- Daken
- Wanden
- Plinten

Kleuren — De daken zijn bedekt met keramische en betonpannen in diverse grijze, blauwe en rode tinten. Deze polychromie is niet alleen in het straatbeeld manifest, maar ook aan de achterkantarchitectuur. Met name vanuit 't Straatje richting kerk ontvouwt zich een rijk gamma aan kleuren in de dakbedekking.

De muren bestaan uit metselwerk van veldbrandsteen en vormbaksteen. De kleur is overwegend donkerrood, maar juist in de bebouwing uit de jaren twintig en dertig doen zich markante afwijkingen voor in de richting van zwaar paarsrode tinten.

Diverse panden zijn wit gepleisterd. Een enkele is gesausd in rood.

De plinten zijn deels uit baksteen, natuursteen, bepleisterde quasi stuc en geschilderd met teer.

Textuur en materiaal — Algemeen is de textuur grofkorrelig, hetgeen inherent is aan verreweg de meeste historische bouwmaterialen. Erg storend zijn dan ook gladde elementen die ontstaan door latere toevoegingen in trespas en kunststof.

1.4.2 Open ruimte &

Inrichting

- Functie van de ruimte
 - Privé (achtertuin)/ semi-privé (voortuin, stoep) / openbaar (plein, straat, park)
 - Andere karakteristieke elementen (straatmeubilair, hekwerk, etc.)
 - Bestrating
- De kruispunten daargelaten bevinden zich in het gebied nauwelijks open ruimten. Voor zover deze er al zijn, betreffen zij de achterkantarchitectuur, bijvoorbeeld bij het Straatje en de bebouwing achter het huis Maes. De enige ruimte met publieke groenvoorziening bevindt zich bij het besloten pleintje bij de brouwerij.
- Zie voor het overige hiervoor bij groenelementen.
- Overige karakteristieke elementen betreffen vooral de Kalvariekapel bij de kerk die herinnert aan het verdwenen kerkhof aldaar en de nis met heiligenbeeld in een pand aan de Pechstraat. Verder bevindt zich op de hoek van de Pieterstraat en Peschstraat nog een hekwerk dat mogelijk een relict is van de afscheiding van de Kötelbeek.
- Qua inrichting bestaat de bestrating deels uit kinderkopjes en deels uit asfalt.

