

BESTEMMINGSPLAN LEYENBROEK- VIJVERWEG

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

TOELICHTING

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de gemeenteraad d.d.
- ☐ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.

oktober 2008

110501/ZC8/1X2/701423

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Planopzet	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Provinciaal beleid Monumentenzorg	12
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Vigerend bestemmingsplan	13
2.3.2	Lokaal woningbouwprogramma gemeente Sittard-Geleen 2005-2010	13
2.3.3	Gemeentelijke beleidsnota Telecom Zendinstallaties	13
2.3.4	Stadsvisie Sittard-Geleen 2012	14
2.3.5	Gemeentelijk duurzaamheidsbeleid	14
3	Uitgangspunten	16
3.1	Ligging en beschrijving plangebied	16
3.2	Cultuurhistorische waarde Kloostercomplex	17
3.3	Stadspark Sittard	18
3.4	Beschermd dorpsgezicht Leyenbroek	19
3.5	Archeologie	20
3.6	Watertoets	21
3.7	Ecologie	24
3.7.1	Aanvullend broedvogelonderzoek	25
3.8	Milieuaspecten	26
3.8.1	Geluid	27
3.8.2	Bodem	28
3.8.3	Hindercirkels	29
3.8.4	Luchtkwaliteit	29
3.8.5	Externe veiligheid	32
3.9	Kabels en leidingen	33
4	Planbeschrijving	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Planbeschrijving	34
4.2.1	Het noordelijke plandeel	35
4.2.2	Het middengebied	35
4.2.3	Het zuidelijk deel	35
4.2.4	Programma	36
4.2.5	Groenstructuur	37
4.2.6	Verkeer en parkeren	37

4.2.7	Beeldkwaliteitplan	38
5	Juridische regeling	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Artikelsgewijs	39
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7	Overleg en zienswijzen	41
7.1.1	Overleg ex artikel 10 BRO	41
7.1.2	P.C.G.P.	41
7.1.3	Zienswijzen ex artikel 23 e.v. WRO	42
Bijlage 1	Advies waterschap Roer en Overmaas, dec. 2007	43
Bijlage 2	Ecologie	44
Bijlage 3	Bodemgeschiktheidsverklaring gemeente Sittard-Geleen	56
Bijlage 4	Grondexploitatie Vijverparc BV	57
Bijlage 5	Standpunt n.a.v. inspraakreacties	58
Bijlage 6	P.C.G.P.-advies	59
Bijlage 7	Standpunt naar aanleiding van zienswijzen	60
Bijlage 8	Nadere toelichting op de genomen parkeer- en verkeerssituatie, gemeente Sittard-Geleen, 19 september 2008	61

Separate bijlagen:

- Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen Leyenbroekerweg te Sittard, Synthegra Archeologie BV, 20 januari 2006, rapportnummer 175170
- Milieuhygiënisch bodem- en asfaltonderzoek Leyenbroek te Sittard, Tauw BV, 28 september 2000, projectnummer 3857670
- Aanvullend bodemonderzoek Leyenbroek te Sittard, Tauw BV, 28 februari 2002, projectnummer 3922901
- Luchtkwaliteit, bouwplan Leyenbroek Sittard, Oranjewoud, 14 september 2007 projectnummer 177555
- Beeldkwaliteitplan Klooster Leyenbroek, gemeente Sittard-Geleen, Vijverparc BV, AGS Architecten & Planners, september 2008
- Geluidbelasting wegverkeer, ARCADIS, 3 december 2007, projectnummer x.140326.000629/07376.7314 (073767314:A.1)

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

PLANMOTIVERING

Op initiatief van de gemeente Sittard is eind 1999 een samenwerking opgestart tussen Wonen Heerlen, Nieuwe Borg Projectontwikkeling en Grouwels Daelmans om een onderzoek op te starten naar een integrale ontwikkeling van het gebied Vijverweg, complex bejaardenwoningen en het achterliggende kloostercomplex Leyenbroek. Hiertoe is door voornoemde partijen Vijverparc BV opgericht. In 2001 is er een realisatieovereenkomst gesloten. In overleg met de gemeente Sittard is een plan ontwikkeld voor de herbestemming en restauratie van het meest waardevolle gedeelte van klooster Leyenbroek en de ontwikkeling en herbestemming van de nabije omgeving van het klooster. Het bestemmingsplan uit 1999 is voorgelegd aan de P.C.G.P. en heeft de inspraakprocedure doorlopen waarbij diverse reacties zijn ingediend. Naar aanleiding van deze reactie diende het bestemmingsplan bijgesteld te worden. Deze procedure is inmiddels lopende.

Belangrijke uitgangspunten en aspecten die van deze locatie deel uitmaken zijn:

- Een school die dringend uitbreiding behoeft.
- Een kerk als monument en beeldbepalend element.
- Een kloostercomplex, gedeeltelijk monumentaal met veel achterstallig onderhoud.
- Een parkachtige en geaccidenteerde omgeving met deels absoluut te handhaven groen en water.
- Een fantastische ligging nabij het centrum van Sittard.
- Bejaardenwoningen gesitueerd in drie appartementenblokken van Wonen Heerlen.

Nader onderzoek is verricht naar een, zowel bouwkundig als financieel haalbare, herbestemming van het kloostercomplex. Deze onderzoeken hebben geleid tot het voorliggende plan.

In een gedeelte van het kloostercomplex worden commerciële en gemengde doeleinden gerealiseerd. Tevens is er een deel van het klooster beschikbaar voor begeleid wonen. Daarnaast wordt onder andere de mogelijkheid tot woningbouw op de omliggende gronden geboden en is de basisschool naar een vleugel van het kloostercomplex verplaatst. Bij voornoemde ontwikkelingen is rekening gehouden met de parkeerbalans in de omgeving (de realisatie van ondergrondse parkeergelegenheden) en het behoud van de bijzondere landschappelijke waarde van het nabijgelegen (beschermde) stadspark.

1.2

PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan ‘Leyenbroek-Vijverweg’ is gekozen voor globale bestemmingen, die in het gebruik van het plan door burgers en gemeente een ruime mate van flexibiliteit bieden, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Kaart: Op de plankaart zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de inspraak zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening en de uitkomsten van het in artikel 10 Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.3

PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen tussen de Leyenbroekerweg en de Vijverweg, ten zuiden van het centrum van Sittard en nabij het stadspark. De Leyenbroekerweg maakt deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Sittard en kent dan ook een aanzienlijke verkeersdruk. De gunstige ligging nabij de zuidoostelijke uitvalsroute beïnvloedt in sterke mate de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied.

Binnen het plangebied zijn het klooster Leyenbroek, een drietal woontorens en een basisschool gelegen. Aan de westzijde van de locatie begint het stadspark. De naaste omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing, en het beschermd dorpsgezicht van Leyenbroek in het zuiden. De situering van het plangebied in het stadsdeel Sittard is op het nevenstaande overzichtskaartje weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan.

1.4

LEESWIJZER

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader dat door de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied is gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten van het plangebied besproken.

Hierbij gaat het om de milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het plan voor de locatie Leyenbroek/ Vijverweg verder toegelicht.

Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Deze regeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is (inspraak). In hoofdstuk 7 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 Bro 1985 en het advies van de provinciale afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling weergegeven.

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

2.1

RIJKSBELEID

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven. In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor het onderhavige projectgebied kent de Nota Ruimte geen specifieke uitgangspunten.

Nota wonen

De Nota Wonen (mei 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- Meer keuzevrijheid voor burgers.
- Aandacht voor maatschappelijke waarden.
- Betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
- Wonen en zorg op maat bevorderen.
- Stedelijk woonklimaat verbeteren.
- Groene woonwensen faciliteren.

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

Resumé

In het rijksbeleid wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden. Onderhavig voornemen past binnen het beschreven bundelingsbeleid van de Rijksoverheid. Er is immers sprake van de ontwikkeling van woningbouw en voorzieningen, binnen de bebouwde kom en in de directe omgeving van het centrumgebied van het stadsdeel Sittard.

2.2

PROVINCIAAL BELEID

POL 2006

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Vervolgens is het POL 2006 op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in de plaats van het POL 2001 getreden.

Net als het eerste POL is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de Provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling.

Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Perspectief P9, Stedelijke bebouwing

Ook in het POL 2006 is het onderhavige bouwplan nog steeds gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek en wordt het aangeduid als Perspectief P9, Stedelijke bebouwing. De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen.

De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Behoud en versterking van de vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen.

Stadsregio Sittard-Geleen

De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in deze regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive-sector (maakindustrie), is eveneens van groot belang voor de regio. Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de vele goederenstromen in de regio.

Voor de bereikbaarheid van de regio vanuit noordelijke richting is verbreding van de A2 tussen Maasbracht en Geleen noodzakelijk. De realisatie van de N297n zorgt voor een veel betere verbinding met Duitsland en 'achterlangs' met Parkstad Limburg.

Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het Middengebied (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de ontwikkeling van de rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn cruciale projecten met het oog op het verbeteren van de stedelijke structuur. Ontwikkeling van de landschapsparken De Graven en Susteren vormt een belangrijke groene tegenhanger voor deze stedelijke ontwikkeling. Zo wordt gewaarborgd dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

Resumé

Het onderhavig bestemmingsplan, dat met het realiseren van woningen en aanvullende bijzondere functies nabij het bestaande centrum zorgt voor een versterking van de stedelijke structuur, past binnen de kaders zoals die gesteld zijn in het Provinciale Omgevingsplan Limburg.

Provinciale Woonvisie

Aanleiding en proces

De afgelopen jaren is vooral gewerkt aan de hand van zogeheten Regionale Volkshuisvestings Plannen (RVP's). De RVP's lopen door tot 1 januari 2006 en zijn bepalend voor de beschikbaarstelling van planologische ruimte voor nieuwe woningen. Juridisch gezien is er dus op zijn minst een nieuw kader nodig voor de periode vanaf dat moment. Daarnaast moet worden geconstateerd dat de Limburgse bevolking vergrijsst. Vanuit het beleidsveld wonen gaat het er dan vooral om dat een passend antwoord wordt gegeven op de veranderende vraag naar woningen. Eind december 2004 heeft de provincie een ontwerp-woonvisie gepubliceerd. Dat ontwerp was een voorzet voor de te stellen doelen én de wijze waarop aan die doelen met anderen gewerkt kan worden. Door discussies met regio's, gemeenten, corporaties, bewoners, bouwers en zorginstellingen is de Provinciale Woonvisie verrijkt en verdiept. Vervolgens zijn de regio's samen met lokale partijen gaan werken aan de opstelling van regionale agenda's. Die agenda's én de formele reacties op de ontwerp-woonvisie zijn medebepalend geweest voor de definitieve Provinciale Woonvisie die nu voorligt. Met deze drie documenten (woonvisie, regionale agenda's en provinciaal antwoord hierop) worden lijnen uitgezet voor de te stellen doelen en voor de gezamenlijke aanpak in de komende periode.

De Provinciale Woonvisie en die regionale visies zullen samen weer de basis vormen voor tweezijdige afspraken: wat doen partijen om de overeengekomen doelen ook daadwerkelijk te realiseren? Vóór het einde van 2005 zullen deze afspraken bij gemeenten/betrokken (markt)partijen en bij de provincie bestuurlijk worden bekrachtigd, om op tijd per 1 januari 2006 een nieuwe periode in het woonbeleid te laten beginnen.

Beleid Provinciale Woonvisie

Zonder een hele samenvatting te geven van de Provinciale Woonvisie worden hier in kort bestek de belangrijkste beleidskeuzen genoemd die in dit document zijn aangegeven. In de Provinciale Woonvisie wordt een aantal trends geconstateerd met betrekking tot de toekomstige woningmarktontwikkelingen. Voor heel Limburg geldt dat de bevolking ouder wordt. Dat vraagt op het vlak van wonen, welzijn en zorg grote inspanningen. De volgende beleidskeuzen zijn in de Provinciale Woonvisie gemaakt:

Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte (kwantitatieve opgave):

Stap 1: een in kwantitatief opzicht ontspannen woningmarkt

Het tekort aan woningen wordt in de periode tot 2010 teruggedrongen met 75%, en is in 2020 volledig weggewerkt. Met name voor de stedelijke gebieden wordt wat extra ruimte gecreëerd, omdat herstructurering nu eenmaal schuifruimte nodig heeft om vaart te kunnen krijgen. Daarbij wordt aangesloten op de reeds gemaakte afspraken tussen rijk, gemeenten en provincie.

Stap 2: werken binnen bandbreedten

De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudensverdunding. 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 zetten. Voor de Westelijke Mijnstreek geldt voor de periode 2004-2010 een bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen en voor de periode 2010-2020 een bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen.

Stap 3: huishoudensontwikkeling, migrate en markt volgen, wanneer nodig koers bijstellen

Op basis van goede argumenten en aan de hand van monitoring kunnen de bandbreedten in de loop van de tijd worden gewijzigd of verruimd. Die argumenten moeten zijn gerelateerd aan de woningmarkt, de woningbehoefte en aan kwalitatieve doelstellingen. Er wordt bij aanpassing van bandbreedten vanzelfsprekend wel gelet op de samenhang tussen regio's.

Beleidskeuze kwalitatieve opgave:

Stap 1: ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht

Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder 'gemiddeld' aanbod en meer 'bijzonder' aanbod, innovatief en consumentgestuurd. Aandacht voor woonmilieus en voor te waarborgen of nieuw te scheppen kwaliteiten. Goede mogelijkheden voor starters, door doorstroming en door bijzondere initiatieven. Een gevarieerd aanbod voor ouderen.

Stap 2: meer variatie bij grondgebonden woningen in koop- en huursector

In de grote stedelijke gebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- Centrum en rond centrum: aandacht voor grote, grondgebonden stadswoningen met stadstuin, maar ook beknopte kleine stadswoningen voor starters.
- Wijken aan de rand van de stad: steviger kavels, grote woningen.
- De echte stadsranden: echt groen wonen.

Stap 3: aandacht voor groter wordende groep ouderen, gevarieerd aanbod creëren

Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van twintigers of veertigers. Koop of huur, landelijk of stedelijk, groot of klein, grondgebonden of gestapeld. Er moet veel breder worden meegedacht, in plaats van 'waarnemend' te denken en de vraag van ouderen onmiddellijk door te vertalen in appartementen met lift van 70 m². De essentie is: zijn de bij voorkeur zeer gevarieerde woningen intern en extern goed toegankelijk, met alle woonfuncties zonder hindering op één niveau bereikbaar, en met voorzieningen en diensten om de hoek of juist aan huis.

In kwalitatief opzicht is er in Limburg een grote behoefte aan zowel appartementen en aan grondgebonden woningen in de huur- en de koopsector; van belang is dat deze zo goed mogelijk op de beoogde doelgroepen worden afgestemd. Bij de appartementen ligt de nadruk op huurappartementen en appartementen in de koopsector (tussen € 150.000 en € 200.000), maar ook in de dure koopsector (> € 200.000,-) is er een behoefte.

Agenda voor de Westelijke Mijnstreek

De regio Westelijke Mijnstreek heeft aangegeven de uitwerking van de regionale agenda plaats te laten vinden aan de hand van twee sporen:

- Een uitvoeringsplan tot 2010 waarin alle plannen en projecten voor de periode tot 2010 in beeld worden gebracht. Er wordt hierbij gestreefd naar een ontspannen woningmarkt in kwalitatief en kwantitatief opzicht met bijzondere aandacht voor ouderen en starters. Daarnaast kent de regio een aantal concrete speerpunten:
 - Het oppakken van de herstructureringsopgave.
 - Inzetten op verdere ontwikkeling en uitvoering van wonen/zorg/welzijn.
 - Duurzame ontwikkelingen.
 - Behoud en uitbreiding van groen- en landschappelijke waarden.
 - Inzetten op stedelijkheid en vitale kernen en buurten.
 Deze speerpunten zijn de basis voor alle plannen en projecten voor de periode tot 2010.
- Een woon(milieu)visie tot 2020 die als toetsingskader geldt voor alle projecten en plannen die tot 2020 worden geïnitieerd. In deze visie staan behoud en uitbouwen van de kwaliteit van bestaande woonmilieus en ontwikkeling van nieuwe "excellente" woonmilieus voorop.

Samenvattend betekent dit dat de regio Westelijke Mijnstreek kiest voor prioritering tot 2010 en sturing van 2010 tot 2020.

De provincie heeft per brief gereageerd op de bovengenoemde regionale agenda en heeft de agenda integraal opgenomen in de Provinciale Woonvisie.

Resumé

Gelet op het bovenstaande met betrekking tot het beleid uit de Provinciale Woonvisie past het voorliggende initiatief voor de ontwikkelingen van vrijstaande woningen en appartementen op de locatie Leyenbroek-Vijverweg binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten.

2.2.1**PROVINCIAAL BELEID MONUMENTENZORG**

Het beleid van de provincie Limburg is gericht op het grote belang van het culturele erfgoed in Limburg. Erfgoed dat het beste in stand kan worden gehouden wanneer het in een bredere (ruimtelijke) context wordt betrokken en gewaardeerd.

Instandhouding van monumenten en archeologische terreinen wordt niet meer uitsluitend objectgericht, conserverend of vanuit een exclusief cultureel belang gezien. Met cultureel erfgoed zijn meer belangen gemoeid. Erfgoed is een belangrijke factor bij de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Erfgoed is van belang voor de vitaliteit van wijken, kernen en buurten. Erfgoed is van groot economisch en toeristisch belang. Daarmee behoort cultureel erfgoed tot de kwaliteiten die mede bepalend zijn voor onze leef- en werkomgeving.

Naast de meer integrale beleidsstukken op het gebied van cultureel erfgoed, zoals het Verdrag van Malta, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte, het Actieprogramma Ruimte en Cultuur, de agenda voor een vitaal platteland, stedelijke vernieuwing en de Nationale Landschappen is in het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL) uitgegaan van een ontwikkelingsgerichte, vroegtijdige inbreng en betrokkenheid van cultureel erfgoed bij ruimtelijke processen.

Dit omgevingsbeleid gaat zowel uit van het beschermen van het landschappelijke, aardkundige en cultuurhistorische erfgoed, als van het behoud, het herstel en de inpassing van de verscheidenheid aan monumentale, cultuurhistorische en landschappelijke verschijningsvormen in hun historische context.

Ontwikkeling van erfgoed met behoud van de aanwezige culturele waarden is om verschillende redenen van groot belang. Niet in de laatste plaats voor het toerisme, daar cultureel erfgoed een culturele, ruimtelijke, economische en maatschappelijke infrastructuur vormt, die onderhouden moet worden.

Rol provincie in de monumentenzorg

Met de invoering van de nieuwe instandhoudingsregelingen in het kader van het BRIM, heeft de provincie in aansluiting op het veranderde rijksmonumentenbeleid nieuw erfgoedbeleid ontwikkeld. Het provinciaal erfgoedbeleid is gericht op het in stand houden van cultuur- en architectuurhistorisch waardevolle structuren, gebouwen en artefacten.

De provincie biedt hiertoe, aansluitend op de financieringsregelingen van het BRIM, eigenaren een bijdrage in de kosten voor restauratie, instandhouding en onderhoud van rijksmonumenten, in de vorm van een subsidie. Bovendien biedt de provincie aanvullende subsidiëring van een gedeelte van de kosten voor herstel van historisch groen. Bij subsidieverlening gaat de provincie uit van een inspanning van gelijke omvang door de gemeente waarbinnen het monument zich bevindt.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het kloostercomplex en omgeving valt grotendeels binnen het bestemmingsplan Baenje-Casino-Park, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sittard op 20 mei 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 10 januari 1977. Het plangebied is bestemd als water, openbaar groen, tuin, nutsgebouwen, bijzondere doeleinden en woondoeleinden in de vorm van bejaardenwoningen. Een klein gedeelte van het zuidelijk plangebied valt binnen het uitbreidingsplan in onderdelen Sittard, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sittard in 1937, met de bestemmingen: open bebouwing, wegen-straten-pleinen en groene zone. Het Bestemmingsplan Sittard-Zuid, vastgesteld op 13 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 12 juni 2007, vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied.

De vigerende bestemmingsplannen bieden onvoldoende mogelijkheden tot de herontwikkeling van het kloostercomplex en omgeving.