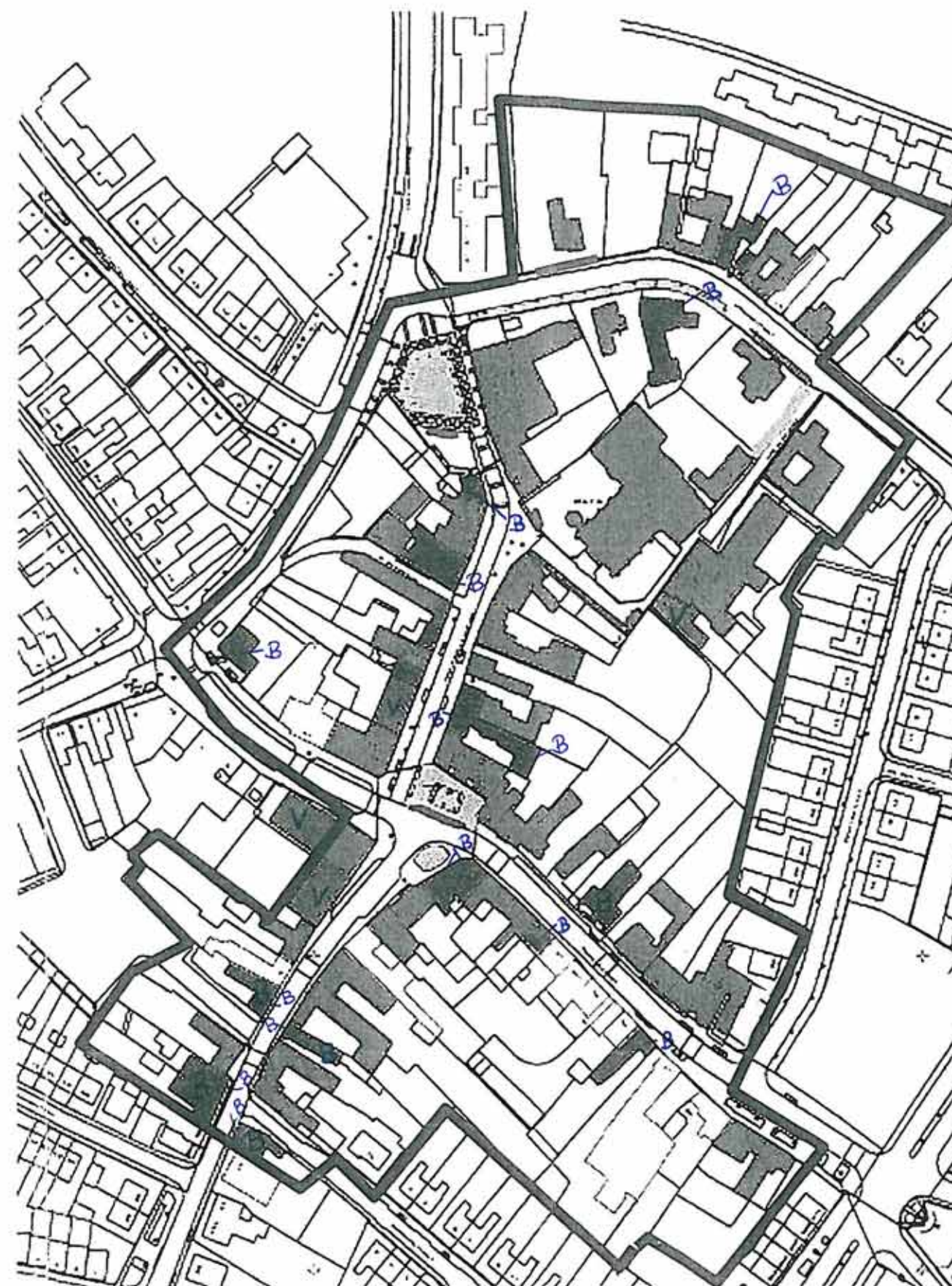
A. Afbakening en waardering van de gebouwen

-  Dominant
 Beeldondersteunend
 Indifferent
 Beeldverstorend
 Hoogwaardige groenvoorziening
 Omkadering van het potentieel gemeentelijk gezicht

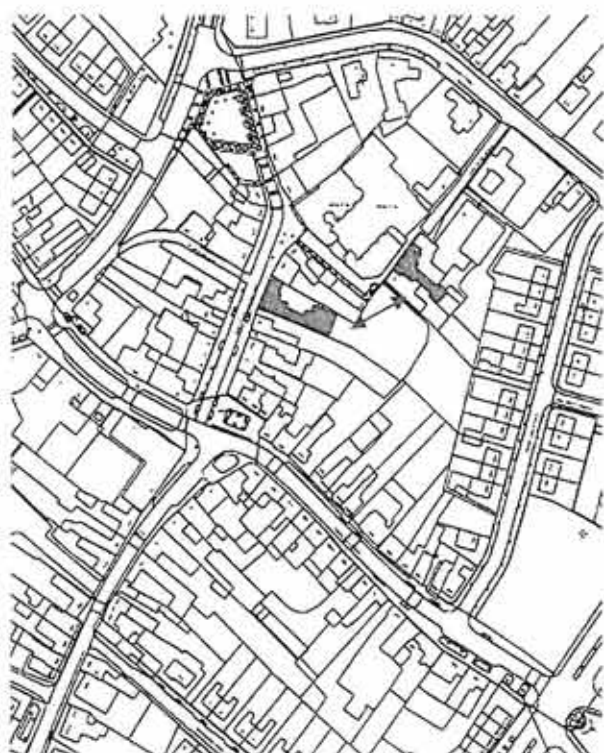
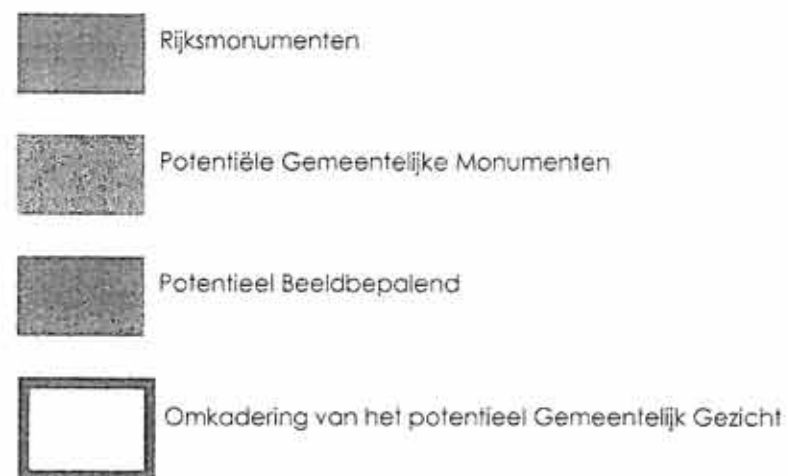


Achterkantarchitectuur van de huizen aan de Marcellienstraat, gezien vanaf de Brouwersstraat en Marcellienstraat. Het zicht op deze achterkantarchitectuur is van essentieel belang en het wordt dan ook aanbevolen deze niet door nieuwbouw aan het oog te onttrekken.*

*Een exact beeld geven van de achterkantarchitectuur op basis van onderhavige kaart is onmogelijk vanwege de tegenwoordige incorrecte verkaveling



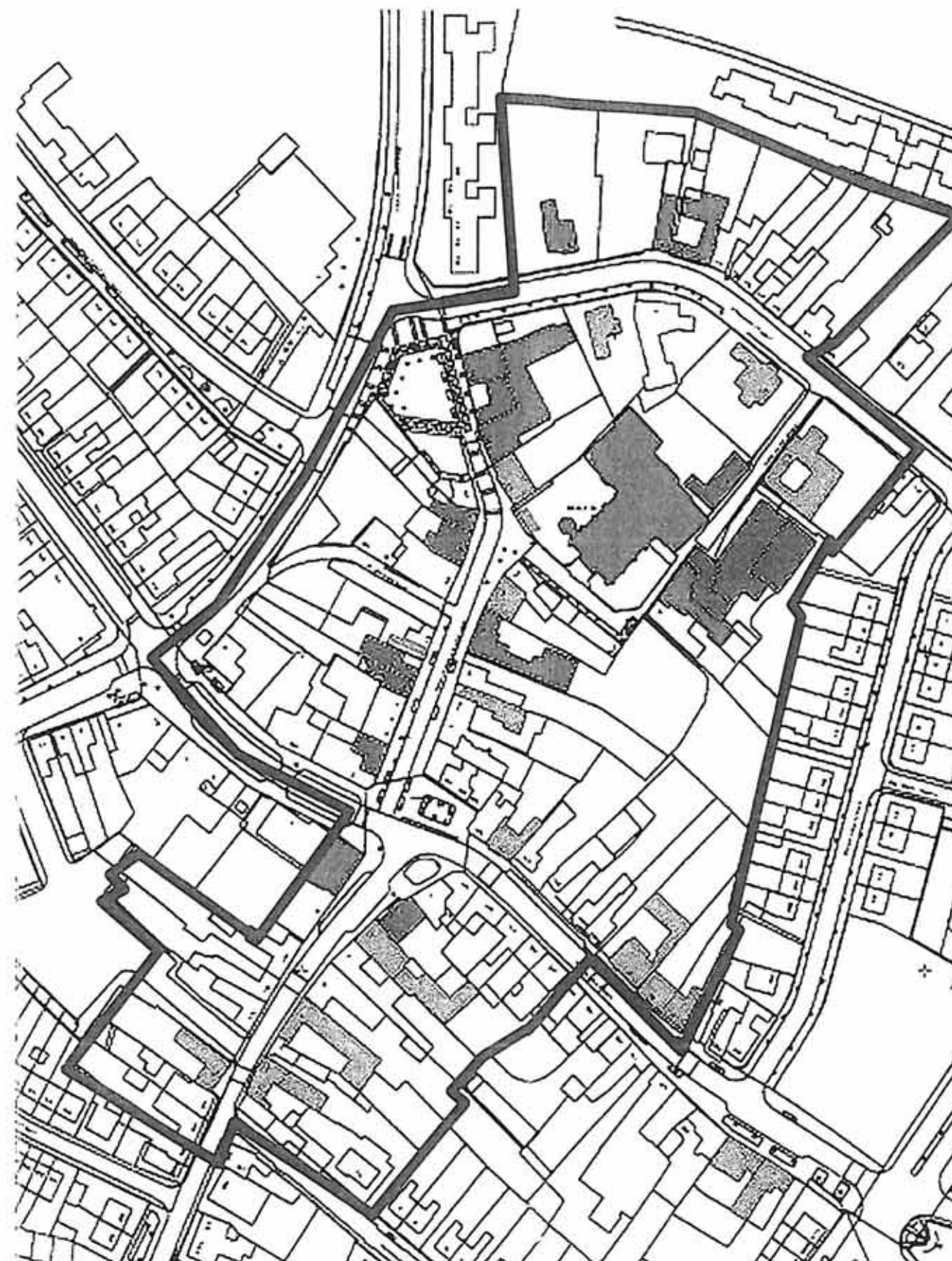
9. Waardering van Oud-Geleen op basis van gemeentelijke procedure (2003-2004)