2.3.2 LOKAAL WONINGBOUWPROGRAMMA GEMEENTE SITTARD-GELEEN 2005-2010

Door de gemeente Sittard-Geleen is een lokaal woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2005-2010. Uit dit woningbouwprogramma blijkt dat voor de onderhavige locatie (klooster Leijenbroek) het volgende programma is opgenomen: 65 appartementen waarvan 43 sociale huur en 22 dure koop. Daarnaast 35 grondgebonden dure koopwoningen. Van dit programma zitten 20 grondgebonden woningen en 30 appartementen in het basisprogramma.

Aangezien het bouwplan 23 grondgebonden woningen en 63 appartementen omvat kan gesteld worden dat het voornemen past binnen lokaal woningbouwprogramma 2005-2010.

2.3.3 GEMEENTELIJKE BELEIDSNOTA TELECOM ZENDINSTALLATIES

Voor het plaatsen van zendinstallaties vormen het bestemmingsplan en de welstandscriteria vaak de belangrijkste toetsingskaders bij het beoordelen van een aanvraag voor een bouwvergunning. Vigerende bestemmingsplannen laten in beginsel het oprichten van zendmasten niet toe.

Om tot een verantwoorde stedenbouwkundige, landschappelijke en maatschappelijke inpassing van zendinstallaties te komen, is beleid voor locatiekeuze en vormgeving noodzakelijk. De gemeente Sittard- Geleen heeft gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak waarbij onderscheid gemaakt wordt in vijf gebiedstypen:

- Beschermde stadsgebied.
- Stedelijk gebied.
- Industriegebied.
- Buitengebied.
- Wegen/infrastructuur.

Vervolgens worden in elk gebied drie functies onderscheiden (woonfunctie, werkfunctie en recreatieve functie) en wordt binnen elk gebiedstype en functie aangegeven of een coöperatief dan wel restrictief beleid gevoerd zal worden als het gaat om locatiekeuze en plaatsing van zendinstallaties.

	Woonfuncties	Werkfuncties	Recreatieve functies
Beschermde stadsgebied	restrictief	coöperatief	restrictief
Stedelijk gebied	restrictief	coöperatief	coöperatief
Industriegebied	restrictief	coöperatief	coöperatief
Buitengebied	restrictief	restrictief	restrictief
Infrastructuur	restrictief	coöperatief	restrictief

Het onderhavige plangebied betreft voornamelijk een woongebied. Voor het gebied zal dan ook een restrictief beleid worden gevoerd.

2.3.4

STADSVISIE SITTARD-GELEEN 2012

Op 12 december 2002 is de Stadsvisie Sittard-Geleen 2012 vastgesteld. Deze stadsvisie kenmerkt zich door het zoeken naar identiteit en het daaruit afleiden van strategische doelstellingen. Sittard-Geleen wil zich ontwikkelen (transformeren) tot één herkenbare, samenhangende stad, waarin burgers, bedrijven, en instellingen actief vorm en inhoud geven aan de stad.

De strategische doelstelling voor de gemeente Sittard-Geleen is de ontwikkeling van centrum Geleen tot servicecentrum, centrum Sittard als stedelijk ontmoetingscentrum en het middengebied voor gezondheid door zorg en sport. Voor Sittard betekent dit regionale culturele functies, divers winkel- en horeca-aanbod, onderwijs en studentencultuur alsmede woningen met accent in het topsegment.

De onderhavige locatie maakt niet direct deel uit van het centrumgebied van Sittard, maar is wel gelegen in de directe omgeving van het centrum. De invulling van het terrein met functies en hoogwaardige woningen draagt dan ook zeker bij aan de strategisch doelstelling uit de stadsvisie 2012.

2.3.5

GEMEENTELIJK DUURZAAMHEIDSBELEID

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen: Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat- en Dubobeleid 2002. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert.

Deze integrale aanpak is - mede voortkomend uit de ondertekening van het Convenant Dubo SWM - de leidraad voor de ontwikkelingen van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Waar mogelijk en ruimtelijk relevant worden duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opgenomen (publiekrechtelijke verankering). Duurzaamheidsmaatregelen moeten niet als een juk, belemmering of beperkende randvoorwaarde worden gezien, maar juist als een uitdaging, als de mogelijkheid tot het creëren van extra en innovatieve kansen. Zo zijn het bebouwen van het gebied en tegelijkertijd het versterken van de ecologische verbindingsstructuren en het benutten van de aantrekkingskracht van water door dit zichtbaar binnen het gebied te houden (en het niet zo snel mogelijk af te voeren via het regenwaterriool) duidelijk stimulerende elementen bij het ontwikkelen van het plangebied. Ook het benutten van zonne- en windenergie is zowel effectief (levert geld op) als wervend voor de ondernemer (een high tech uitstraling). In zijn algemeenheid wordt in het kader van energiebesparing gestreefd naar de toepassing van extra isolatie en energiezuinige installaties. Daarnaast dient te worden gestreefd naar de toepassing van duurzame energie en de toepassing van het maatregelenpakket zoals genoemd in het convenant.

Bij de ontwikkeling van het plan dient verder invulling te worden gegeven aan “duurzaam stedelijk waterbeheer”. Centrale thema’s hierbij zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren door waar mogelijk:

- Regenwaterinfiltratie of -berging binnen het plangebied.
- (Piek)hemelwaterafvoeren via gescheiden rioolstelsel naar bergings-/infiltratiebassin in het plangebied dan wel via het gemengd rioolstelsel/vuilwaterafvoer/riolering.

In § 3.6 Waterparagraaf wordt verder ingegaan op het aspect water met betrekking tot het onderhavige project.

HOOFDSTUK

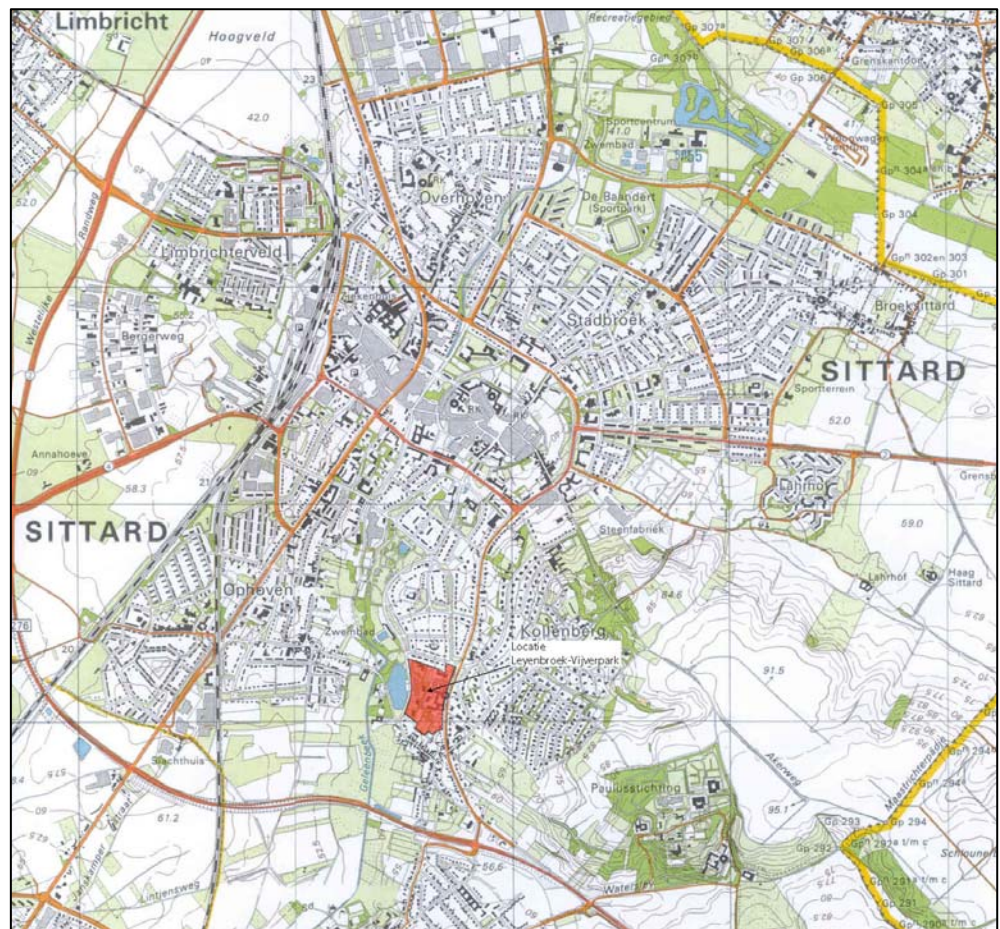
3 Uitgangspunten

3.1

LIGGING EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen tussen de Leyenbroekerweg en de Vijverweg, ten zuiden van het centrum en in de directe nabijheid van het stadspark. De Leyenbroekerweg maakt deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Sittard en kent dan ook een aanzienlijke verkeersdruk. De gunstige ligging nabij de zuidoostelijke uitvalsroute beïnvloedt in sterke mate de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Binnen het plangebied is het klooster Leyenbroek, een drietal woontorens en een basisschool gelegen. Direct aangrenzend aan het klooster is inmiddels nieuwbouw in de vorm van een school gerealiseerd. Aan de westzijde van de locatie begint het stadspark. De naaste omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing, en het beschermd dorpsgezicht van Leyenbroek in het zuiden.

Uitsnede topografische kaart



3.2

CULTUURHISTORISCHE WAARDE KLOOSTERCOMPLEX

Het voormalig kloostercomplex - van de Missionarissen van het Heilig Hart – omvat zes aaneengesloten bouwdelen uit de periode 1889-1928. Dit kloostercomplex is een van oorsprong Frans Kulturkampf-klooster van de in 1878 door Joannes Dehon opgerichte congregatie van het H. Hart. Sedert 1883 was de congregatie gevestigd in kasteel Watersleyde, vanaf 1889 in een eigen, nieuw kloostergebouw aan de Leyenbroekerweg. In 1897 werd het noviciaat/juvenaat omgevormd tot een Duitstalige school voor Duitse leerlingen. De kloosterkerk kwam in 1950 in gebruik als parochiekerk.

De complexbescherming omvat het neogotische, carrévormige kloostergebouw met Andreaskapel uit 1889, gesitueerd aan de Leyenbroekerweg; de aangebouwde kloostervleugel uit 1896, enigszins terugliggend ten opzichte van en parallel aan de Leyenbroekerweg; de vleugel voor de Duitstalige school, 1900, dwars op de kloostervleugel van 1896; de vleugel parallel aan de Leyenbroekerweg, ca. 1910, tegen de noordgevel van het bouwdeel uit 1889 en parallel aan de vleugel uit 1896; de vleugel voor studentenhuisvesting, genaamd de “Kaiserbau” uit 1913, in het verlengde achter de Duitse school van 1900; de expressionistische kloosterkerk met sacristie en een kleine kloostervleugel van architect Jos Wielders te Sittard, 1928. Laatstgenoemde bouwdeel is gesitueerd parallel aan de Leyenbroekerweg en sluit aan op de Duitse school uit 1900 en de kloostervleugel uit ca. 1910. Door de bouw van de kerk ontstond er een tweede binnenhof tussen de kloostervleugels uit 1896 en ca. 1910, de Duitse school uit 1900 en de kloosterkerk uit 1928.

Het kloostercomplex van de Missionarissen van het H. Hart bevindt zich op een groot deel van een in hoofdvorm rechthoekig terrein, dat wordt omsloten door de Leyenbroekerweg, Bernhardlaan, de Vijverweg en de Broekstraat.

Uitgesloten van bescherming zijn het restant van de oude schuur, het transformatorhuisje en het restant van de oude kloostermuur aan de zuidzijde van het klooster; de dwarsvleugel uit 1927 met de later toegevoegde entreepartij, gebouwd tegen de west- en zuidwestgevel van het oudste kloosterdeel uit 1889; de aanbouwen aan de west- en zuidgevel van de kloostervleugel uit 1896; de bakstenen scheidingsmuur tegen de westzijde van de kloosterkerk; de school op de hoek van de Leyenbroekerweg en Bernhardlaan (1960); de pastorie met verbinding naar de sacristie (1963); de woongebouwen met bejaardenwoningen aan de Vijverweg (1971); het gebouw van de Districtsvereniging van het Groene Kruis Westelijke Mijnstreek (1972); het Dienstencentrum voor bejaarden (1975). De school op de hoek van de Leyenbroekerweg is inmiddels geamoveerd.

Waardering

Het kloostercomplex Leyenbroek is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling en is als Kulturkampf-klooster een bijzondere uitdrukking van een historisch-politieke en typologische ontwikkeling en vertegenwoordigt algemeen belang. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de variëteit in de toegepaste bouwstijlen, de betrokkenheid van architect Wielders uit Sittard en de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van de diverse bouwdelen. Het kloostercomplex is vanwege de situering verbonden met de ontwikkeling en uitbreiding van de stad en is van bijzondere betekenis voor het aanzien van de stad.

Het kloostercomplex beschikt over een hoge mate van architectonische gaafheid en is van belang vanwege de hoogwaardige architectonische kwaliteit van de samenstellende onderdelen en is van belang in relatie tot de visuele gaafheid van de bebouwde omgeving. Bovendien beschikt het kloostercomplex over een redelijk tot grote architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid. Het kloostercomplex Leyenbroek vertegenwoordigt algemeen belang vanwege het geheel van voornoemde waarden.

3.3

STADSPARK SITTARD

Algemeen

Het Stadspark, 1921-1933, is aangelegd in een gemengde tuinstijl met elementen van zowel een landschappelijke als formele aanleg. Het geheel, dat in een drietal fasen tot stand kwam, werd in het kader van de werkverschaffing gerealiseerd in opdracht van het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Sittard, naar een ontwerp van de tuin- en landschapsarchitect D.F. Tersteeg uit Naarden.

In 1921 en 1922 werd het zuidelijke deel van de aanleg met roeivijver en de slingervijver gerealiseerd. In 1924-1925 kwam het noordelijke deel rond de eendenvijver en in 1927 het daarop aansluitende gebied ter hoogte van de kleine vijver gereed. In 1932 werd het ontwerp door Tersteeg aangepast met het oog op de inpassing van een zwembad in het nog braakliggende middengedeelte van het park. Tersteeg heeft de directie gevoerd over de uitvoering van het grootste gedeelte van het park.

Het relatief smalle, langgerekte park is gesitueerd in een voormalig broek- en bronnengebied ten zuiden van de historische binnenstad. Het park wordt aan de oostzijde begrensd door de Vijverweg en aan de westzijde door de Molenweg en de Geleenbeek/Molenbeek. De kleine slingervijver, die een onverbrekelijk onderdeel vormt met de gehele parkaanleg, is onmiddellijk ten oosten van de Vijverweg gesitueerd. De zuidgrens wordt gevormd door het snijpunt van de Vijverweg en Molenweg.

In 1994-1995 werd, na de gedeeltelijke sloop van het voormalige zwembad van stadsarchitect G.H.H. Cuijpers, het middendeel van het park heringericht naar een ontwerp van tuin- en landschapsarchitect G. Limpens van de voormalige gemeente Sittard. Als gevolg van deze herinrichting kreeg het middendeel van het park de functie van een theater. Dit in 1994-1995 ingerichte middendeel van het park is voor de functionele samenhang van de samenstellende parkdelen van wezenlijk belang, maar voor de bescherming van het park als zodanig vooralsnog van ondergeschikt belang.

Omschrijving

Het Stadspark Sittard kenmerkt zich door een wisselende toepassing van landschappelijke en formele parkelementen, in combinatie met bouwkundige elementen als keermuren, zitbanken, trappen en beelden. De boom en heestergroepen zijn zodanig geplaatst, dat zij ruimten vormen met lange doorzichten en een coulissewerking creëren. Elementen als waterlopen en lange ruimten worden optisch vergroot door de uiteinden te verbergen, waardoor de suggestie van voortzetting buiten de zichtwijdte wordt opgeroepen. Aan de uiteinden van diverse zichtlijnen zijn schaalelementen geplaatst, zodat de afstand geschat kan worden. De grasvelden zijn grotendeels geschulpt aangelegd, de bomen in het gras staan veelal op een kleine verhoging.

Het zuidelijke parkdeel, daterend uit 1921-1922, werd ingericht als roeivijver met een rondwandeling. Aan de noordzijde van de roeivijver, in het midden van de zichtas over de vijver, is een zitbank geplaatst. Op de aanlegplaats aan de oostzijde was een paviljoen gepland. Dit is echter nooit gerealiseerd. Achter deze aanlegplaats, aan de oostzijde van de Vijverweg, werden de slingervormige kleine vijver met rondwandeling en enkele grasvelden aangelegd. Het omgrenzende wandelpad liep in zuidelijke richting door tot aan het snijpunt van de Molenweg en Vijverweg. Aan de zuidzijde van de roeivijver waren een tweetal zitbanken en een klein grasveld voorzien. De westelijke afgrenzing van het zuidelijke parkdeel wordt gevormd door de Molenweg. In de aanleg van het zuidelijke parkdeel zijn de Ophovener Watermolen op de Geleenbeek uit 1716 en de stuwsluit met brug bij de afsplitsing van de Molenbeek (oudste bekende vermelding 1543, gerestaureerd 1752) als belangrijke gezichten bij het ontwerp betrokken. Zowel de watermolen als de stuwsluit zijn van rijkswege beschermd.

De beplanting van het zuidelijk parkdeel, inclusief de aanleg rond de slingervijver, bestaat voornamelijk uit solitaire eiken, kastanjes, elzen en rododendrongroepen.

Waardering

Het stadspark van Sittard is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een landschappelijke en typologische ontwikkeling en tegelijkertijd van een sociaal-economische ontwikkeling: de werkverschaffing in de jaren dertig. Het park heeft dan ook een monumentale status (beschermd rijksmonument nr. 521655).

De architectuurhistorische waarden van het park zijn groot en worden bepaald door het belang van het park voor de geschiedenis van de tuin- en landschapsarchitectuur in Nederland; door de toegepaste stijl; door de bijzondere plaats van deze grootschalige openbare aanleg in het oeuvre van de tuin- en landschapsarchitect D.F. Tersteeg, wiens werk van nationaal belang is; door esthetische kwaliteiten van diens ontwerp, door het bijzondere beplantingsplan van hoge dendrologische waarde en door de toepassing van tal van bouwkundige elementen in het ontwerp. De ensemblewaarden van het park zijn zeer aanzienlijk.

Het stadspark is in redelijk gave staat bewaard gebleven en is van zeer groot belang voor de structurele en visuele gaafheid van de stedelijke omgeving. Bovendien zijn gaaf bewaard gebleven stadsparken in Nederland een zeldzaam verschijnsel te noemen.

3.4

BESCHERMD DORPSGEZICHT LEYENBROEK

Het plangebied sluit aan de zuidzijde aan op het beschermd dorpsgezicht Leyenbroek. De Broekstraat is een 250 meter lange hellende straat, enigszins in het verlengde van het stadspark. Aan de oostzijde wordt de Broekstraat begrensd door het klooster Leyenbroek en de Leyenbroekerweg. De oude Heerlenerweg en de Leeuwerik vormen de begrenzing aan de zuidkant. De begrenzing aan de zuid-westzijde van de Broekstraat is bossage, bouw- en weiland tot aan de Geleenbeek. De Broekstraat zelf loopt zuid-oost/ noord-west. Het laagste punt van de Broekstraat sluit aan op de meest zuidelijke punt van het stadspark. Op dit punt komen ook de Molenweg en de Vijverweg samen. Bij de T-splitsing met de Oude Heerlenerweg ligt het hoogste punt van de Broekstraat. Het hoogteverschil is ongeveer 8 meter.

De Oude Heerlenerweg - vroeger Heerlenerweg - vormde van oudsher de verbinding van Sittard naar Heerlen via diverse dorpen. Rond 1920 is, in verband met de toename van het verkeer en de behoefte voor het aanleggen van een tramlijn (1923), de weg omgelegd. Hierdoor bleef de bebouwing van de tegenwoordige Heerlenerweg grotendeels intact. Het pad achter de percelen van de Broekstraat aan de oostkant loopt verbreed in de richting van de Kapellerweg die de landerijen op de Kolleberg toegankelijk maakte.