Aagten in Oud-Geleen.

- 'Huis du Prez', Marcellienstraat 10
- 'Huis Maes', Leursstraat 4

Beide panden zijn met elkaar verbonden door middel van aagten. Opmerkelijk detail is dat beide huizen werden bewoond door vermeende kopstukken van de bokkenrijdersbende.



BIJLAGE 4 INSPRAAK- EN VOOROVERLEGNOTA

Inspraak- en vooroverlegnota

Bestemmingsplan Geleen-Oost

[illegible]

	dat niet het geval.	anders gewaardeerd. De voornaamste reden voor het wijzigen van de contour was het binnen het potentieel beschermde gezicht opnemen van huisweiden e.d. en het binnen de contour laten vallen van een aantal dominante panden. De bescherming heeft dan ook met name betrekking op het behoud van het verkavelingspatroon. In de langgerekte huisweiden mag dan vanzelfsprekend niet gebouwd worden. I.c. is er sprake van een tussenperceel. Door het toestaan van een woonhuis op dit perceel wordt de huisweide niet aangetast. Het bebouwen van de kavel is om die reden dan ook mogelijk.
R.H.F.G. Rademacher	De winkelbestemming op het pand Pieterstraat 23 zou o.g.v. het voorontwerp komen te vervallen. Momenteel is er een kunstatelier maar is er geen winkel gevestigd. Het is de bedoeling van briefschrijver dat er in de toekomst op individuele basis tekenlessen gegeven gaan worden. Voorts heeft briefschrijver ideeën om een galerie/kunstuitleen te vestigen.	Uitgangspunt is het vastleggen van de bestaande feitelijke situatie. Volgens het vigerende bestemmingsplan is in het pand een winkel mogelijk. Sedert geruime tijd (meer dan 10 jaar) is er geen winkel meer in het pand gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan "Oud-Geleen" uit 1980 is aan het pand wel een winkelbestemming toegekend. Inspreker geeft aan het pand in 2004 te hebben gekocht vanuit de wetenschap dat op het pand een winkelbestemming lag. Inspreker heeft aangegeven dat hij echter geen winkel wil beginnen maar een atelier van waaruit eigen producten verkocht gaan worden. Het uitoefenen van een beroep/bedrijf aan huis past binnen het huidige beleid zolang de functie maar ondergeschikt is aan de woonfunctie. Dat is hier het

		geval. Vanuit dit gegeven wordt in het bestemmingsplan de aanwezigheid van een atelier opgenomen. Ondergeschikt aan de atelieractiviteiten kunnen vanuit het atelier de ter plaatse geproduceerde producten worden verkocht (ondergeschikt aan de atelieractiviteit) en kunnen er op individuele basis tekenlessen worden gegeven. Nadrukkelijk mag er geen sprake meer zijn van een winkel.
NS Commercie	Vanwege de afgelopen termijn kunnen er geen opmerkingen meer worden ingediend. Indien noodzakelijk zal NS Commercie op het ontwerpbestemmingsplan reageren.	Wordt voor kennisgeving aangenomen
De heer C.L.A. Aarden, Pieterstraat 30, 6166 AS Geleen	1. door vakantie heeft briefschrijver geen kennis kunnen nemen van de publicatie en is niet op de inspraakavond aanwezig kunnen zijn 2. nergens is eerder bekend gemaakt dat het college voornemens is of was om andere voor dit gebied geldende bestemmingsplannen te herzien en deze onder te brengen in een nieuw plangebied dat nu Geleen-Oost heet	1. de publicatie is geplaatst op 14 juni jl., de termijn voor het indienen van een reactie liep van 15 juni tot en met 12 juli jl. De schoolvakanties startten op 3 juli. Dat wil zeggen dat de termijn van tervisielegging en de inspraakavond nog ruim voor de start van de schoolvakanties is gestart respectievelijk hebben plaatsgevonden. Vakantie wordt in de jurisprudentie niet aangemerkt als een verschoningsgrond voor een termijnoverschrijding voor het indienen van reacties/bezwaren. 2. het college heeft de opdracht om de bestemmingsplannen voor haar gehele grondgebied te actualiseren. Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de gemeente deze verplichting dat één maal per tien jaar te doen. E.e.a. is in de raads-

	3. uit de tekst van de publicatie blijkt niet dat het nieuwe bestemmingsplan in de plaats komt van de voor dit gebied geldende plannen 4. de reden waarom niet eerder is gereageerd is hierboven reeds aangegeven 5. wat gebeurt er met verleende vrijstellingen en ontheffingen welke nu aan de geldende bestemmingsplannen zijn gerelateerd? 6. het bevreemdt briefschrijver dat in de periode van vakantie dit zo snel moet gebeuren. 7. het bestemmingsplan lag nog ter visie tot 3 augustus jl. Indien	commissie besproken. 3. in de publicatietekst staat letterlijk " de gemeente heeft besloten de verschillende voor het grondgebied geldende bestemmingsplannen te herzien. Eén van die plangebieden is Geleen-Oost. Vervolgens staat er een schets waarop het plangebied is aangegeven. 4. zie onder 1 5. het nieuwe bestemmingsplan treedt in de plaats van de geldende bestemmingsplannen en de daarvan verleende vrijstellingen (ontheffingen kent de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog niet). Vrijstellingen zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan tenzij reeds geruime tijd geen gebruik is gemaakt van deze vrijstelling en de destijds verleende vrijstelling in strijd is met het huidige gemeentelijke beleid. 6. de termijn van tervisielegging ligt deels buiten de periode van schoolvakanties. De lengte van de termijn voor tervisielegging van een voorontwerpbestemmingsplan bedraagt normaal twee tot vier weken. Nu is voor vier weken gekozen. 7. een nadere inhoudelijke
--	--	--