De onlangs fraai opgeknapte, sterk hellende Broekstraat in het vroegere gehucht Leyenbroek, is bekend omdat een groot gedeelte van de bebouwing uit oude boerderijen bestaat. Zéér karakteristiek zijn de in totaal 17 poorten, waarvan 15 in oude stijl, namelijk aan de bovenkant in een variatie van platrond, halve ellips, korfboog en halfrond. De poorten treffen we aan beide zijden van de straat aan. Mede door de herhaling en variatie van deze boogvormige poorten ontstaat een eenheid, een beslotenheid, een sfeer uit voorbije tijden.

Via een geopende poort komt men vaak op een schitterend aangekleed erf met bloemen en planten. Op diverse plaatsen vindt men achter de straatpoort nog eens twee poorten, namelijk bij de ingang van de schuur en aan het einde van de schuur. De laatste poort was vaak de toegang tot de huiswei.

Enkele boerderijen hebben aan de achterkant nog een “bakkes”, waarin vroeger het brood en de vlaaien werden gebakken. Halverwege de straat bij een klein zijstraatje - een inham - stond vroeger een pomp. De Broekstraat is vrij recht en het uitzicht is -al naar gelang de kijkrichting- omhoog of naar beneden. Uitbreiding van de zichtlijnen kan ontstaan indien de straatpoorten openstaan. Ter plaatse van het kleine zijstraatje bevindt zich een karakteristiek element van de Broekstraat.

3.5

ARCHEOLOGIE

Uit “kaart 1: Historische bouwkunst en archeologie” van de “Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie” van de Provincie Limburg blijkt dat er ten westen van het stadspark twee rijks- en/of provinciale monumenten gelegen zijn. In het plangebied zelf is het kloostercomplex met Andreaskapel en kerk als rijksmonumenten aangewezen. Er zijn op deze “kaart 1” in/nabij het plangebied geen terreinen van archeologische betekenis of van hoge archeologische waarden aangegeven. Noch zijn er te beschermen en/of beschermde archeologische monumenten in/nabij het projectgebied terug te vinden. De archeologische terreinen aangegeven op kaart 1 vormen slechts een klein deel van de aanwezige waarden. Om meer zicht te krijgen op gebieden waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is ook “kaart 2: Indicatieve archeologische waarden” van belang. Op kaart 2 is op grond van een analyse van de bodem en de geologie inzicht verkregen in plaatsen waar men archeologische vondsten kan verwachten. Uit deze kaart 2 blijkt dat het projectgebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorie “kern”. Een aantal stads- en dorpskernen is onder deze categorie geplaatst, omdat er voor categorisering - in hoog, midden of laag - nog te weinig bodemkundige informatie voor handen is. Een aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door SyntheGra Archeologie BV is er een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie aan de Leyenbroekerweg. Het terrein is ingedeeld in vier deelgebieden (zie rapportage separate bijlage).

Op basis van de stratigrafie, zoals deze door middel van 28 boringen is vastgesteld, zijn de 4 deelgebieden te interpreteren. In de deelgebieden 1,2 en 4 is geen onverstoord bodemprofiel aangetroffen. De profielen in deelgebied 3 vertonen een geringe mate van verstoring. De verstoring betreft kleine sporen puin. De boorkernen vertoonden een min of meer natuurlijke opbouw, maar er werd geen intact profiel aangetroffen.

Op basis van het IVO (inventariserend veldonderzoek) kan gesteld worden dat er vanuit archeologisch standpunt voor de deelgebieden 1,2,3 en 4 van de onderzoekslocatie geen vervolgacties nodig zijn. De gebieden 1,2 en 4 zijn dermate verstoord dat er geen archeologische waarden meer verwacht worden. In deelgebied 3 is de verstoring gering maar aangezien het onthoofde profielen betreft zonder Bt-horizont, worden er eveneens geen archeologische waarden meer verwacht.

Het inventariserend veldonderzoek van SyntheGra Archeologie BV d.d. 20 januari 2006 met rapportnummer 175170 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.6

WATERTOETS

Inleiding

Door Vijverparc BV is in overleg met de gemeente Sittard-Geleen een plan ontwikkeld voor de herbestemming van het klooster Leyenbroek en nabije omgeving. Dit nieuwe plan zal de mogelijkheid bieden tot de realisatie van verschillende functies in een gedeelte van het kloostercomplex. Daarnaast zal onder andere de mogelijkheid tot woningbouw worden geboden en is tevens een basisschool binnen het plangebied aanwezig. Bij bovengenoemde ontwikkelingen worden op een aantal plaatsen ondergrondse parkeergelegenheden gerealiseerd en wordt de bijzondere landschappelijke waarde van het nabijgelegen (beschermde) park behouden.

In 2001 is er reeds een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voor het onderhavig plangebied, dat tevens de inspraak heeft doorlopen. Het plan is vervolgens een tijd stil komen te liggen. Inmiddels is het project weer opgepakt en vinden ontwikkelingen plaats. Aangezien het voorontwerp uit 2001 als gevolg van nieuw beleid en nieuwe wet- en regeling niet meer actueel is, is inmiddels nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan is ook het proces van de Watertoets doorlopen.

Beleid en proces

De Watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte geven. De Watertoets is wettelijk verplicht sinds november 2003. Ook bij het opstellen van een bestemmingsplan is het doorlopen van een Watertoets verplicht.

Op 1 augustus 2005 is het bouwvoornemen bij het Watertoetsloket van waterschap Roer en Overmaas gemeld. Ook bij de gemeente Sittard-Geleen is informatie ingewonnen over de huidige situatie en gewenste toekomstige situatie. Daarnaast is op 24 januari 2006 een overleg geweest bij en met de gemeente Sittard-Geleen over de wateraspecten binnen het plan.

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap voor advies. In de waterparagraaf zijn de uitgangspunten van gemeente en waterschap meegenomen. Waterschap Roer en Overmaas heeft middels een brief op d.d. 28 december 2005, kenmerk 7650/Jo, laten weten geen aanmerkingen te hebben op de voorgenoemen plannen. Wel wil het waterschap betrokken blijven bij de verdere uitwerking van de wateraspecten in het plan. Het gehele bestemmingsplan is voor een formeel en definitief wateradvies naar het waterschap gestuurd te worden.

Op 9 juli 2007 is het gehele bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft hierop middels een brief op 22 augustus 2007 gereageerd (kenmerk 4976/JO). Een positief wateradvies is verleend mits de twee volgende zaken worden aangepast:

- Doorkijk naar situatie T=100 (wat gebeurt er als een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar valt).
- Neem bergingsvoorzieningen op de plankaart op met een specifieke of combinatiebestemming (bijvoorbeeld Groen en Water).

Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in het zuiden van de kern Sittard en ligt circa 250 m ten oosten van de Geleenbeek. Tussen de Geleenbeek en het plan is een grote roeivijver gelegen. Uit mondelinge informatie van de gemeente bleek dat het waterpeil in deze vijver kunstmatig wordt verhoogd door grondwater op te pompen. In het parkachtige deel langs de Vijverweg in het westen van het plangebied, ligt ook een kleine vijver, de slingerijver. Het plangebied is op dit moment deels bebouwd met een klooster, een kantoorgebouw, 3 appartementencomplexen en een school, en deels ingericht met verharding en groen. Het plangebied, de Leyenbroekerweg en de Vijverweg zijn gemengd gerioleerd.

Conform het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is het plan niet gelegen in een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied valt binnen een infiltratiegebied (POL, kaart blauwe waarden). In deze gebieden streeft de provincie naar het optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit. Het gebied rondom de Geleenbeek ligt bovendien in de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Uit bodemonderzoek (Tauw, 2000 en 2002) is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit zandig tot siltig leem. Zeer lokaal komt een grindige bodemlaag of een veenlaag voor. Vooral ten westen van de meest noordelijke bestaande woontoren aan de Vijverweg lijkt een grindlaag vanaf circa 1,5 m-mv aanwezig te zijn. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand in juli 2000 in het plan op circa 1,0 à 1,8 m-mv ligt. Bij de kleine vijver in het plan is de grondwaterstand dicht aan het maaiveld aangetroffen (circa 0,8 m-mv). Rond de kleine vijver staan monumentale bomen die gevoelig zijn voor peilstijgingen. Het verschil tussen het waterpeil en de maaiveldhoogte rond de bomen is klein waardoor een kleine stijging van het waterpeil al een negatief effect kan hebben op de bomen.

Er is een infiltratieonderzoek uitgevoerd waarbij de doorlatendheid van de bodem nader wordt onderzocht. Indien uit dit onderzoek blijkt dat infiltreren op hoger gelegen delen van het plan, nabij de bouwblokken, mogelijk is, dan wordt dit meegenomen in de waterhuishoudkundige uitwerking.

Op basis van de monumentale bomen, de grondwaterstand en bodemopbouw wordt geadviseerd het hemelwater op de roeivijver gedeeltelijk te retenderen. Infiltratie is wellicht mogelijk op de hoger gelegen delen van het plan. Infiltratie verdient de voorkeur boven retentie.

Toekomstige situatie

Bij de ontwikkeling van het plan Leyenbroek-Vijverweg wordt een verbetering van de huidige waterhuishoudkundige situatie nagestreefd. Schone en vuile waterstromen van de nieuw te realiseren verharding (wegen, daken, parkeerplaatsen) worden gescheiden. Hergebruik van hemelwater wordt gezien de kleinschaligheid en gezondheidsrisico's niet voorzien. Infiltratieproeven hebben uitgewezen dat infiltreren van hemelwater in de bodem van het plangebied mogelijk is. Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande stelsel in Sittard.

De afwatering van bestaande en te behouden verharde oppervlaktes blijft ongewijzigd. Hemelwater dat valt op nieuw te realiseren verhard oppervlak (daken, wegverharding en overige terreinverharding) wordt niet aangesloten op de riolering, maar wordt geïnfiltreerd of afgevoerd naar de vijverpartij aan de oostzijde van de Vijverweg. Zo wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het natuurlijke watersysteem en wordt het rioleringsysteem van Sittard minder belast.

Noordelijk deel, rond Andreas ommegang

In het noordelijk deel van het plangebied wordt het hemelwater van particulier terrein (daken en terreinverharding) op eigen perceel geïnfiltreerd. De infiltratievoorziening bestaat uit kratten. De infiltratievoorziening krijgt een inhoud van 31 mm en heeft voor extreme neerslaggebeurtenissen een overstort naar openbaar terrein. Het hemelwater komt hier in een molgoot, waar ook het water van openbaar terrein wordt verzameld. De molgoot watert af naar de vijver aan de oostzijde van de Vijverweg. Hier wordt het hemelwater van openbaar terrein en de overstort van particuliere verharding geretendeerd. Een neerslaggebeurtenis met een inhoud van 31 mm (T=25) heeft een peilstijging van 4 cm tot gevolg. Een neerslaggebeurtenis overeenkomend met T=100 heeft een peilstijging van 6 cm tot gevolg. De vijver is voorzien van een bestaande overstort, die wordt aangepast met oog op de beoogde ontwikkeling. Deze peilstijgingen hebben geen nadelige gevolgen voor het park of de aanliggende bebouwing.

Uitzondering in het noordelijk deel is de woning op de hoek Bernhardlaan/Leyenbroekerweg. Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de Bernhardlaan of de Leyenbroekerweg. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd middels kratten (31 mm) en voorzien van een overstort naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Zuidelijk deel, Pastoor Chappinstraat

Het hemelwater van particulier terrein (daken en overige verharding) wordt hier deels op eigen terrein, deels op openbaar terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Op eigen terrein wordt middels kratten 19 mm geïnfiltreerd. Op openbaar terrein is daarnaast ruimte voor 12 mm in een IT-riool dat onder de weg is gelegen. Vanuit het IT-riool infiltreert het hemelwater.

Daarnaast wordt in het IT-riool ook het hemelwater van openbare verhardingen opgevangen en geïnfiltreerd (overeenkomend met 31 mm). Het IT-riool is voorzien van een overstort naar het gemeentelijk stelsel in de Vijverweg. Een neerslaggebeurtenis van T=100 veroorzaakt geen overlast ter plaatse van bebouwing.

Voor zowel het noordelijk als het zuidelijk deel geldt, dat het watersysteem verder is uitgewerkt op tekening (Groenplanning, Watertoets-2452-01, 20 april 2006).

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater wordt afgevoerd naar de roeivijver is het voorkomen van verontreiniging van het hemelwater noodzakelijk. Dit wordt gewaarborgd door binnen het plan geen uitloogbare materialen toe te passen in de bouwblokken en het straatmeubilair. Het wassen van auto's, het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijding wordt ontraden om de kwaliteit van het hemelwater te waarborgen. De bewoners dienen door middel van bijvoorbeeld folders bewust gemaakt te worden van het watersysteem, de werking ervan en de voorzorgsmaatregelen om de waterkwaliteit te bewaken.

Effecten van de voorgenomen plannen op de waterhuishouding

Op dit moment is het plangebied gemengd gerioleerd. Door bij de nieuwe inrichting van het plangebied een gescheiden systeem aan te leggen en het hemelwater te retenderen (en zo mogelijk te infiltreren), komt het hemelwater ten goede aan het waterhuishoudkundige systeem van het vijverpark en omgeving. Verdroging wordt bestreden en (in)direct wordt de watervoerendheid van de roeivijver bevorderd. Bovendien wordt alleen vuil water naar de zuivering afgevoerd.

Advies waterschap Roer en Overmaas

In december 2007 is deze waterparagraaf voor een definitief advies voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft per brief d.d. 19 december 2007 een definitief positief wateradvies afgegeven. De brief van het waterschap is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

3.7

ECOLOGIE

De Flora- en faunawet - die sinds april 2002 in werking is getreden - beschermt een groot aantal inheemse planten en dieren (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. De voorgenomen herinrichting van het plangebied kan hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke dieren en planten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en verjaagd worden. In sommige gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde is. Wanneer dit echter niet mogelijk blijkt te zijn - en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling - dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt.

Door ARCADIS is in september 2005 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd ter plaatse van het onderhavige plangebied. Uit de quickscan kan geconcludeerd worden dat het verwijderen van de vegetatie en versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart en 15 juli) dienen plaats te vinden om verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen. Ook dienen de bomen en de aanwezige groenstructuur binnen het plangebied zoveel mogelijk gespaard te blijven om het leefgebied van de eekhoorn en het foerageergebied van vleermuizen te behouden.

Ondanks het feit dat diverse gebouwen in gebruik zijn als dagrustplaats voor de Gewone dwergvleermuis is er geen ontheffing vereist in het kader van de Flora- en faunawet. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen dient de sloop in het najaar (september-oktober) plaats te vinden. Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art.75 van de Flora- en faunawet.

De quickscan natuurwetgeving van ARCADIS van september 2005 met kenmerk 110501/ZC5/516/701423 is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Door de provincie Limburg is in het advies van 27 augustus 2007 van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling een opmerking geplaatst betreffende het ecologisch onderzoek. Dit advies is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Naar aanleiding van deze opmerkingen is er door ARCADIS een aanvullend onderzoek verricht naar het voorkomen van de Steenbreekvaren, de Steenmarter en Vleermuizen. Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

Steenbreekvaren:

De gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie Steenbreekvarens komt niet in het geding omdat er een negental nieuwe planten is aangetroffen.

Steenmarter:

De gunstige staat van instandhouding van de Steenmarter komt niet in het geding bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Vleermuizen:

De Grijze grootoorvleermuis is aanwezig in de kerk. Er wordt geadviseerd enkele verblijfplaatsen te integreren in de bebouwing.

Het volledige aanvullende onderzoek is in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

3.7.1

AANVULLEND BROEDVOGELONDERZOEK

Door ARCADIS is een aanvullend broedvogel onderzoek verricht (rapportnummer 110501/ZC8/1U0/701423). Tijdens het onderzoek is gelet op het voorkomen van deze soorten en op het voorkomen van nestholtes en nesten, welke jaarrond bescherming genieten (onderzoeksdoel). Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de planlocatie (ook op basis van de bekende broedvogelgegevens) voor diverse soorten struweelvogels een geschikt broedbiotoop vormt. Ook voor soorten als Groene specht, Grote bonte specht en Zwarte kraai vormt de locatie geschikt broedbiotoop. Er zijn geen nestholtes aangetroffen, maar zijn vanwege de natuurlijke situatie wel te verwachten, bemerkt dient te worden dat het overgrote deel van de bomen in de planontwikkeling behouden blijven en dat de kap met name het zuidelijke gedeelte betreft.

Toetsing aan Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en faunawet geldt dat de nestlocaties van de spechten en Zwarte kraai beschermd zijn en behouden dienen te worden op de locatie of, ingeval behoudt niet mogelijk is, compensatie van de nestlocaties plaats moet hebben. Er is derhalve een ontheffing en een compensatie noodzakelijk voor de kap van bomen met daarin holten en nesten van respectievelijk spechten en Zwarte kraai. Om overtredingen op broedende vogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen en onder begeleiding van een deskundig ecooloog uitgevoerd te worden. Voorts kan worden gesteld dat geen belemmeringen te verwachten zijn ten aanzien van overige broedvogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is.

Er zijn voorts geen nesten aangetroffen van de Eekhoorn, maar gezien de ontwikkelde vegetatiestructuur en de directe omgeving (grote achtertuinen met veel groen) zijn deze wel te verwachten in het gebied. De nestlocaties zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Voor deze soort blijven op of in de directe nabijheid echter voldoende bomen over om nesten te maken. De kap betreft voornamelijk ratelpopulieren met de aanwezige onderbegroeiing en een paar kleinere loofbomen in de nabijheid van de hondenuitlaatweide. Zodoende wordt voorzien in de gunstige staat van instandhouding. Er dient wel rekening gehouden te worden met de gevoelige periode van de soort. De werkzaamheden dienen dan ook in het late najaar worden uitgevoerd. Voor overige algemeen voorkomende soorten geldt een vrijstelling. Het betreft hier onder andere soorten zoals Egel, Mol, Bosmuis en Huisspitsmuis.

Advies

Het compenseren van nestlocaties van spechten is goed mogelijk. Om deze verblijven te compenseren/te behouden wordt geadviseerd om de boomstammen, waar de holtes in zitten te behouden. Dit behoud kan geschieden door alleen de stammen na de kap in te graven in de grond (al dan niet gesteund door een metalen constructie). De stammen voldoen dan nog enkele jaren als broedplek voor spechten (maar ook voor vleermuizen). Na het vergaan van de stammen is de nieuwe aanplant groot genoeg om vervolgens als opvang te dienen. Verder wordt geadviseerd om vooraf locaties aan te wijzen waar eventueel behoud van stammen kan plaatsvinden. De beste situering voor plaatsing van de stammen is tussen de Pastoor Chappinstraat en de Vijverweg, waar zodoende een korte vliegroute tot stand komt richting het gebied ten noordwesten van de stadsvijver en richting het open gebied ten noorden van de N276. Nesten van Zwarte kraaien kunnen eenvoudig gecompenseerd worden door middel van kunstnesten. Deze nesten kunnen worden aangebracht in te handhaven bomen, of bomen aan de rand van de planlocatie.

3.8**MILIEUASPECTEN**

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is, het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

3.8.1

GELUID

Ten behoeve van het plan Vijverparc is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer bepaald. Van belang zijn de Leyenbroekerweg, de Vijverweg en de Bernhardlaan. Dit betreft wegen met twee rijstroken in het stedelijke gebied. De geluidzone bedraagt daarmee 200 meter. Het plangebied is gelegen binnen de zone van deze wegen. Overige nabijgelegen wegen zijn woonstraten zonder een wezenlijke verkeersintensiteit. De geluidbelasting van deze wegen is niet relevant en derhalve niet verder onderzocht. Maatgevend is de drukke Leyenbroekerweg.

Het volledige akoestische onderzoek van ARCADIS is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit plan kan samenvattend het volgende worden geconcludeerd:

Voor een beperkt aantal nieuwe woningen bedraagt de geluidbelasting meer dan 48 dB. De geluidbelasting is in alle gevallen minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting van het klooster bedraagt maximaal 63 dB, dit is niet meer dan de maximale ontheffing. Achter de gevel van het klooster bevindt zich een gang. Achter deze gang bevinden zich de eigenlijke woningen. De geluidbelasting van de woningen in het klooster is derhalve ruim minder dan 63 dB.

Voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen maatregelen te worden beschouwd en/of een hogere waarde te worden vastgesteld. Gezien de ligging in het stedelijke gebied en de beperkte rijsnelheid zijn maatregelen ter reductie van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde niet mogelijk. Uit verkeerskundig oogpunt is het namelijk niet mogelijk om de rijsnelheid verder te verlagen of de verkeersintensiteit te doen afnemen. Wel kan de geluidbelasting gereduceerd worden door een stiller wegdek aan te brengen over een lengte van ten minste 400 meter. Hiermee kan echter niet voorkomen worden dat aan de hoek met de Bernhardlaan en ter plekke van het klooster nog steeds een geluidbelasting van meer dan 58 dB optreedt. Aan de zuidzijde van het plangebied is, afhankelijk van het aan te brengen wegdek, de 48 dB bij de meeste woningen wel te realiseren. Het realiseren van een stil wegdek over een dergelijke grote afstand is echter omwille van financiële overwegingen niet haalbaar en niet realistisch daar dit slechts voor enkele woningen een oplossing biedt en niet overal zal leiden tot een geluidbelasting van minder dan de voorkeursgrenswaarde.

Geconcludeerd moet derhalve worden dat er motieven aanwezig zijn om een hogere waarde aan te vragen, immers het verlagen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde is onvoldoende doeltreffend dan wel zal overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Gezien de oriëntatie van de bouwkavels en stedenbouwkundige randvoorwaarden is het niet in alle gevallen te voorkomen dat geluidgevoelige ruimten grenzen aan de geluidbelaste gevel. Bij het verdere ontwerp van de woningen dienen geluidgevoelige ruimten echter zoveel mogelijk gesitueerd te worden aan de niet-belaste gevels. Bij de nieuwe woonbestemmingen in het klooster is een gang aanwezig achter de gevel, de geluidgevoelige ruimten grenzen aan deze gang en dus niet rechtstreeks aan de geluidbelaste gevel.

In paragraaf 4.4. van het akoestisch onderzoek is aangegeven voor welke woningen welke hogere waarden aangevraagd dienen te worden.

3.8.2

BODEM

In september 2000 is er door Tauw BV een milieuhygiënisch bodem- en asfaltonderzoek verricht ter plaatse van de onderhavige locatie Leyenbroek (projectnummer 3857670). Aanleiding tot het uitvoeren van dit onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van het kloostercomplex en de nabije omgeving. In het onderzoek zijn een asfalt- en funderingsonderzoek, een bodemonderzoek en een asbestinventarisatie te onderscheiden.

Deellocaties:

- a. Het voormalige kantoorgebouw van Tauw met parkeervoorziening.
- b. Groenvoorziening met paden.
- c. Basisschool.
- d. Dagverblijf met paden.
- e. Kloostergebouw met paden en verharde terreingedeelten.
- f. Appartementencomplex met drie appartementenflats met parkeervoorziening.

Voor de exacte ligging van de deelgebieden wordt verwezen naar het volledige bodemonderzoek dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd is. Opgemerkt dient te worden dat een deel van het klooster, de kerk en de pastorie, niet vervat is in het onderzoeksgebied van het bodemonderzoek uit 2000. Uit overleg met de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Sittard-Geleen blijkt dat, aangezien er geen bestemmingswijziging zal plaatsvinden, bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk is (zie verklaring gemeente Sittard-Geleen, 9 augustus 2005, als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd).

De totale onderzoekslocatie geeft een oppervlakte van circa 6 ha en is opgedeeld in een aantal deelgebieden. Uit het onderzoek blijken puntverontreinigingen met zware metalen en PAK in de bodem. Een inkadering van de verontreinigingen heeft niet plaatsgevonden. Derhalve is er geen uitspraak gedaan of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

In februari 2002 is er door Tauw een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aard en omvang van de aanwezige puntverontreinigingen. Tevens is een aanvullende deellocatie onderzocht door middel van een verkennend onderzoek (deellocatie G. hoek Leyenbroekerweg-Bernhardlaan).

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat in de deellocaties B. (groenvoorziening met paden, E. (kloostergebouw met paden en verharde terreingedeelten) en G. (hoek Leyenbroekerweg-Bernhardlaan) de bodemgebruikswaarde en de achtergrondwaarde voor wonen en intensief gebruikt openbaar groen wordt overschreden. Voor deze locaties is onderzocht of sanering doelmatig is. Als uitgangspunt is gehanteerd dat het deels verontreinigde funderingsmateriaal in ieder geval wordt verwijderd. Er is alleen gekeken naar de bodem.

Uit de doelmatigheidstoetsen blijkt dat een sanering ter plaatse van geen van de deellocaties doelmatig is. Met name ter plaatse van deellocatie E (kloostergebouw met paden en verharde terreingedeelten) is er lokaal sprake van tussen- en interventiewaarde-overschrijdingen in de bodem. De verontreinigde grond is zintuiglijk te herkennen. Met name ter plaatse van die delen van de locatie waar in de toekomst directe contactmogelijkheden zijn, verdient het de aanbeveling de verontreinigde grond samen met de funderingslaag te verwijderen.

Beide bodemonderzoeken zijn ouder dan twee jaar. De gemeente Sittard-Geleen heeft echter verklaard dat zich geen bodembedreigende activiteiten c.q. calamiteiten ter plaatse van het nieuwe bestemmingsplan Leyenbroek-Vijverweg hebben voorgedaan in tussenliggende periode 2002-2005. De gegevens omtrent de bodem als beschreven in de beide bodemonderzoeken van Tauw zijn dan ook nog steeds actueel.

Het bodemonderzoek en het aanvullende bodemonderzoek zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. De verklaring van de gemeente Sittard-Geleen (14 augustus 2008) is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.8.3

HINDERCIKELS

Van de twee veehouderijen aan de Broekstraat waarop tot voor kort milieuvergunningen van toepassing waren zijn meldingen binnengekomen bij de afdeling Milieu van de gemeente Sittard-Geleen waarin aangegeven wordt dat er binnen de inrichtingen geen dieren meer bedrijfsmatig worden gehouden. De formele stankcirkels zijn daarmee komen te vervallen. In de omgeving van het plangebied is derhalve geen bedrijvigheid (meer) aanwezig waarop stankcirkels van toepassing zijn. De akkerbouwbedrijfjes die ter plekke blijven bestaan vormen geen belemmering voor het plan.

3.8.4

LUCHTKWALITEIT

Door Oranjewoud is in september 2007 onder het Besluit luchtkwaliteit 2005 alsmede het Meet- en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 het rapport luchtkwaliteit voor het onderhavige bouwplan opgesteld (projectnummer 177555) met de volgende conclusies:

NO₂

De grenswaarden voor het jaargemiddelde en de uurgemiddelde concentratie NO₂ uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt op de berekende afstanden in geen van de scenario's overschreden. De grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ gaat pas in het jaar 2010.

PM₁₀ (fijn stof)

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt op de berekende afstanden in geen van de scenario's overschreden.

De grenswaarden voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt op de berekende afstanden in geen van de scenario's vaker dan 35 keer per jaar overschreden.

Overige stoffen

Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats.

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Leyenbroek in Sittard blijkt dat deze ontwikkeling niet zorgt voor overschrijdingen van de grenswaarden zoals die gesteld zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er wordt voldaan aan artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als “Wet luchtkwaliteit”. Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende “Besluit luchtkwaliteit 2005” ingetrokken.

In de “Wet luchtkwaliteit” zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving. Naar verwachting zal het NSL het eerste kwartaal van 2009 in werking treden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekende mate” (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).
- ministeriële regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de “Wet luchtkwaliteit” en het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2). Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Normen

De normen voor de in Nederland maatgevende stoffen zijn als volgt:

- Stikstofdioxide (NO₂): 40 microgram/m³ vanaf 1 januari 2010.
- Fijn stof (PM₁₀): grenswaarde 40 microgram/m³ (vanaf 1 januari 2005).

Naaf verwachting zullen, op grond van een nieuwe Europese Richtlijn Luchtkwaliteit, de termijnen waarop aan de grenswaarden moet worden voldaan verruimd worden.

Bevoegdheden

Een belangrijk gegeven is dat (artikel 5.16) zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen. Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van saldering, het gaat dan om plannen die de luchtkwaliteit ter plekke iets kunnen verslechteren, maar in een groter gebied per saldo verbeteren. Saldering moet plaatsvinden in een gebied dat een functionele of geografische relatie heeft met het plangebied. Maatregelen die de luchtkwaliteit in het grotere gebied per saldo verbeteren, moeten zo veel mogelijk gelijktijdig uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitskaarten Provincie Limburg

In 2006/2007 heeft de Provincie Limburg luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de berekende concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de Rijks- en provinciale wegen in de provincie zijn vermeld. De kaarten zijn doorgerekend voor het basisjaar 2005 en er is een prognose berekend voor het jaar 2010.

De kaarten tonen concentratieprofielen rond de (drukke) Rijks- en provinciale wegen.

Buiten het invloedsgebied geeft de kaart de waarde aan van de door het Milieu en Natuur Planbureau (MNP) berekende Grootschalige Concentratiegegevens Nederland (GCN), waarin de zogenaamde achtergrondbelastingen zijn opgenomen.

Met name in binnenstedelijke gebieden, en de bebouwde kom, geeft de kaart een onderschatting van de daadwerkelijke concentraties. De gemeenten zijn verplicht om voor deze wegen aanvullende berekeningen te maken en daarover te rapporteren aan de Provincie.

De berekeningen van de gemeentelijke wegen zijn opgenomen in de gemeentelijke Rapportage Luchtkwaliteit. Uit de rapportage 2006 van de gemeente Sittard-Geleen blijkt dat de luchtkwaliteit iets beter is dan in 2004. Desondanks wordt op 33 plaatsen de norm voor luchtverontreinigende stoffen overschreden. Het gaat veelal om beperkte overschrijdingen, die naar verwachting de komende jaren sterk zullen afnemen door schonere voertuigen en infrastructurele projecten. Maatregelen zoals het aanbrengen van parkeerverwijssystemen, dynamisch verkeersmanagement, verbeterde verkeersregelininstallaties, de Rijkswegboulevard en de ongelijkvloerse kruisingen op de Middenweg zijn al in uitvoering genomen of gereed.

Het college van B & W heeft in september 2007 ook een Luchtkwaliteitplan vastgesteld. Dit plan beschrijft de gemeentelijke maatregelen om de normoverschrijdingen van de luchtkwaliteit in Sittard-Geleen aan te pakken. Tevens wordt met de uitvoering van dit plan de algemene luchtkwaliteit in de gemeente verbeterd.

3.8.5

EXTERNE VEILIGHEID***Algemeen***

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) wettelijk verankerd. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor transportassen is nagenoeg gelijk met de inwerkingtreding van het BEVI de Circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen uitgekomen. Deze vervangt de Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en is in overeenstemming met het BEVI wat betreft de omgang met risico's.

Plaatsgebonden Risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit.

Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat zij niet binnen de PR 10^{-6} contour gebouwd mogen worden. De grenswaarde van het PR 10^{-6} per jaar geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare bestemmingen worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen zijn in beginsel niet toegestaan.

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt tevens een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag bij een wijziging van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie.

Risicobedrijven buiten het plangebied

Volgens de risicokaart zijn er geen risicobedrijven gelegen in de nabijheid van het te ontwikkelen plangebied. Vanuit de regelgeving voor externe veiligheid bij bedrijven gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van het gebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt buiten 200 meter van de spoorlijn waarover gevaarlijke goederen worden vervoerd. Het plangebied ligt ook buiten 200 meter van doorgaande wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De invloed van de geprojecteerde bebouwing op het groepsrisico als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen kan daardoor als verwaarloosbaar worden verondersteld. De circulaire Risiconormering Vervoer van gevaarlijke stoffen geeft ook aan dat buiten 200 meter van transportassen geen beperkingen gelden aan de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen.

De wegen in directe nabijheid van het terrein zijn geen doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen. Vervoer over een dergelijke weg zal hooguit bestemmingsverkeer zijn. Aangezien er geen grote risicobedrijven/industrieterreinen zijn gesitueerd aan of vlakbij het terrein zal er niet of nauwelijks vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Er gelden vanuit het transport van gevaarlijke stoffen geen beperkingen aan de ontwikkelingen van het plangebied.

Samenvattend kan gesteld worden dat er voor de voorgenomen nieuwbouw geen belemmeringen zijn als gevolg van externe veiligheid.

3.9

KABELS EN LEIDINGEN

Er zijn binnen het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die binnen het bestemmingsplan planologisch geregeld dienen te worden.

HOOFDSTUK

4 Planbeschrijving

4.1**ALGEMEEN**

Het bestaande historische kloostercomplex vormt de centrale spil in de plannen voor de reconstructie en revitalisatie van het gebied tussen Leyenbroekerweg en Vijverweg. Het complex krijgt diverse nieuwe invullingen met een (gedeeltelijk) openbaar karakter. De Kleine Burcht heeft zich gevestigd voor met name dagopvang en kantoren. Daarnaast zal een deel beschikbaar komen voor de dagopvang van de stichting Pepijn en een deel voor de vrije school. De Andreaskapel, de Pastorie en de Kerk blijven hun huidige functie behouden wat een sociaal-maatschappelijke en sociaal-culturele functie betekent. Aan de zijde van de Leyenbroekerweg zal een gedeelte ingevuld worden met een begeleid wonen-functie. De zuidvleugel van het complex is gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van appartementen. Inmiddels is een nieuwe basisschool in gebruik genomen. Het pand gelegen aan de Vijverweg nummer 28 blijft gehandhaafd en behoudt zijn kantoorfunctie.

Het beeld vanaf de Leyenbroekerweg zal in belangrijke mate worden gehandhaafd. Het beeld aan de Vijverweg blijft ook in hoofdlijnen overeind. De drie appartementenblokken vormen de overgang naar het stadspark en de roeivijver. Om de stedenbouwkundige samenhang te vervolmaken wordt een vierde appartementengebouw toegevoegd. Verder voorziet het plan in de invulling van verschillende deelgebieden met overwegend grondgebonden woningen. Door een integrale ontwikkeling en door het combineren van een aantal aanwezige en toe te voegen functies en kwaliteiten kan een hoogwaardige invulling en herontwikkeling van deze unieke locatie gerealiseerd worden.

4.2**PLANBESCHRIJVING**

Door een aantal architectenbureaus is gezamenlijk een visie ontwikkeld voor de totale planontwikkeling en diverse deelgebieden in het bijzonder. De plannen voor de integraties van de school, de restauratie en revitalisatie van het historische complex vormen de basis van de totale herontwikkeling. Het gebied is verder onderverdeeld in een noordelijk, westelijk (midden) en zuidelijk deel. Voor het gehele gebied is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en randvoorwaarden zijn bepaald voor het plangebied. Hierop wordt verder ingegaan in 4.2.7.

4.2.1

HET NOORDELIJKE PLANDEEL

Dit deel omvat 3 deelgebieden:

1. Afsluitende bebouwing langs de achterkanten van de Bernhardlaan.
2. Bebouwing langs de Leyenbroekerweg t.p.v. de bestaande school.
3. Hoekbebouwing Leyenbroekerweg-Beatrixlaan.

- ad 1. De afsluitende bebouwing sluit met tuinen aan op de tuinen van de bestaande bebouwing aan de Bernhardlaan. Hierdoor ontstaan noordkavels. Om nu enerzijds voor de nodige transparantie te zorgen en anderzijds de kavels een goede bezonning te geven is gekozen voor vrijstaande woningen op ruime kavels. Het voormalige kantoorgebouw aan de Vijverweg 28 blijft gehandhaafd en wordt ingepast in de nieuwe woonstructuur en behoudt zijn kantoorfunctie. De gehele situering van de woningen wordt opgehangen aan de bestaande bomenstructuur en zonodig wordt deze versterkt.
- ad 2. Langs de Leyenbroekerweg worden appartementen gesitueerd. Dit appartementenblok biedt ruimte aan tien appartementen, telt drie lagen (waarvan de derde in setback) en wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Door de realisatie van dit complex wordt het hoogteverschil in het terrein opgevangen. Tevens zorgt deze ontwikkeling ervoor dat het geluid van de Leyenbroekerweg op het binnengebied gereduceerd wordt.
- ad 3. Op de hoek komt een villa-achtige bebouwing in twee lagen met een gebogen kapconstructie aan de zijde van de Leyenbroekerweg om zo de hoek Leyenbroekerweg-Beatrixlaan af te bouwen en de Beatrixlaan een beëindiging te geven. Een combinatie van de functies wonen en werken is hierin mogelijk.

4.2.2

HET MIDDENGEBIED

In het middengebied aan de westelijke zijde van het bestaande noordzuidpad is een woongebouw ontwikkeld bedoeld voor koopappartementen. Het gebouw vormt als 4e element naast de drie bestaande appartementencomplexen de afbouw van de bestaande compositie. Het woongebouw zal uit zes lagen bestaan. Met 2 woningen per bouwlaag zullen 12 appartementen gebouwd kunnen worden.

De oriëntatie van de appartementen is gericht op de roeivijver en de Vijverweg zodat de privacy van de bestaande woningen aan de Bernhardlaan en de nieuwe woningen in het noordelijk deel gewaarborgd blijft. Er is voor alle appartementen een eigen berging en een parkeerplaats in het souterrain voorzien met optioneel de mogelijkheid voor twee parkeerplaatsen per appartement.

4.2.3

HET ZUIDELIJK DEEL

Voor de twee zuidelijke plandelen is de volgende stedenbouwkundige opzet uitgewerkt.

- a. Vervangende nieuwbouw zuidvleugel.
- b. Vrije verkaveling plandeel zuid.

ad a. Vervangende nieuwbouw zuidvleugel

Het voorgestelde woongebouw heeft een vergelijkbare massa als de oude zuidvleugel. Het nieuwe gebouw wordt losgemaakt van het voormalige klooster om zo de ontsluiting en bezonning te optimaliseren.

Door deze poortzonering blijft verder ook de sterke huidige ruimtelijke structuur van individuele herkenbare plekken gecontinueerd. Vanuit het oostelijk gelegen maaiveld gezien bestaat het gebouw uit maximaal vijf bouwlagen. Vanuit de westzijde bestaat het gebouw, wegens niveauverschil, uit zeven bouwlagen. Aan de westzijde wordt het bouwvolume over twee lagen vanaf de begane grond teruggelegd.

ad b. Vrije verkaveling plandeel Zuid

Uitgangspunten bij de ontwikkeling van de verkaveling en de woningtypologie zijn de sterke punten uit het plangebied en de directe omgeving:

- De aanwezige hoogteverschillen en de directe omgeving.
- De bestaande groenstructuur.
- De wandelpaden rondom en door Leyenbroek.
- De bebouwingstypologie van oud Leyenbroek (erfwoningen).

Met deze bouwstenen is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld met grondgebonden woningen op ruimte kavels omzoomd door groene hagen. Bij alle kavels is het bouwvolume zodanig gesitueerd dat er optimale privacy, bezonning, begroening, transparantie en straat/parkcontact met een minimale infrastructuur ontstaat. Zo is dit plandeel een vanzelfsprekende maar vitaliserende schakel tussen het plangebied en Oud Leyenbroek.

4.2.4

PROGRAMMA

De planbeschrijving van het noord-, midden- en zuidelijk deel kan worden samengevat in het volgende programma:

<i>Plandeel</i>	<i>Locatie</i>	<i>Type</i>	<i>Aantal</i>	<i>Ondergr. parkeren</i>
Noord	Hoek Bernhardlaan/ Leyenbroekerweg	Hoekwoning	1	
	Leyenbroekerweg	Appartementen	10	Ja
	Parallel Bernhardlaan	grondgebonden woningen	5	
	Vijverweg 28 (bestaand)	Kantoor	0	
Midden	4 ^{de} woonblok	Appartementen	12	Ja
Zuid	Vervangende nieuwbouw	Appartementen	Max. 43	Ja
	Vrije verkaveling zuid	Vrijstaande grondgebonden woningen	16	
Totaal			87	

Daarnaast is er in het kloostercomplex nog ruimte voorzien voor de functie begeleid wonen. Hier worden 14 appartementen met zorgcomponent gerealiseerd.

4.2.5

GROENSTRUCTUUR

Naast (een restauratie/revitalisatie van) het historische complex wordt de sfeer van het gebied met name bepaald door het aanwezige groen en de aanwezige groenstructuren. Derhalve is een zeer gedetailleerde inventarisatie verricht naar de duurzame kwaliteit van de aanwezige groenstructuur. Behoud en een goede inpassing van het waardevolle en monumentale groen in de nieuwe bebouwingsstructuur is uitgangspunt.

Tevens wordt aanvullend groen toegevoegd om het groene karakter te benadrukken. De nadruk wordt gelegd op het behoud en de versterking van het groene karakter en de aansluiting op het aangrenzende stadspark. De padenstructuur wordt zodanig opgepakt dat er een aansluiting ontstaat op het stadspark en de padenstructuur van Leyenbroek.

Een gedeelte van het groengebied in de noord-westhoek van het plangebied, dat direct aansluit op de Vijverweg en het stadspark valt binnen de grens van “monumentaal groen als omschreven in het beschermde rijksmonument nr. 521655 (park)”. Qua inrichting zal het terrein volledig blijven aansluiten bij het monumentale karakter van het stadspark. Er mogen binnen dit deel geen bomen gekapt worden en geen bouwwerken of hekwerken worden opgericht. De erfafscheiding tussen dit groengebied en het pand Vijverweg 28 en de woningen aan de Bernhardlaan zal een groen karakter krijgen.

4.2.6

VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De functies die opgenomen zijn in het voormalige kloostercomplex worden voor gemotoriseerd verkeer op twee punten ontsloten vanaf de Leyenbroekerweg. De basisschool en het Kunstcentrum zijn via de bestaande aansluiting voor personeel en bevoorradend verkeer bereikbaar vanaf de Leyenbroekerweg.

Het brengen en halen van schoolgaande kinderen zal vanaf diverse plaatsen rondom het complex plaatsvinden. Langs de Vijverweg zal voor brengende auto's een parkeerstrookmarkering worden aangebracht waar vanuit een korte en veilige looproute naar de school wordt aangeboden.

De woonstraten die vanaf de Vijverweg het nieuwe woongebied ontsluiten worden nagenoeg uitsluitend gebruikt door de bewoners zelf en eventuele bezoekers. Voor gemotoriseerd verkeer zal in het plangebied géén directe verbinding bestaan tussen de Vijverweg en de Leyenbroekerweg. Ook een rechtstreekse verbinding tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het plangebied is voor gemotoriseerd verkeer niet toegankelijk. Het nieuwe woongebied maakt tenslotte onderdeel uit van een meer omvattend 30 km-gebied.

Parkeren

Om een verantwoorde parkeerbalans te garanderen is voor de toekomstige situatie van Klooster Leyenbroek en omgeving voor bewoners en bezoekers een parkeernorm van 266 parkeerplaatsen gehanteerd. Als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan is de nadere toelichting van 19 september 2008 op de opgenomen parkeer- en verkeerssituatie bijgevoegd. Hierin wordt kritisch gekeken naar het in het plan opgenomen aantal parkeerplaatsen in relatie tot de bebouwingscapaciteit alsmede de verkeersveiligheid rond de basisschool.

4.2.7

BEELDKWALITEITPLAN

Voor gebieden waar de gemeente bijzondere aandacht wil geven aan het behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit is het zinvol een beeldkwaliteitplan te ontwikkelen. Een beeldkwaliteitplan kan gedefinieerd worden als een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/ of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Voor het onderhavige plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Ingediende bouwplannen zullen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan. De welstandsaspecten uit het beeldkwaliteitplan moeten gezien worden als een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan van september 2008 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

HOOFDSTUK

5

Juridische regeling

5.1

ALGEMEEN

De voorschriften bij een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per bestemming is een apart artikel gemaakt. In de bestemmingen is in de doeleindenomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Daarnaast zijn er algemene en in sommige gevallen bijzondere flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen om in nader aangegeven gevallen van de voorschriften te kunnen afwijken. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden.

5.2

ARTIKELSGEWIJS

De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bepalingen met betrekking tot de bestemmingen (artikel 3 t/m 6), hoofdstuk 3 bevat de bepalingen bij de dubbelbestemmingen (artikel 7), hoofdstuk 4 bevat de algemene bepalingen (artikel 8 t/m 14) in hoofdstuk 5 zijn tenslotte de overgangs- en slotbepalingen opgenomen (artikel 15 t/m 19).

HOOFDSTUK

6

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project zal worden gerealiseerd en gefinancierd door Vijverparc B.V. Voor de gemeente Sittard-Geleen verloopt deze planontwikkeling derhalve kostenneutraal.

De grondexploitatie voor de onderhavige ontwikkeling is weergegeven in het als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegde overzicht.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Gelet op de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Sittard-Geleen heeft het voornemen van 31 mei 2007 tot en met 28 juni 2007 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn een tweetal schriftelijke inspraakreacties ontvangen alsmede één reactie per email via de behandelend ambtenaar. Vanwege het informele karakter van de inspraak is ook deze laatstgenoemde reactie in behandeling genomen. De inspraakreacties alsmede het standpunt van de gemeente Sittard-Geleen zijn opgenomen in de notitie die als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd is.

HOOFDSTUK 7 Overleg en zienswijzen

7.1.1 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan op 4 oktober 2007 naar de volgende instanties gestuurd:

- Waterleiding Maatschappij Limburg.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij.
- Waterschap Roer en Overmaas.
- Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (voormalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg).
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Geen van deze instanties hebben gereageerd op het plan. Er wordt vanuit gegaan dat door niet te reageren de afzonderlijke instanties instemmen met het plan.

7.1.2 P.C.G.P.

Het plan is in 2003 reeds voorgelegd aan de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen. Met de provincie is overeengekomen dat het plan na de behandeling bij Burgemeester en Wethouders aan de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling zal worden aangeboden. Bij de advisering wordt aangehaakt op het PCGP-advies uit 2003.

Per brief, d.d. 27 augustus 2007 en met kenmerk 2007/34938, heeft de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling advies uitgebracht over het bestemmingsplan. De brief van de Provincie is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Met in achtneming van een aantal opmerkingen wordt met het plan ingestemd. De opmerkingen zijn als volgt verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan:

Natuur en landschap

De natuurtoets dient te worden aangepast op het gebied van de Steenbreekvaren, steenmarters en vleermuizen.

Door ARCADIS is d.d. 11 november 2007 een aanvullend ecologisch onderzoek verricht naar het voorkomen van de Steenbreekvaren, de Steenmarter en Vleermuizen. De vragen vanuit het provinciaal advies worden hiermee beantwoord. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Monumenten

Er wordt verzocht om op de plankaart een aanduiding te vermelden dat het Monumentale park rijksmonument is. Daarnaast wordt het wenselijk geacht om ongewenste

ontwikkelingen aan het kloostercomplex te voorkomen door in de voorschriften een bepaling op te nemen.

In de voorschriften is in de beschrijving in hoofdlijnen een bepaling opgenomen om ongewenste ontwikkelingen aan het kloostercomplex te voorkomen. Ook is er hiertoe een aanduiding op de plankaart opgenomen.

Externe veiligheid

In de tekst wordt het NMP4 nog genoemd terwijl het BEVI inmiddels van kracht is.

De tekst in de toelichting is hierop aangepast.

Water

Er dient voor de vaststelling een positief wateradvies bij het bestemmingsplan gevoegd te worden.

Het positieve wateradvies is bijgevoegd bij deze toelichting.

Geluidhinder

In het bestemmingsplan is de cumulatie van de wegen Bernardlaan en Leyenbroek niet meegenomen. Dit dient aangepast te worden. Daarnaast wordt er nog aangegeven dat de hogere grenswaarde voor de vaststelling verleend dient te zijn.

Het akoestische onderzoek is geactualiseerd waarbij de twee wegen meegenomen zijn in de berekeningen. De hogere grenswaarde is aangevraagd.

Economische uitvoerbaarheid

De stukken ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid zijn nog niet aangeleverd en zijn derhalve ook niet getoetst. Indien de gemeente Sittard-Geleen niet participeert in Vijverparc B.V. en de ontwikkeling voor de gemeente derhalve kostenneutraal verloopt zal de economische uitvoerbaarheid positief beoordeeld worden.

In de onderhavige toelichting is de economische paragraaf verder ingevuld. De gemeente Sittard-Geleen maakt geen deel uit van Vijverparc BV.

7.1.3

ZIENSWIJZEN EX ARTIKEL 23 E.V. WRO

In het kader van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het bestemmingsplan van 27 maart 2008 tot en met 7 mei 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn de volgende zienswijzen binnengekomen:

- 1) Stichting de Zonnewijzer d.d. 28 april 2008 (ontvangen 29 april 2008)
- 2) Stichting Kloosterburen d.d. 5 mei 2008 (ontvangen 6 mei 2008)
- 3) Familie Vola d.d. 5 mei 2008 (ontvangen 7 mei 2008)

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daartoe bestemde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

BIJLAGE 1

Advies waterschap Roer en Overmaas, dec. 2007

ARCADIS Regio Zuid ingekomen

d.d. 27 DEC 2007

M. Kerthof-Jakman. / F. Gaj Vliegen /
01.701423

Waterschap
Roer en Overmaas



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

Sittard, 19 december 2007

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 7609/JO

behandeld door : E.H.M. de Jong
doorkiesnummer : 046-4205748
e-mail : e.dejong@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:

Wateradvies voorontwerp-bestemmingsplan klooster Leyenbroek-Vijverweg te Sittard

Op 18 december 2007 heeft adviesbureau ARCADIS het voorontwerp-bestemmingsplan klooster Leyenbroek-Vijverweg te Sittard namens gemeente Sittard-Geleen bij het *watertoetsloket Roer en Overmaas** ingediend. Op 28 december 2005 heeft u reeds een pré-wateradvies (ons kenmerk: 7650/Jo) van ons ontvangen en op 22 augustus 2007 een wateradvies (kenmerk:4976/jo).

In dit wateradvies is, naast een tweetal andere opmerkingen, aangegeven dat de waterparagraaf niet overeenkomt met de toegestuurde kaart van Groenplanning. Groenplanning diende namelijk op 20 april 2006 een tekening met een schematische weergave van het toekomstig waterbeheer in het betreffende plangebied in bij het watertoetsloket Roer en Overmaas. Na telefonisch overleg met Groenplanning bleek dat deze tekening op verzoek van de gemeente Sittard-Geleen ter informatie was toegestuurd en dat het geen verzoek om een (pre-) wateradvies betrof.

Na telefonisch overleg op 29 november 2007 met mevr. M. Janssen van de gemeente Sittard-Geleen is vervolgens besloten dat de waterparagraaf uit het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast zal worden conform de tekening van Groenplanning. Op 18 december 2007 heeft Arcadis de aangepaste waterparagraaf ingediend met het verzoek om een positief wateradvies.

Met waardering constateren wij dat in de aangepaste waterparagraaf van het voorontwerp-bestemmingsplan de opmerkingen en uitgangspunten van het waterschap goed zijn overgenomen. Wij hebben echter nog een opmerking. In de waterparagraaf wordt namelijk niet duidelijk of de bestaande overstortvoorziening van de gemeentelijke roeivijver naar de

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01 • BR077609JO

ISO 9001:2000 GECERTIFICEERD

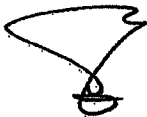
Geleenbeek wordt aangepast. Indien dit wel het geval is, verzoeken wij u met betrekking tot de voorwaarden en vergunningen die hiervoor nodig zijn een overleg te plannen met het waterschap (contactpersoon: Geert van Lankveld).

Wij hebben verder geen opmerkingen op het plan en geven daarom een positief wateradvies.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met mevr. E. de Jong.

Een kopie van deze brief is gestuurd naar Arcadis t.a.v. mevr. M. Kerkhof-Jonkman.

6 Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,



drs. F.M.C.M. Wesdijk

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

BIJLAGE 2 Ecologie

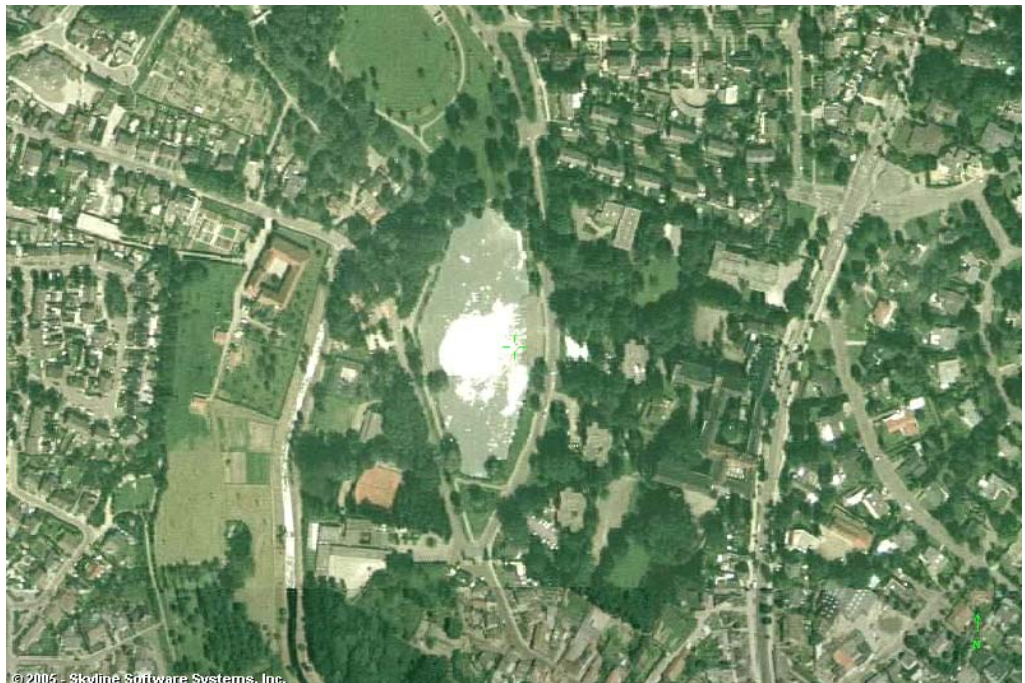
Quickscan natuurwetgeving Leyenbroek-Vijverpark te Sittard (14 oktober 2005, X110501/ZC5/516/701423)

1. Inleiding

Voor de integrale ontwikkeling van het gebied Vijverweg, het complex bejaardenwoningen en het achterliggende kloostercomplex Leyenbroek is het noodzakelijk het plan te toetsen aan de natuurwetgeving, in het bijzonder de Flora- en faunawet. Deze toetsing richt zich op de effecten op natuurwaarden, die kunnen optreden bij de realisatie van de voorziene bestemming. In deze quickscan natuurwetgeving is het resultaat van de toetsing weergegeven.

Het plan gaat uit van herbestemming en restauratie van het meest waardevolle gedeelte van klooster Leyenbroek en de ontwikkeling en herbestemming van de nabije omgeving van het klooster. Daarbij zal het bestaande parkachtige groen zoveel mogelijk gespaard blijven.

Het plangebied is gelegen tussen de Leyenbroekerweg en de Vijverweg, ten zuiden van het centrum en in de directe nabijheid van het stadspark. De Leyenbroekerweg maakt deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Sittard en kent dan ook een aanzienlijke verkeersdruk. Binnen het plangebied is het klooster Leyenbroek, een drietal woontorens en een basisschool gelegen. Direct aangrenzend aan het klooster is inmiddels nieuwbouw in de vorm van een school gerealiseerd. Aan de westzijde van de locatie begint het stadspark. De naaste omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit villabebouwing, en het beschermd dorpsgezicht van Leyenbroek in het zuiden.



2. Relevante wet- en regelgeving

2.1 Gebiedsbescherming

Direct ten oosten van het plangebied ligt de Geleenbeek. Het dal van de Geleenbeek – waaronder het Vijverpark - is aangewezen als ‘ecologische verbindingszone’ binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) . Voor de POG geldt het ‘ja, mits’ regime. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk mits een groene tegenprestatie wordt geleverd. Anders dan bij de EHS hoeft hier niet meer het zwaarwegend maatschappelijk belang en gebrek aan alternatieven worden aangetoond. De voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden vinden niet plaats binnen de directe invloedssfeer van de POG. Een nadere toetsing is in onze ogen daarmee niet aan de orde.

2.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan in sommige situaties leiden tot handelingen, die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden, dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn en de wet geen mogelijkheden biedt voor vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling te krijgen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 23 februari 2005 is een nieuw vrijstellingenbesluit in werking treden, in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Hierin worden de beschermde soorten in verschillende categorieën onderverdeeld. Afhankelijk van de categorie waarin een bepaalde soort valt is een ontheffing noodzakelijk of kan een vrijstelling gaan gelden. Er worden vier categorieën onderscheiden, zie tabel 1.

Tabel 1 Beschermingscategorieën AMvB artikel 75

Categorie	Ontheffing of vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen
Vogels	Vrijstelling mogelijk mits gebruik gemaakt wordt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (uitgebreide toets)
Algemene soorten	Vrijstelling mogelijk
Soorten op bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB	Ontheffing noodzakelijk (uitgebreide toets)
Overige soorten	Vrijstelling mogelijk mits gebruik gemaakt wordt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (lichte toets)

¹ Op 21 juni 2005 hebben de Gedeputeerde Staten het Ontwerpbesluit tot wijziging van de ecologische hoofdstructuur ten behoeve van de Wet ammoniak en veehouderij vastgesteld. De Provinciale Hoofdstructuur wordt hiermee vervangen door de EHS en POG.

3. Voorkomen van beschermde soorten

Om vast te stellen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 13 juli 2005. Tijdens dit bezoek is het gebied beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Aansluitend hierop heeft op 5 augustus 2005 een vleermuizeninventarisatie plaatsgevonden, gezien de mogelijke aanwezigheid van kolonies in het kloostercomplex en oude bomen.

Flora

Het plangebied bestaat uit oude en nieuwe panden in een parkachtige omgeving. In de meest zuidelijke vleugel van het Klooster Leyenbroek is in een keldergat een beschermde plant aangetroffen, namelijk de Steenbreekvaren. Voor de rest zijn geen beschermde en bedreigde plantensoorten aangetroffen of te verwachten.

Vogels

Het park vormt een geschikte omgeving voor diverse struweel- en stadsvogels. Tijdens het veldbezoek zijn diverse soorten waargenomen, zoals merel, houtduif en groene specht (rode lijstsoort). Volgens de gegevens van de provincie (1995) broedt in het park ten westen van het plangebied onder meer de Europese kanarie (provinciale aandachtssoort). Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van broedende Huismussen, Gierzwaluwen en/of uilen in de bestaande bebouwing.

Vleermuizen

Uit het vleermuizenonderzoek blijkt dat zich 5 dagrustplaatsen (verblijfplaatsen) in de aanwezige gebouwen bevinden. Zie de rode, gele en blauwe pijlen in het bijgevoegde kaartje voor de locatie. Het ging in alle gevallen om een exemplaar van de Gewone dwergvleermuis. Alle locaties bevonden zich hoog boven de grond (op de derde of vierde etage). Andere vleermuissoorten zijn tijdens de zwermmomenten niet in het onderzoeksgebied waargenomen.

Tijdens het onderzoek vlogen verschillende (10 tot 15) Gewone dwergvleermuizen op grote hoogte op verschillende locaties door het onderzoeksgebied. Hierbij was geen sprake van een duidelijke migratieroute. Wel vlogen alle dieren naar het zuiden (vermoedelijk naar de grote vijver).

In het plangebied zelf werd vrijwel niet gefoerageerd. Boven de ten zuiden van het onderzoeksgebied gelegen grote vijver (buiten het plangebied) werd gedurende de eerste helft van de nacht door 15-25 gewone dwergvleermuizen, minstens 2 grootoorvleermuizen (gewone of grijze grootoorvleermuizen; beide soorten zijn met behulp van batdetectors niet te onderscheiden) en ongeveer 2 franjestaarten gefoerageerd. Een van deze franjestaarten en 2 gewone dwergvleermuizen weken daarbij af en toe ook uit naar de kleine vijver en de ernaast staande bomen in het onderzoeksgebied (rode lijn).

Overige zoogdieren

Het park vormt een geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende kleine zoogdieren zoals Mol, Egel en Veldmuis. Gelet op het aanwezige biotoop (parkbos) zijn tevens eekhoorns te verwachten. Er zijn geen aanwijzingen dat de steenmarter in het gebied huist.