	daartoe aanleiding is, zal briefschrijver alsnog per ommegaande reageren.	reactie is ook na telefonisch contact enige tijd uitgebleven. Na nieuw contact in het voorjaar van 2007, heeft de heer Aarden de vrijstelling d.d. 24 oktober 2001 overgelegd waarin is bepaald dat onder voorwaarden de heer Aarden een installatiebedrijf aan huis mag voeren. Dit vrijstellingsbesluit zal worden verwerkt in het bestemmingsplan, zodat volgens het bestemmingsplan een installatiebedrijf aan huis mag worden gevoerd.
NV Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer	Buiten het plangebied liggen gastransportleidingen. Het invloedsgebied van deze leidingen ligt binnen het plangebied. Inspreker verzoekt hiermee rekening te houden en te anticiperen op het veiligheidsbeleid dat momenteel door het ministerie van VROM wordt geformuleerd. Tevens verzoekt inspreker om het voorontwerpbestemmingsplan uit te breiden met een artikel leidingen en voorschriften op te nemen.	De bedoelde leidingen liggen buiten het plangebied. Toetsend aan de circulaire "zone-ring rondom hoge druk aardgastransportleidingen vertaald in de streekplanuitwerking leidingen uit 1984 is een klein deel van het oostelijk plangebied ten noorden van de rotonde aan de Oranjelaan gelegen binnen de veiligheids- en toetsingszone. Gevolg hiervan is dat binnen die zone beperkt of geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Het bestemmingsplan Geleen-Oost laat geen nieuwe ontwikkelingen toe maar legt slechts de bestaande situatie vast. Het gegeven dat het gebied deels binnen de eerder genoemde zones ligt, heeft derhalve geen gevolgen voor het plan. Het opnemen van een dubbelbestemming "leidingen" is niet aan de orde nu immers de leidingen buiten het bestemmingsplan zijn gelegen en het bestemmingsplan geen verdere ontwikkelingen toelaat. Indicatief worden de veiligheids- en toetsingszone opgenomen. Ten aanzien van het anticiperen op de nieuwe

		regels volgen wij het advies van de VNG om vooralsnog vast te houden aan de circulaire, zeker gezien het gegeven dat het plan geen verdere ontwikkeling toelaat. Inmiddels zijn de contouren van het nieuwe veiligheidsbeleid rondom buisleidingen duidelijker en zal met de nieuwe afstanden indien die voor de vaststelling van het bestemmingsplan definitief zijn rekening worden gehouden.
Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard	- geconstateerd wordt dat de beschermingszone rondom de cōtelbeek correct op de plankaart is weergegeven. Verzocht wordt om een verwijzing op te nemen naar de herinrichtingszone van 3 tot 5 meter aan weerszijden van de beek en deze zone te benoemen. - op de oostrand van het plangebied bevinden zich een aantal rioolwatertransportleidingen. De bijbehorende beschermingszone reikt tot in het plangebied. Verzocht wordt om de beschermingszone op de plankaart op te nemen. - verzocht wordt om een korte beschrijving op te nemen van de beleidsdoelen van de waterbeheerders voor het stedelijk waterbeheer en van de wijze waarop de gemeente hier invulling aan geeft. Dit betreft met name het verantwoord afkoppelen van hemelwater. In dat verband acht het waterschap het van groot belang dat het bestemmingsplan invulling geeft aan het beleidsdoel om een openbare hemelwaterstructuur te ontwikkelen en planologisch veilig te stellen.	- in de toelichting zal een verwijzing worden opgenomen naar de herinrichtingszone en naar het waterbeheersplan. - de beschermingszone (2 keer 2,5 meter gemeten vanuit het hart van de leiding) worden op de plankaart aangeven waaraan voorschriften worden verbonden. - Het bestemmingsplan laat binnen alle bestemmingen water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toe, met uitzondering van de bestemming "nutsvoorzieningen". Op dit moment ontbreekt een gemeentelijke openbare hemelwaterstructuur. Zodra deze er is, kan deze op grond van het nu voorliggende bestemmingsplan gerealiseerd worden.

	Hierbij denkt het waterschap aan onbebouwde stadsdelen als groen-zones, parkeerplaatsen en sportvelden, met de zone langs de Cötelbeek als hoofdader om toekomstig afgekoppeld hemelwater af te voeren. Het waterschap adviseert om de mogelijkheden voor het vastleggen van een dergelijke structuur te onderzoeken.	Een beschrijving van de doelstellingen van de waterbeheerders zal aan de toelichting worden gevoegd.