Amfibieën, reptielen en vissen

In het plangebied liggen geen wateren die geschikt zijn voor beschermde vissen en amfibieën. Het plangebied en de directe omgeving is ook ongeschikt als leefgebied voor reptielen gezien de 'stedelijke' ligging.

Vlinders, libellen en andere soorten ongewervelden

Binnen het plangebied zijn geen bloemrijke vegetaties of waterpartijen aanwezig. Aanwezigheid van bijzondere soorten dagvlinders, libellen of andere soorten ongewervelden kan worden uitgesloten.

Tabel 2 Beschermde soorten dieren die in het plangebied voor (kunnen) komen

Soort	Ffwet	HRL/VRL	Rode lijst
Steenbreekvaren	X		
Algemeen voorkomende zoogdieren	X		
Eekhoorn	X		
Gewone dwergvleermuis	X	X	
Algemeen voorkomende broedvogels	X		

Ffwet: Flora- en faunawet

HRL: Habitatrichtlijn, bijlage 2 of 4

VRL: Vogelrichtlijn, bijlage 1

4. Effecten op wettelijk beschermde soorten

De voorgenomen werkzaamheden bestaat uit het deels verwijderen van bestaande bebouwing (waaronder enkele vleugels van het klooster en het schoolgebouw). Vervolgens zal renovatie en nieuwbouw plaatsvinden. Daarbij zal het park met monumentale bomen zoveel mogelijk gespaard blijven.

De werkzaamheden kunnen tot gevolg hebben dat voor de aanwezige soorten vogels en kleine zoogdieren (in beperkte mate) leefgebied verloren gaat en dat verstoring op treedt door geluidhinder en menselijke activiteit. Wanneer tijdens de werkzaamheden kleine dieren aanwezig zijn, kunnen deze onopzettelijk gedood worden.

Met de sloop van bebouwing zullen verblijfplaatsen (in dit geval dagrustplaatsen) van vleermuizen en groeiplaats van de Steenbreekvaren vernietigd worden. Het aanwezige foerageergebied voor vleermuizen blijft overigens in tact. Dit laatste geldt ook voor het leefgebied van de eekhoorn.

In de nieuwe situatie kunnen, afhankelijk van de inrichting van het gebied, nieuwe geschikte broedplaatsen voor algemene vogelsoorten ontstaan en zich nieuwe biotopen voor kleine zoogdiersoorten ontwikkelen.

5. Beoordeling van de effecten in relatie tot de relevante wetgeving**Mogelijke overtredingen Flora- en faunawet**

In het plangebied komen een aantal beschermde zoogdieren en vogels voor. Het gaat hierbij om algemene kleine zoogdieren en algemene struweel- en stadsvogels. Daarnaast is in het plangebied een Steenbreekvaren aangetroffen en eekhoorn te verwachten. Deze soorten vallen in de categorie 'overige beschermde soorten' (zie tabel 1). Tenslotte zijn diverse vleermuisverblijfplaatsen geconstateerd.

Ook foerageergebieden die een belangrijke functie vervullen voor deze soortengroep worden als zodanig gezien en zijn daarmee wettelijk beschermd.

In de onderstaande tabel zijn mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet weergegeven.

Tabel 3 Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet

Soort	Artikel 8	Artikel 9	Artikel 10	Artikel 11	Artikel 12
Algemeen voorkomende zoogdieren		x	x	x	
Steenbreekvaren	X				
Eekhoorn		x	x	x	
Gewone dwergvleermuis			x	x	
Algemeen voorkomende broedvogels			x	x	x

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onttrenten of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Voorkomen van effecten

Negatieve effecten zijn te voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:

- Het verwijderen van bestaande beplanting buiten het broedseizoen (dus voor half maart en na medio juli).
- Het zoveel mogelijk sparen van het park om leefgebied eekhoorn en foerageergebied van vleermuizen te behouden.

Schade aan kleine zoogdieren is niet te voorkomen in het geval een deel van het groen binnen het plangebied verwijderd wordt. Dit is ook het geval met de vleermuisverblijven in de te slopen panden.

Ontheffing

De (mogelijkerwijs) aanwezige kleine zoogdieren in het plangebied zijn algemeen voorkomende soorten, die ook in de directe omgeving voorkomen. Het verontrusten of onopzettelijk doden van individuen van de zoogdiersoorten leidt niet tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Nu de AMvB art. 75 in werking is getreden, is voor deze algemene soorten niet langer een ontheffing nodig.

Voor vleermuizen geldt een stringente bescherming. Voor overtreding van verbodsbepalingen (artikel 10 en 11) zal een zware toetsing moeten plaatsvinden conform de Habitatrichtlijn. Voor een ontheffing van de Flora- en faunawet is een gedegen vleermuisinventarisatie vereist. Het is de vraag in hoeverre de 5 geconstateerde dagrustplaatsen als een vaste verblijfplaats moeten worden gezien. In onze ogen is dit pas het geval bij een kraamkolonie en een kolonie met meerdere dieren bij elkaar. Dit is echter niet het geval. Vanuit die optiek zal geen ontheffing aangevraagd te hoeven worden. Als ecologisch argument kan daarbij worden aangevoerd dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is, omdat alternatieve verblijfplaatsen meer dan voldoende aanwezig zijn in de directe omgeving.

6. Conclusies

- Het verwijderen van vegetatie en verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart en 15 juli) plaats te vinden om verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen.
- De bomen en de aanwezige groenstructuur binnen het plangebied dienen zoveel mogelijk gespaard te blijven om het leefgebied van de eekhoorn en het foerageergebied van vleermuizen te behouden.
- Ondanks het feit dat diverse gebouwen in gebruik zijn als dagrustplaats voor de Gewone dwergvleermuis, is in onze ogen geen ontheffing vereist in het kader van de Flora- en faunawet. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen dient de sloop in het najaar (september – oktober) plaats te vinden.
- Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

Onderzoek naar het voorkomen van Steenbreekvaren, Steenmarter en vleermuizen op planlocatie Leyenbroek te Sittard (11 oktober 2007, X110501/ZC7/3Z6/701423)

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Provincie Limburg inzake bestemmingsplan Leyenbroek-Vijverweg per brief d.d. 27 augustus 2007 (kenmerk 2007/34938) heeft in oktober 2007 een nader onderzoek plaatsgevonden ter plekke van de planlocatie en de directe omgeving ervan.

Uit dit onderzoek valt het volgende te concluderen:

Steenbreekvaren

Vanwege de vernietiging van de groeiplaats en een exemplaar van de Steenbreekvaren is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van andere exemplaren van deze beschermde soort. Op basis van deze resultaten valt te concluderen dat er een negental exemplaren Steenbreekvarens en een Tongvaren zijn aangetroffen in de directe nabijheid van de verwijderde groeiplaats. De groeiplaats van deze planten bevindt zich in een redelijk vochtige ruimte aan de zuidkant van westvleugel van de basisschool (onderaan een afhellend pad). Deze ruimte is opgebouwd uit oude veldbrandstenen die met kalkmortel gemetseld zijn. Door deze ruimte lopen een drietal pvc buizen het gebouw in, zie onderstaande figuur.

Zaak is het nu om deze groeiplaats te beschermen. In het telefoongesprek tussen Vijverparc bv en onze ecooloog de heer M. Coenen d.d. 10 oktober 2007 is aangegeven dat deze ruimte mogelijk in de toekomst afgedicht gaat worden, omdat hier geregeld afval gedeponeerd wordt. ARCADIS heeft de gemeente Sittard-Geleen hierover ook ingelicht. Het afsluiten van de ruimte met een hekwerk is hierbij de meest gunstige afsluiting.

In het kader van de Flora- en faunawet is in eerste instantie een overtreding begaan door het verwijderen van de plant, zonder ontheffing. In het kader van dezelfde Flora- en faunawet kunnen we nu wel stellen dat de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie Steenbreekvarens niet in het geding is gekomen, omdat er een negental nieuwe planten aangetroffen zijn.



Figuur 1: ligging van de gesloopte vleugel, verblijfplaats van de Grijze grootoorvleermuis en de vindplaats van Steenbreekvaren en Tongvaren.

Een ontheffing aanvragen heeft ons inziens geen nut meer, maar het is wel noodzaak om nieuw te metselen delen zoveel mogelijk te voorzien van kalkmortel, welke gunstige kiemomstandigheden kan opleveren voor deze soort. Het is vooral zaak om te zorgen voor beschaduwde groeiplekken, waar een bepaalde vochtigheidstoestand optreedt.

Steenmarter

Omdat de te slopen bebouwing en het te verwijderen groen reeds verdwenen was ten tijde van het onderzoek, viel niet in te schatten of de bebouwing door deze soort in gebruik was als verblijfplaats (voortplantingsplek en zoogplek vrouwtje en/of tijdelijke verblijfplaats van een mannetje). Gezien de omgeving van de planlocatie, met oudere huizen, en het parkachtige beeld is het wel te verwachten dat deze soort nog steeds voorkomt in dit stadsdeel. Het is niet ondenkbaar dat de Steenmarter verblijfplaatsen heeft in de aanwezige bebouwing rondom het parkachtige gebied. Ons inziens komt de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

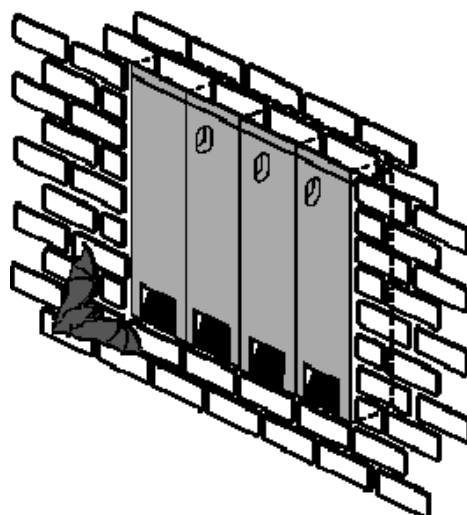
Vleermuizen

In het schrijven van de Provincie Limburg werd aangegeven dat er voortplantingsplaatsen bekend zijn van Baardvleermuis en Grootoorvleermuis.

Navraag bij de Vereniging van Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming (VZZ) heeft uitgewezen dat er alleen in de kerk Grijsze grootoorvleermuizen zitten (5-10 exemplaren), zie figuur 1. Er zijn geen voortplantingsgegevens bekend van Baardvleermuis, maar het is niet ondenkbaar dat deze soort het aanliggende park met de vijverpartijen als foerageergebied gebruikt.

Aangezien de vleugel inmiddels gesloopt is kunnen we geen uitspraak doen over het wel of niet voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de vleugel.

Wel adviseren we om een aantal verblijfplaatsen van vleermuizen te integreren in het gebouw. Door middel van het inbrengen van deze kasten ontstaan nieuwe geschikte verblijfplaatsen, welke onderhoudsvriendelijk en duurzaam zijn, zie figuur 2.



Deze kasten, van houtbeton, worden geïntegreerd in het metselwerk en bieden vleermuizen toegang tot de spouwmuur.

Koker voor vleermuizen van houtbeton met doorgangen naar de spouw of naastliggende koker. Bij renovatie of nieuwbouw in objecten in te metselen. Deze kast is ontstaan uit nabootsing van hun natuurlijke slaapplekken in huizen, waar ze zich in de spouw begeven. Deze Speciale koker is uitgevoerd met een houten achterwand, waardoor de vleermuizen een goede grip hebben. Deze koker is onderhoudsvrij doordat de uitwerpselen via de schacht naar buiten vallen.

Materiaal: Houtbeton

Inmetselen: Verticaal, 2 á 3 meter hoog.

Bewoners: Vleermuizen.

Invliegopening: 15x2 cm.

Maten per deel: HxBxD 47,5x20x12,5 cm

Prijs: € 65,70 (incl. BTW)

Door het aanbrengen van houten planken aan de muur, direct onder de dakgoten, met een kleine kier wordt een geschikte ruimte gecreëerd voor Baardvleermuizen. De dieren kunnen zich achter de planken ophouden om te rusten.

In het kader van de Flora- en faunawet dient opgemerkt te worden dat een ontheffingsaanvraag voor een reeds verdwenen beschermde soorten niet met terugwerkende kracht mogelijk is. We kunnen alleen adviseren om de hierboven geschetste mogelijkheden ter compensatie van het mogelijke verlies van verblijfplaatsen van vleermuizen en groeiplaatsen van Steenbreekvarens toe te passen.

Onderzoek naar het voorkomen van Broedvogels op planlocatie Leyenbroek te Sittard (9 september 2008, X110501/ZC8/1U0/701423)

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een zienswijze inzake het voorkomen van bijzondere (Rode Lijst) broedvogels en broedvogels waarvan nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. In de zienswijze wordt verwezen naar een schrijven van de Vogelwerkgroep Sittard waarin gesproken wordt van 32 broedvogels, twee Eekhoorns en het voorkomen van de Egel. Uit de lijst met broedvogels is gebleken dat er drie soorten voorkomen waarvan hun nestjaarronde bescherming geniet, te weten Groene specht, Grote bonte specht en Zwarte kraai. De nestlocatie van Zwarte kraai is beschermd vanwege het gebruik ervan door Ransuil (tevens Rode Lijst en geen nestbouwer).

Onderzoeksresultaten

Tijdens het onderzoek is gelet op het voorkomen van deze soorten en op het voorkomen van nestholtes en nesten, welke jaarrond bescherming genieten (onderzoeksdoel). Tijdens het onderzoek, begin augustus is –aanvullend op de ‘Quickscan d.d. 14-10-2005-vooral gezocht naar broedholten en indicaties van nesten. Er zijn geen holtes van spechten aangetroffen in de bomen, wel zijn met name de Ratelpopulieren en in mindere mate de andere aanwezige bomen (Noordse esdoorn, Haagbeuk, Gewone es) geschikt als broedbiotoop van de spechten. Het is dus zeer wel mogelijk dat er nestlocaties aanwezig zijn in de ratelpopulieren. Daar de planontwikkeling voorziet in de kap van deze ratelpopulieren dienen tijdens de voorgenomen rooiwerkzaamheden vóór aanvang van het broedseizoen de bomen onderzocht te worden op het voorkomen van holtes, alvorens deze omgezaagd worden. Zodoende wordt duidelijk welke stammen hergebruikt dienen te worden.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de planlocatie (ook op basis van de bekende broedvogelgegevens) voor diverse soorten struweelvogels geschikt broedbiotoop vormt. Ook voor soorten als Groene specht, Grote bonte specht en Zwarte kraai vormt de locatie geschikt broedbiotoop. Er zijn geen nestholtes aangetroffen, maar zijn vanwege de natuurlijke situatie wel te verwachten, bemerkt dient te worden dat het overgrote deel van de bomen in de planontwikkeling behouden blijven en dat de kap met name het zuidelijke gedeelte betreft.

Toetsing aan de Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en faunawet geldt dat de nestlocaties van de spechten en Zwarte kraai beschermd zijn en behouden dienen te worden op de locatie of, ingeval behoudt niet mogelijk is, compensatie van de nestlocaties plaats moet hebben.

Er is derhalve een ontheffing en een compensatie noodzakelijk voor de kap van bomen met daarin holten en nesten van respectievelijk spechten en Zwarte kraai. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, om overtredingen op broedende vogels te voorkomen. De werkzaamheden dienen daarnaast onder begeleiding van een deskundige ecooloog uitgevoerd te worden.

Voorts kan worden gesteld dat er geen belemmeringen te verwachten zijn ten aanzien van broedvogels (waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is).

Er zijn voorts geen nesten aangetroffen van de Eekhoorn, maar gezien de ontwikkelde vegetatiestructuur en de directe omgeving (grote achtertuinen met veel groen) zijn deze wel te verwachten in het gebied. De nestlocaties zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Gesteld wordt dat er voldoende bomen overblijven op of in de directe nabijheid voor deze soort om nesten te maken. De kap betreft voornamelijk de ratelpopulieren met de aanwezige onderbegroeiing en een paar kleinere loofbomen in de nabijheid van de zuidelijke begroeiing. Zodoende wordt voorzien in de gunstige staat van instandhouding. Er dient wel rekening gehouden te worden met de gevoelige periode van de soort. De werkzaamheden kunnen dan ook het best in het late najaar worden uitgevoerd. Deze periode betreft eind augustus begin oktober (na voortplantingsseizoen en voor winterperiode).

Voor overige algemeen voorkomende soorten geldt een vrijstelling. Het betreft hier onder andere Egel, Mol, Bosmuis, Huisspitsmuis e.d.

Advies

Het compenseren van nestlocaties van spechten is goed mogelijk. Wel maken ze holen in bomen en die zijn niet kunstmatig te maken. Om deze verblijven te compenseren/te behouden adviseren we de boomstammen, waar de holtes in zitten te behouden. Dit behoud kan geschieden door alleen de stammen na de kap in te graven in de grond (al of niet gesteund door een metalen constructie). De stammen voldoen dan nog enkele jaren als broedplek voor spechten (maar ook voor vleermuizen). Na het vergaan van de stammen is de nieuwe aanplant groot genoeg om vervolgens als opvang te dienen. Wij adviseren om vooraf locaties aan te wijzen waar eventueel behoud van stammen kan plaatsvinden. In onze ogen is de beste situering van stammen tussen de Pastoor Chappinstraat en de Vijverweg, waar zodoende een korte vliegroute tot stand komt richting het gebied ten noordwesten van de stadsvijver en richting het open gebied ten noorden van de N276. Nesten van Zwarte kraaien kunnen eenvoudiger gecompenseerd worden door middel van kunstnesten. Deze nesten kunnen worden aangebracht in te handhaven bomen, of bomen aan de rand van de planlocatie.

BIJLAGE 3

Bodemgeschiktheidsverklaring gemeente Sittard-Geleen

Geleen, 14 augustus 2008.

**Nieuwe Bestemmingsplan Leijenbroek-Vijverweg
Bodem Leijenbroek**

Algemeen

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen voor het gebied Leyenbroek – Vijverweg te Sittard is bodemonderzoek uitgevoerd door Tauw (2000/2002). De beide bodemonderzoeken (verkennend d.d. 28 september 2000, nr. 3857670 en aanvullend d.d. 28 februari 2002, nr. 3922901) zijn als basis gebruikt voor deze procedure.

2002-2008

De Gemeente Sittard-Geleen prolongeert de verklaring d.d. 26 oktober 2005 dat zich geen bodembedreigende activiteiten c.q. calamiteiten ter plaatse van het nieuwe bestemmingsplan Leijenbroek-Vijverweg hebben voorgedaan in de tussenliggende periode. De gegevens omtrent de bodem als beschreven in beide bodemonderzoeken van Tauw zijn ons inziens dan ook nog steeds actueel. Enige, en wel positieve uitzondering is dat de diverse hele kleine spots met verontreinigingen als beschreven in de rapporten van Tauw zijn weggenomen en afgevoerd.

Witte vlek

De enige witte vlek in het nieuwe bestemmingsplan Leijenbroek –Vijverweg ten aanzien van bodemonderzoek is het kerkgebouw met pastorie en het gebied ten behoeve van verkeersdoeleinden direct hieromheen. Voor dit gebied vindt geen bestemmingswijziging plaats. Bestemming en gebruik blijven in de toekomst dus identiek. Bodemonderzoek is voor dit deel dan ook niet nodig.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen,
namens dezen,
de teamleider Ruimtelijke Beleid,

ba FR 'O Jij
Mevr. mr. R. Melissen.

BIJLAGE 4

Grondexploitatie Vijverparc BV

VIJVERPARC B.V.**Postbus 143 6040 AC Roermond****Project: BP Leyenbroek-Vijverweg****Gemeente: SITTARD****Datum: 01-jan-08****File: grondexploitatie 2008-01****Tekening: Groenplanning 'Alternatief plan' l.g. jan 2008**

Code	Post:	Hoev.	Ehd	Ehdprijs	Totaalpost	Opmerkingen
100	Bijdrage aan gemeente;					Conform realisatieovereenkomst
110	Kloostercomplex	1	post	€ 122.520,00	€ 122.520	
115	Verwervingskosten	7%		€ 122.520,00	€ 8.576	
110	Uitgeefbare grond: A1	826	m2	€ 143,00	€ 118.118	
	A2 t/m A6	3.992	m2	€ 143,00	€ 570.856	
	A7 t/m A13	3.556	m2	€ 143,00	€ 508.508	
	A15 t/m a22	3.811	m2	€ 143,00	€ 544.973	
	A14	376	m2	€ -	€ -	
	Appartementen B 1t/m10	10	app	€ 26.320,00	€ 263.200	
	C 1t/m12	12	app	€ 26.320,00	€ 315.840	
	D 1t/m41	1	post	€ 371.237,00	€ 371.237	
	Totaal verwervingen:				€ 2.823.828	
200	Bouwrijp maken					
210	Civieltechniek incl. verhardingen	1	post	€ 594.452	€ 594.452	
220	Cultuurtechniek	1	post	€ 56.723	€ 56.723	
230	Sancring bodem/asfalt	1	post	€ 115.714	€ 115.714	
232	Sloop opstellen	1	post	€ 294.957	€ 294.957	
	Prijsindexering 2001-2009	8	3,00%	0,27	€ 283.269	
	Totaal				€ 1.345.114	
300	Ontwikkelingskosten:					
310	Stedenbouw	1	post	€ 90.000	€ 90.000	
320	Civiel Groenplanning	1	post	€ 60.000	€ 60.000	
	Verschotten	1	post	€ 10.000	€ 10.000	
330	Projectmanagement	8	jr	€ 60.000	€ 480.000	
340	Milieutechn. Onderzoek	1	post	€ 30.000	€ 30.000	
370	Archeologie/akoestiek	1	post	€ 15.000	€ 15.000	
	Totaal ontwikkelingskosten:				€ 685.000	
400	Bijdragen aan gemeente:					
410	Fonds Bovenwijkse voorzien.		post	€ -	€ -	Opgenomen in betalingen aan gemeente
420	Planprocedure	1	post	€ 50.000	€ 50.000	
430	Gemeentelijk toezicht		post		€ -	Opgenomen in betalingen aan gemeente
	Totaal bijdragen gemeente:				€ 50.000	
600	Diversen:					
690	Disagio basisschool/kunstcentrum	1	post	€ 561.352	€ 561.352	Conform realisatieovereenkomst
630	Bijkomend disagio basisschool	1	post	€ 600.000	€ 600.000	
680	Rentekosten over disagio	7	6%	€ 1.161.352	€ 487.768	
690	Rentekosten bouwvoorbereiding	1	6%	€ 1.693.836	€ 101.630	over 75% post 200 en 100% post 300
690	Winst & risico	7%	post	€ 6.654.693	€ 465.828	over kosten
	Totaal diversen:				€ 2.216.578	
	Totaal kosten:				€ 7.120.521	
	GRONDOPBRENGSTEN			excl. BTW		
	Klooster	1	post	€ 222.000	€ 222.000	
	Kavels A1 t/m A6	4.818	m2	€ 280	€ 1.349.040	
	Kavels A7t/mA13/A14/A15t/mA22	7.743	post	€ 280	€ 2.168.040	
	Vijverweg 28	1	post	€ 1.250.000	€ 1.250.000	
	Huurappartementen Balans	43	app	€ 24.300	€ 1.044.900	
	Koopappartementen Wijnen	10	app	€ 35.000	€ 350.000	
	Koopappartementen AGS	12	app	€ 35.000	€ 420.000	
	Bijdrage gemeente	1	post	€ 320.000	€ 320.000	
	TOTAAL				€ 7.123.980	
	SALDO				€ 3.459	

BIJLAGE 5

Standpunt n.a.v. inspraakreacties

**STANDPUNT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS NAAR AANLEIDING VAN
INSPRAAKREACTIES IN HET KADER VAN DE TERSIELEGGING VAN HET
(AANGEPASTE) VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "LEYENBROEK –
VIJVERWEG" IN DE PERIODE 31 MEI – 28 JUNI 2007**

In de zomerperiode van 2001 heeft de voorganger van het voorontwerpbestemmingsplan "Leyenbroek – Vijverweg" in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter visie gelegen. Vervolgens is tijdens de behandeling van de realisatieovereenkomst Klooster Leyenbroek in de raadscommissie Stadsontwikkeling d.d. 24 oktober 2001 een amendement op de tekst ingebracht, inhoudende " ... dat de gemeenteraad het wenselijk acht een 2^e budgettaire neutrale variant voor te leggen met een lager bouwvolume (minder bebouwd oppervlak en/of aantal woningen) met behoud van méér groen en een opener karakter van het plangebied..."

Het gevolg van deze aanscherping is een aangepast stedenbouwkundig concept en een dito aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, welk laatste van 31 mei tot en met 27 juni jl. voor een ieder ter visie heeft gelegen. Tijdens deze periode zijn een tweetal schriftelijke reacties bij Burgemeester en Wethouders ontvangen en één e-mail reactie via de behandelend ambtenaar van het bestemmingsplan.

De twee schriftelijke reacties voldoen aan alle vereisten van ondertekening, adressering, etc. De e-mail reactie is in het kader van formele bezwarenprocedures wettelijk nog niet toegestaan, maar in geval van de gemeentelijke inspraakverordening lijkt dit niet bezwaarlijk gezien het informele karakter van de inspraak.

Tot slot heeft de Stichting Kloosterburen 09 oktober jl. een petitie aangeboden aan de portefeuillehouder. De inhoud van deze petitie heeft enerzijds tot doel het ingediende bezwaar tegen de ontwerp-kapvergunning kracht bij te zetten en anderzijds de gemeente en projectontwikkelaar nogmaals te wijzen op de door de Stichting verwachte parkeerproblematiek. Dit laatste is in het kader van de onderhavige inspraak relevant, maar voegt geen nieuwe aspecten toe, zodat niet apart op de petitie zal worden ingegaan.

Naar chronologie van ontvangst zal hierna eerst de inspraakreactie van Stichting De Zonnewijzer worden behandeld, vervolgens die van Stichting Kloosterburen en tot slot de e-mail reactie van dhr.J. Beurskens.

I. Inspraakreactie Stichting De Zonnewijzer d.d. 25 juni 2007 (ontvangen 25 juni 2007).

Algemeen:

De Stichting is in het algemeen van mening dat in het voorontwerp onvoldoende aandacht wordt besteed aan "verkeer en parkeren" en dat daarnaast de consequenties niet juist worden ingeschat alsmede geen rekening wordt gehouden met "de andere kant van de Vijverweg", waar als gevolg van de geprojecteerde appartementennieuwbouw achter het stadhuis verkeersgevolgen ontstaan voor deze Vijverweg (het Palladium: red.).

Ad Algemeen:

In zijn algemeenheid wordt voor wat betreft de verkeers- en parkeerreacties verwezen naar de brief aan Stichting De Zonnewijzer d.d. 15 februari 2002, waarin de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de verkeersafwikkeling rondom het plangebied worden toegelicht en ook gedetailleerd wordt ingegaan op de door de Stichting hiervoor aangedragen alternatieven alsmede nader wordt ingegaan op de parkeervoorzieningen. Voor het standpunt op de opmerkingen ten aanzien van het Palladium wordt verwezen naar hetgeen hierna onder ad D. staat vermeld.

Vervolgens licht de Stichting deze algemene stelling meer toe:

A. Commissie toelichting parkeer- en verkeerssituatie

Gewezen wordt op het resumé van de gemeentelijke Commissie toelichting parkeer- en verkeerssituatie, waarin zou worden gesteld dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de gemeentelijke parkeernormensystematiek 2006, omdat 15 % beneden de norm wordt gebleven.

Ad A:

De Stichting doelt op het resumé van de nadere toelichting op de parkeer- en verkeerssituatie, zoals deze toelichting (gedateerd 14 mei 2007) ten behoeve van de raadscommissie Stad en Wijk is opgesteld. Deze toelichting maakt ook integraal deel uit van het bestemmingsplan en is dus ook samen met het voorontwerp van dit bestemmingsplan recent voor advies aan de Provincie aangeboden.

Het is inderdaad correct dat in bedoelde toelichting resumerend wordt opgemerkt dat met name bij de geprojecteerde appartementen in het plangebied ca. 15 % onder de huidige parkeernorm wordt gebleven. Daarbij wordt in de toelichting opgemerkt dat een en ander te billijken is gezien de geringe afwijking van de gemeentelijke parkeernormen, de geschiedenis en het verloop van het ontwikkelingsproces en de (on)mogelijkheden van de fysieke situatie. Op voorhand worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht.

Sinds het moment van opstellen van de toelichting (mei 2007) is het aantal parkeerplaatsen voor de geprojecteerde woningbouw nog naar boven bijgesteld kunnen worden, als gevolg waarvan vrijwel geheel aan de gemeentelijke parkeernorm voor nieuwe woonsituaties kan worden voldaan. Zo krijgend de grondgebonden woningen aan de noordzijde van het plangebied drie parkeerplaatsen op eigen terrein (voorheen twee) en het vierde "woontorentje" krijgt zeven dubbelparkeerplaatsen (optioneel). Daar waar niet geheel aan de gemeentelijke parkeernorm kan worden voldaan, is dit gezien de situatie (seniorenappartementen) alleszins verantwoord.

In de toelichting zelf wordt gedetailleerd op de nieuwe situatie ingegaan. Dan blijkt ook dat de exploitatieovereenkomst met de projectontwikkelaar al in 2001 is aangegaan en dat ook het hierbij behorende stedenbouwkundig plan in 2001 is vastgesteld. Het moge duidelijk zijn dat mede indachtig het provinciale goedkeuringsbeleid in dit soort kwesties de toen algemeen erkende CROW-normen voor "het parkeren" zijn toegepast en van provinciezijde hieromtrent dan ook geen enkele opmerking is gemaakt.

Het volledig uitgekristalliseerde planproces maakt het samen met de raadsopdracht tot het opener maken van het plangebied en behoud van meer groen moeilijker om de nieuwe parkeernormen volledig na te komen. Enige verantwoorde afwijking is dan ook onvermijdelijk en wordt bovendien uitdrukkelijk toegelaten in de gemeentelijke Bouwverordening en de hieraan gekoppelde gemeentelijke parkeernormensystematiek. Maar uiteraard zal de nieuwe situatie nauwlettend worden gevolgd en zullen daar waar nodig aanvullende maatregelen worden getroffen.

B. Tekort parkeerplaatsen bestaande appartementen:

Als de opmerking goed geïnterpreteerd wordt, is de stelling dat voor de bestaande 31 appartementen (de drie woontorentjes: red.) 22 parkeerplaatsen voorhanden zijn en dat er dus 9 parkeerplaatsen ontbreken.

Ad B:

Inderdaad zijn voor de bestaande 31 appartementen in het verleden 22 particuliere parkeerplaatsen aangelegd. Doelgroep van deze appartementen zijn senioren, welke lang niet allen over een auto beschikken. De gemeente hebben dan ook nooit klachten bereikt over de mate van toereikendheid van deze parkeerplaatsen.

Overigens maken deze appartementen geen deel uit van de planexploitatie. Wél worden de bestaande parkeervoorzieningen met het oog op de te realiseren ontsluiting voor het zuidelijk plandeel, gemoderniseerd en aangepast aan de nieuwe infrastructuur.

C: Parkeren op de Vijverweg en schoolverkeer in de wijk:

Gesteld wordt dat de diverse onderwijsinstanties alsmede de maatschappelijke en zakelijke bedrijvigheid in het gebied voor het parkeren worden verwezen naar de Leyenbroekerweg en de Vijverweg en dat deze laatste weg ook als parkeerplaats wordt gebruikt door bezoekers van het stadspark.

Ad C:

In meergenoemde nadere toelichting op de parkeer- en verkeerssituatie ten behoeve van de raadscommissie worden de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen parkeernormen nader verklaard. Daaruit blijkt dat voor alle niet-wonen functies voldoende parkeerplaatsen op de erbij behorende terreinen aanwezig zijn. Alleen voor de basisschool, de peuterspeelzaal en het Kunstencentrum tezamen worden 4 van de achttien parkeerplaatsen niet op het eigen terrein geboden maar langs de Leyenbroekerweg. Deze weg beschikt over 18 parkeerplaatsen ter hoogte van de parkeerstrook. Deze parkeerstrook is daarnaast in de ávonduren te gebruiken voor bezoekers van de bewoners van de begeleid-wonen-huisvesting, die naar verwachting in het kloosterpand wordt gerealiseerd. Deze bewoners hebben overdág een besteding elders.

Daarnaast wordt in bedoelde toelichting nog aangegeven dat de Leyenbroekerweg tezamen met de Vijverweg als zogenaamde overloop kan worden gebruikt voor eventuele piekbelastingen in de parkeerdruk. Bovendien kunnen ze worden gebruikt voor de zogenaamde kiss-en-ride-momenten van de schoolgaande kinderen en hun verzorgers.

D. Bouwplan Palladium:

Stichting De Zonnewijzer is de mening toegedaan dat als gevolg van het verdwijnen van 154 parkeerplekken achter het stadhuis in Sittard als gevolg van bouwplan Palladium (door de Stichting "bestemmingsplan Hub Dassenplein" genoemd), de parkeerdruk op de omringende straten, zoals de Vijverweg, toeneemt.

Ad D:

Gebleken is dat de parkeerplaats achter het stadhuis in Sittard niet geheel bezet wordt. In de nieuwe inrichting van het gebied worden daarom 60 parkeerplekken ondergronds gerealiseerd en 12 in de openbare ruimte. Een en ander op basis van de gemeentelijke Parkeernormensystematiek. De parkeerdruk op de omliggende straten en daarmee ook op het deel van de Vijverweg ter hoogte van het plangebied (minimaal 850 m. van het Palladiumverwijderd) wordt daarmee als aanvaardbaar beoordeeld.

E. Bouwverkeer:

Gesteld wordt dat in het voorontwerp bestemmingsplan niets over bouwverkeer staat vermeld. De Stichting is van mening dat dit via de Leyenbroekerweg dient te geschieden.

Ad E:

Een bestemmingsplan is een instrument om de ordening van de ruimte juridisch vast te leggen. De daadwerkelijke inrichting van een plangebied wordt hier niet in geregeld. Maar het spreekt voor zich dat er in samenwerking met de planontwikkelaar een communicatieplan wordt opgesteld in het kader van de daadwerkelijke uitvoering van het plan. Dit houdt onder andere in dat omwonenden te zijner tijd op de hoogte worden gesteld van de uitvoeringsplanning en de verkeersgeleiding van het bouwverkeer.

F. 30 km-zone:

De Stichting is van mening dat in het voorontwerp bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met de situatie dat de buurt Soestdijk (red.) niet is aangelegd conform de nota Duurzaam Veilig Verkeer.

Ad F:

Onduidelijk is wat de Stichting precies bedoelt met de Nota Duurzaam Veilig Verkeer? Aangenomen wordt dat op het "Inrichtingsplan 30 km-zone Kollenberg en omgeving" wordt geduid en dan meer specifiek op het feit dat enige jaren geleden besloten is de verkeersdrempel ter hoogte van de T-splitsing Leyenbroekerweg / Jubileumstraat (voorlopig) niet uit te voeren. Enerzijds vanwege het te verwachten bouwverkeer bij de realisatie van het plan Palladium en anderzijds vanwege een gevoelde, gewenste heroriëntatie op de verkeersstructuur Sittard centrum-zuid.

Ten aanzien van de overige door de Stichting gevraagde extra maatregelen (op de kruisingen Schuttestraat-Jubileumstraat en Beatrixlaan-Irenelaan), is reeds in een eerder stadium gecommuniceerd dat bij de inrichting van de wijk onvoldoende aanleiding was om hieraan invulling te geven.

Overigens is afgelopen zomer in een overleg tussen de Stichting en de gemeente meegedeeld dat er een "evaluatie duurzaam veilig verkeer" zal worden uitgevoerd, waarbij de Stichting nadrukkelijk is uitgenodigd haar inbreng te leveren. (Inmiddels is de evaluatie opgestart; afronding is voorjaar 2008 voorzien: red.)

G. Telling Bureau Oranjewoud:

De Stichting stelt dat het door Bureau Oranjewoud opgestelde rapport ten behoeve van de Luchtkwaliteit in het plangebied vermeldt dat de Bernhardlaan een afname van de verkeersintensiteit laat zien voor de periode 2004-2020. De Vijverweg laat daarentegen een verdubbeling zien.

De Stichting beoordeelt het als positief dat het rapport het sluipverkeer via de Vijverweg als gevolg van de wijk Beekdal erkent. Negatief is daarentegen de door de Stichting geponeerde stelling dat de nieuwe ontsluiting van de wijk Beekdal op de Rijkswegboulevard via de Dr. Poelslaan de eerste 10 jaar slechts in één richting zal plaatsvinden.

Ad G:

De in het rapport Luchtkwaliteit vermelde cijfers verkeersintensiteit hebben enerzijds betrekking op de autonome verkeersgroei cq. -afname afgezet tegen het ontsluitingsniveau van genoemde wegen voor de periode 2004-2020 en anderzijds op de berekende intensiteiten voor deze wegen in het jaar 2020 puur als gevolg van de realisatie van de nieuwe functies in het gebied. De door de Stichting bedoelde cijfers zijn de cijfers van de autonome verkeersontwikkeling, welke cijfers dus niets met de geprojecteerde bebouwing hebben te maken.

Uit het rapport blijkt ook dat puur als gevolg van de planrealisatie de verkeersintensiteiten slechts een lichte stijging voor de Vijverweg en de Leyenbroekerweg vertonen. Voor de Bernhardlaan blijven deze volgens de berekeningen gelijk. Uiteindelijk zijn genoemde cijfers bedoeld om de ontwikkeling in de luchtkwaliteit te kunnen berekenen als gevolg van de planontwikkeling. De conclusie is dat deze binnen de daartoe gestelde normen blijft.

Het feit dat de Vijverweg sluipverkeer kent als gevolg van de wijk Beekdal is geen geheim. Reeds in haar brief van 15 februari 2002 aan de Stichting wordt hier uitgebreid op ingegaan evenals op de voorgestane oplossing van dit probleem: aansluiting van de wijk Beekdal via de Dr. Poelslaan op de Rijkswegboulevard. Het bevreemdt wel dat dit als zodanig in een rapport over Luchtkwaliteit zou zijn vermeld. Van gemeentezijde kan

de betreffende passage dan ook niet worden gevonden evenals de passage dat deze ontsluiting voorlopig alleen in één richting kan worden gerealiseerd. Zoals veelvuldig gecommuniceerd kan de nieuwe ontsluitingsstructuur eerst in twee richtingen worden vormgegeven op het moment dat het gebied grenzend aan de nieuwe ontsluitingsstructuur ook daadwerkelijk fysiek de ruimte biedt. Overigens is de eenzijdige weg-aantakking zeer onlangs gerealiseerd.

H. Park als monument:

De Stichting merkt op dat het monumentale stadspark in Sittard tevens in gebruik is voor parkeren, sluipverkeer en als ontsluitingsroute. Bovendien wordt het groen verwijderd.

Ad H:

Het is duidelijk dat het stadspark in Sittard als monumentale groenstructuur van groot belang is voor de ruimtelijke belevingswaarde. Echter, het stadspark heeft ook steeds vanaf de aanleg een maatschappelijke functie gehad: denk bijvoorbeeld aan het voormalige zwembad, de roeivijver en de recente theaterfunctie met dito verkeersaantrekkende werking en noodzakelijke verkeersontsluiting. In dat kader zijn de diverse functies van de Vijverweg inpasbaar, nog afgezien van de functie als ontsluiting voor de aanliggende woningen en bijvoorbeeld de Broekstraat.

I. Landschapspark De Graven:

De Stichting stelt dat in het voorontwerp bestemmingsplan ten onrechte geen aandacht wordt besteed aan Landschapspark De Graven, welk Park onmiddellijk grenst aan dit bestemmingsplan. Bomen worden bij de aansluiting ter hoogte van de vijver aan de Vijverweg gekapt.

Ad I:

Inderdaad grenst het plangebied van Landschapspark De Graven aan het plangebied van het aan de orde zijnde voorontwerp-bestemmingsplan. Omdat het hier echter geen deel van uitmaakt, wordt er in de toelichting ook niet verder op ingegaan. Dit bijvoorbeeld in tegenstelling tot het stadspark dat voor wat betreft de zogenaamde "slingervijver" wél weer deel uitmaakt van het voorontwerp.

J. Beschermd dorpsgezicht:

Gesteld wordt dat in het voorontwerp bestemmingsplan geen aandacht wordt besteed aan de aangrenzende Broekstraat met haar beschermde dorpsgezicht, hetwelk negatief zou worden beïnvloed door de geprojecteerde flatgebouwen in het plangebied.

Ad J:

Het voorontwerp bestemmingsplan kent een aparte paragraaf, geweid aan de Broekstraat met haar beschermde dorpsgezicht. Voortbordurend op de karakteristiek van dit oude, bewaard gebleven dorpsgezicht, zullen ook de nieuwe, grondgebonden woningen in het zuidelijk deel van het plangebied aansluiten bij dit karakteristieke beeld. Een en ander staat in het voorontwerp nader aangeduid in het hoofdstuk betreffende de planbeschrijving. De "geprojecteerde flatgebouwen" liggen op een zodanig verre afstand van de Broekstraat, dat deze geen afbreuk doen aan het karakteristieke straatbeeld. Bovendien is het bouwvolume van het nieuw te bouwen appartementencomplex gelijk aan de kloostervleugel, die daar tot voor kort gesitueerd was en ook niet als stedenbouwkundig storend ervaren werd.

II. Inspraakreactie Stichting Kloosterburen d.d. 26 juni 2007 (ontvangen 27 juni 2007).

Algemeen:

Stichting Kloosterburen is van mening dat het aan de orde zijnde, aangepaste voorontwerp bestemmingsplan sinds 2001 niet wezenlijk is veranderd. Voor haar reactie wil zij dan ook mede verwijzen naar haar reactie van 25 juli 2001.

Vervolgens gaat zij nader in op een aantal aspecten van het aangepaste voorontwerp, geordend op basis van de drie plandelen "noord, midden en zuid".

Ad Algemeen:

De stelling dat het voorontwerp bestemmingsplan niet wezenlijk is veranderd, wordt dezerzijds niet onderschreven. Zo heeft bijvoorbeeld aan de noordzijde de woningwand plaatsgemaakt voor (vrijstaande) woningen op riante kavels met dito ruimte voor groen. In het zuidelijk plangebied is het aantal grondgebonden woningen verminderd en is ook het aantal bouwlagen teruggebracht van drie naar twee.

Voor wat betreft het gemeentelijke standpunt op de hier als ingevoegd te beschouwen "oude" inspraakreactie van Stichting Kloosterburen, wordt dezerzijds verwezen naar het standpunt van Burgemeester en Wethouders, zoals vastgelegd bij besluit van 14 november 2006.

Het noordelijk plandeel:

A. Erfafscheidingen:

De Stichting refereert aan haar wens om uniforme erfafscheidingen in het plangebied te realiseren; een en ander zoals in de jaren '50 in de aangrenzende wijk Soestdijk. Zij wijst op het belang om daartoe bindende regels op te nemen in het bestemmingsplan.

Ad A:

Zoals ook opgemerkt naar aanleiding van een reactie van Stichting De Zonnewijzer is een bestemmingsplan een instrument om de ordening van de ruimte juridisch vast te leggen. De uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen kan in dat kader niet worden geregeld.

Een en ander doet echter niets af aan het feit dat de kavels van de grondgebonden woningen én van het appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied door (tussenkost van) de projectontwikkelaar -in overleg met de burens- van een uniforme erfafscheiding zullen worden voorzien; bijvoorbeeld een haag. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal hiervoor dus door (tussenkost van) de projectontwikkelaar een overleg worden geëntameerd.

B. Situering appartementengebouw noord-oosthoek:

De Stichting Kloosterburen kan zich niet aan de indruk onttrekken dat door de (enigszins gedraaide) situering van het geprojecteerde appartementengebouw parallel aan de Leyenbroekerweg de privacy van de woningen Bernhardlaan 31 t/m 39 zwaar geschaad wordt. Geëist wordt dat dit appartementenblok -overeenkomstig het geprojecteerde vierde "woontorentje" in het zogenaamde middengebied- 45° naar het zuiden gedraaid wordt.

Overigens betwijfelt de Stichting of het gereserveerde terrein groot genoeg is voor tien appartementen, of de onderliggende parkeergarage ontsloten kan worden en of deze financieel haalbaar is.

Ad B:

Zowel het geprojecteerde appartementengebouw aan de noordoostzijde als het vierde "woontorentje" in het zogenaamde middengebied zijn beide in overeenstemming met de bestaande rooilijnen ingetekend. Zo zijn de drie bestaande "woontorentjes" noord-zuid gesitueerd en geldt dit vervolgens ook voor het nieuwe vierde. Ook voor de situering van

de tien appartementen aan de noordoostzijde is gekeken naar de bestaande roolijen; in dit geval het tracé van de Leyenbroekerweg. Het draaien van dit gebouw overeenkomstig het genoemde woontorentje is stedenbouwkundig gezien dan ook niet gewenst.

Overigens is het terrein groot genoeg om 10 ruime appartementen te kunnen realiseren. De (indirecte) ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage is, als enige van alle geprojecteerde woningbouw, op de Leyenbroekerweg voorzien. Het project zal tot slot worden gerealiseerd en gefinancierd door de ontwikkelaar. Deze geeft ook in de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan aan dat de planontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

C. Hoekbebouwing Leyenbroekerweg – Beatrixlaan (woon/werkpand):

De Stichting is van mening dat de geprojecteerde bouwmassa haaks staat op het open en groene karakter van het kruispunt Bernhardlaan–Charles Beltjenslaan–Leyenbroekerweg. Door het weglaten van de bebouwing blijft de kruising overzichtelijker en bovendien blijft de aanleg van een ovonde tot de mogelijkheden behoren.

Daarnaast is de geplande bebouwing precies gesitueerd voor het woonhuis aan de Bernhardlaan 39, dat op de begane grond en vooral de eerste verdieping geheel georiënteerd is op de Leyenbroekerweg. Gesteld wordt dat de planschadevergoeding hierdoor voor de gemeente groter is dan de opbrengst voor de projectontwikkelaar.

Tot slot wordt dienaangaande opgemerkt dat de gemeente steeds heeft aangegeven dat er een woonhuis zou worden gerealiseerd met aan de zijde van de Bernhardlaan een maximale hoogte van twee bouwlagen. Nu blijkt er een heuse villa te verrijzen, hetgeen niet als betrouwbaar wordt aangemerkt.

Ad C:

Het gebouw speelt een relevante rol in de stedenbouwkundige afbouw van het gebied. Zo wordt de splitsing van de Beatrixlaan met de Bernhardlaan beter begrensd. Daarnaast speelt dit gebouw samen met de overige geprojecteerde bebouwing in het algemeen een belangrijke rol in het financieel sluitend krijgen van het plangebied om daarmee de exploitatie van het monumentale kloostergebouw alsmede een nieuwe basisschool veilig te stellen. Dit is ook steeds de duidelijke opdracht van de gemeenteraad geweest: met het oog op de inzet van gemeenschapsgelden het ontwikkelen van een kwalitatief goed stedenbouwkundig plan met een sluitende begroting.

Een eventuele hieruit voortvloeiende planschade voor het pand Bernhardlaan 39 kent een eigen in de Wet op de ruimtelijke ordening geregelde procedure, welke te zijner tijd aan bod kan komen. Dit doet echter niets af aan de overtuiging dezerzijds dat de situering van het gebouw stedenbouwkundig verantwoord is en ook verkeerskundig niets afdoet aan de overzichtelijkheid van het bestaande kruispunt.

Het schrappen van het gebouw ten faveure van een ovonde past niet binnen de gekozen ontsluitingsstructuur voor het plan en aanliggend gebied. Zie hiervoor ook de brief d.d. 15 februari 2002, waarin van gemeentezijde uitgebreid wordt ingegaan op de door de Stichting De Zonnewijzer voorgestelde alternatieve verkeersafwikkelingen voor het plangebied.

Wat betreft de bouwhoogte tenslotte is dezerzijds in gesprekken met de Stichting steeds aangegeven dat er een gebouw van twee bouwlagen met kap zou worden gerealiseerd. In het voorontwerp bestemmingsplan staat abus opgenomen dat in maximaal drie bouwlagen kan worden gebouwd. Dat is onjuist en zal dus in het ontwerp van het bestemmingsplan worden aangepast. Op dit moment wordt de locatie als woonhuis bestemd, terwijl de bedoeling is er een woning met kantoor-aan-huis van te maken met een kwalitatief hoogstaande uitstraling (bijvoorbeeld een advocatenpraktijk).

Het Middengebied:

D. Te hoge bebouwing en teveel schaduwwerking:

De Stichting maakt ernstig bezwaar tegen het vierde hoogbouwelement met zes bouwlagen. De nieuwe bebouwing dient naar de mening van de Stichting ondergeschikt te zijn aan het bestaande klooster en kerkgebouw.

In tegenstelling tot de grondgebonden woningen is hoogbouw een onlogisch accent en daarmee een misplaatste verstedelijking van het gebied als gevolg waarvan het historische en groene karakter van het gebied teniet wordt gedaan. Door de bouw van de beoogde woontoren verdwijnt het kloostergebouw als monumentale blikvanger geheel uit het zicht. Door de hoogteverschillen wordt dit beeld nog eens versterkt.

Tot slot wordt gesteld dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de schaduwwerking in de winter van deze hoogbouw op de omringende laagbouw, opgeteld bij de reeds aanwezige schaduwwerking van de bomen. Gevraagd wordt welke norm hiervoor is gehanteerd?

De bomenrij aan de achterkant van het geprojecteerde gebouw zal voor de toekomstige bewoners "een doorn in het oog worden".

Ad D:

Het vierde "woontorentje" wordt als een logische stedenbouwkundige afbouw in het gebied gezien en niet als een misplaatste verstedelijking. Evenals de bestaande "woontorentjes" zal dit nieuwe gebouw zorgvuldig worden ingebed in de omgeving, waardoor het historische en groene karakter niet teniet zal worden gedaan. Het Kloostergebouw zal zeker niet uit het zicht verdwijnen, temeer nu het gebouw aan de voet van een sterk hellend terrein in de richting van de Leyenbroekerweg is geprojecteerd.

Wat betreft de schaduwwerking: in het kader van "bouwen" kent het zogenaamde Bouwbesluit geen normen voor wat betreft de maximale schaduwwerking, die een gebouw mag veroorzaken op zijn omgeving. Overigens levert bestudering van het gebied op dat de schaduwwerking (uiteraard met name in de winter) voornamelijk wordt bepaald door de aanwezige, majestueuze bomen. Het geprojecteerde "woontorentje" zal hierin een meer ondergeschikte rol spelen.

Tot slot zullen de toekomstige bewoners van de nieuwbouw kiezen voor moderne seniorenappartementen in een kwalitatief hoogstaande, groene omgeving.

Het zuidelijke plangebied:

E. Beoogde nieuwbouw past niet in karakter gebied en bestaande wandelpaden verliezen landelijke karakter:

Gesteld wordt dat de beoogde invulling met monotoon gesitueerde eenvormige woningen niet past in het karakter van het gebied (zie de invulling van de Broekstraat). Bovendien zullen door de positionering van de nieuwe woningen tegen de grens van de Broekstraat de bestaande wandelpaden hun groene en landelijke karakter geheel verliezen.

Tot slot mist de Stichting ook in dit plangebied de bindende regels voor de erfafscheidingen.

Ad E.

De nieuwe woningen in het zuidelijke plangebied worden zodanig geprojecteerd dat de bijbehorende tuin geheel aan één zijde van de kavel ligt. Daardoor ontstaat een soort erfwoning, die goed aansluit bij de typologie van de historische Broekstraat aan de zuidzijde van het gebied, maar wel een herkenbare eigentijdse identiteit zal uitstralen. Bovendien zullen de kavelgrenzen met respect voor het groene en landelijke karakter

van het aangrenzende gebied worden aangeplant met in het gebied passende hagen en leibomen. Hiermee wordt tevens een uniforme erfafscheiding tot stand gebracht. Zoals vermeld, kan dit niet via het bestemmingsplan worden geregeld, maar is een en ander op het stedenbouwkundig plan ingetekend.

Parkeren in het plangebied:

F.

De Stichting blijft van mening dat er in het plangebied ten behoeve van bewoners, gebruikers en bezoekers onvoldoende parkeerplaatsen zijn gereserveerd. Bovendien getuigen de wél ingetekende parkeerplaatsen van onvoldoende stedenbouwkundig inzicht. De Stichting heeft daarom de stellige indruk dat bij ongewijzigde plannen in het gehele plangebied in de nabije toekomst parkeerproblemen kunnen ontstaan. De gemeente lijkt dit toe te geven omdat zij zélf ook de situatie nauwlettend wil volgen en eventueel passende maatregelen zal nemen. Dit zal dan in het gebied eromheen gevonden moeten worden. Daarom eist de Stichting dat de gemeente haar eigen parkeernormen toepast en als gevolg daarvan bouwgronden fysiek opoffert.

Ad F:

Aangezien deze inspraakreactie gelijk is aan die van Stichting de Zonnewijzer, wordt voor een reactie van Burgemeester en Wethouders verwezen naar het standpunt, zoals verwoord ten aanzien van de opmerkingen van laatstgenoemde Stichting.

III. Digitale inspraakreactie dhr. J. Beurskens d.d. 27 juni 2007:

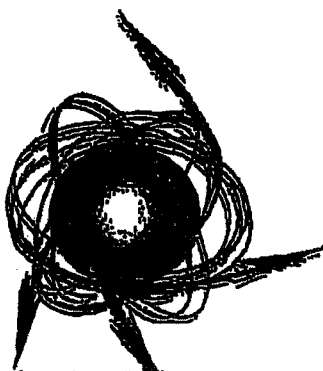
Dhr. Beurskens verwijst naar pagina 6 van het voorontwerp bestemmingsplan (bedoeld wordt pagina 6 van de nadere toelichting op de parkeer- en verkeerssituatie d.d. 14 mei 2007, opgesteld ten behoeve van de raadscommissie Stad en Wijk: red.) en de daarin vermelde reconstructiewerkzaamheden van de Vijverweg in combinatie met de mogelijke realisatie van een oversteeksituatie.

Verzocht wordt in dat kader snelheidsbeperkende maatregelen (incl. duidelijk aangegeven fietspaden) voor de gehele Vijverweg op te nemen aangezien er op dit moment harder gereden wordt dan de bedoeling is in deze 30 km-zone.

Puur formeel gezien heeft de inspraakreactie van dhr. Beurskens geen relatie met het voorontwerp bestemmingsplan "Leyenbroek – Vijverweg", maar kaart hij sec een verkeersveiligheidsprobleem aan. Zijn suggestie zal daarom worden meegenomen en gewogen in het kader van het evaluatietraject "duurzaam veilig verkeer", welk traject inmiddels is opgestart en voorjaar 2008 zal worden afgerond.

Sittard-Geleen, februari 2008.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen.



De Zonnewijzer
stichting

Aan het College van B&W
van de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard

Sittard, 25 juni 2007

Betreft:
Inspraakreactie Voorontwerp bestemmingsplan 'Leyenbroek-Vijverweg'

Geacht College,

Stichting Bewonersinitiatief "De Zonnewijzer", verder te noemen De Zonnewijzer, ten deze vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer W.J.N. Knarren en haar penningmeester de heer F.J.J. Nohlmans, p/a Beatrixlaan 49, 6133 BB Sittard, dient hierbij haar reactie in met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Leyenbroek-Vijverweg', zoals dat in de Trompetter van 30 mei 2007 is bekendgemaakt.

Reactietermijn

In de Trompetter van woensdag 2 mei 2007 is aangegeven dat inspraakreactie kan worden ingediend op voorontwerp bestemmingsplan 'Leyenbroek-Vijverweg' (verder te noemen 'voorontwerp') gedurende 4 weken, derhalve tot en met 27 juni 2007.

Algemeen: Onvoldoende en onjuiste inschatting verkeersgevolgen

In het voorontwerp wordt onvoldoende aandacht gegeven aan 'verkeer en parkeren'. Weliswaar wordt in Hoofdstuk 4.2.6. 'verkeer en parkeren' behandeld, maar niet alleen beperkt, maar vooral worden de consequenties niet juist ingeschat, terwijl geen rekening wordt gehouden met de 'andere kant van de Vijverweg', waar eveneens verkeersgevolgen voor de Vijverweg ontstaan als gevolg van het bestemmingsplan 'Hub Dassenplein e.o.'.

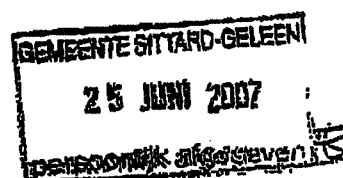
Meer specifiek wordt het volgende aangevoerd:

Commissie toelichting parkeer- en verkeerssituatie: 'voldoet niet'

De gemeentelijke Commissie toelichting parkeer- en verkeerssituatie komt zelf tot het 'resumé' dat het bestemmingsplan 'niet voldoet' aan de gemeentelijke parkeernormensystematiek 2006, omdat 15% beneden de norm wordt gebleven.

Reeds tekort parkeerplaatsen bestaande appartementen

Voor de bestaande 31 appartementen zijn slechts 22 parkeerplaatsen aanwezig, door het langsparkeren aan de Vijverweg mee te rekenen in de telling van de nieuwbouw dus voor 9 appartementen geen plaats is en voor bezoek al helemaal niet.



SECTOR
AFDELING/TEAM/UNIT BPM
NAAM BEHANDELAAR m. jansen INGEKOMEN
27 JUNI 2007
DATUM UITEERLIJK AF 21-06-07
REGISTRATIENUMMER 09/120444

Secretariaat: Beatrixlaan 49 6133 BB Sittard
Bankrekening: ABN-AMRO rek.no. 444262679

Parkeerverwijzing naar Vijverweg

De basisschool Leyenbroek, kinderopvang de Kleine Burcht, Fanfarezaal, bedrijven, het Kunstcentrum en deels de parochiekerk worden voor het parkeren verwezen naar Vijverweg en Leyenbroekerweg.

Parkbezoekers

De Vijverweg gebruikt wordt als parkeerplaats door bezoekers van het stadspark.

Bestemmingsplan 'Hub Dassenplein'

Achter het gemeentehuis (en in feite dus 'aan de andere kant van de Vijverweg') verdwijnen volgens het bestemmingsplan 'Hub Dassenplein' 154 parkeerplaatsen die gecompenseerd worden in de omringende straten, zoals de Vijverweg.

Bouwverkeer

In voorontwerp wordt niets aangegeven over bouwverkeer en de wijze waarop dit – ter ontlasting – van de buurt – zou moeten worden geleid. De Zonnewijzer is van oordeel dat dit via de Leyenbroekerweg dient te geschieden.

Veel schoolverkeer in de wijk

De wijk bevat naast de genoemde school in klooster Leyenbroek nog 4 andere scholen, die extra verkeer met zich brengen, echter over veilige schoolroutes wordt niet gesproken een plan daarvoor ontbreekt.

30 km zone

De 30km zone in deze wijk is niet aangelegd conform de nota duurzaam veilig verkeer en daarom op veel plaatsen niet als zodanig herkenbaar. Het verwijderen van voormangsituaties en het handhaven van eenrichtingverkeer heeft er op een aantal plaatsen toe geleid dat er nog harder gereden kan worden. Met dit gegeven wordt geen rekening gehouden

Telling Bureau Oranjewoud

In de telling van Bureau Oranjewoud voor de Bernhardlaan wordt een afname van de verkeersintensiteit gesuggereerd 2004-2020. Tevens wordt hier gesteld dat door de aansluiting van de wijk Beekdal op de Rijkswegboulevard via de Dr. Poelslaan de Vijverweg verkeersluwer wordt. Positief hierin is de erkenning van slulpverkeer in de wijk, negatief en niet genoemd het feit dat de eerste 10 jaar deze aansluiting slechts een eenrichtingsstraat zal zijn. In dezelfde tellingen verdubbelt de intensiteit van de Vijverweg.

Park als monument

Het stadspark is een monument. Het bestemmingsplan roemt het stadspark als zijnde "in redelijke staat bewaard gebleven en van zeer groot belang voor de structurele en visuele gaafheid van de stedelijke omgeving, een zeldzaam verschijnsel in Nederland", terwijl het anderzijds wordt gedoemd tot parkeerplaats resp. een plek voor parkeren, een plek voor slulpverkeer, een plek voor het ontsluiten van een nieuwe wijk, een plek voor het verwijderen van groen. Een monument omgeven door verkeersonveiligheid.

Landschapspark De graven

In het voorontwerp wordt ten onrechte geen aandacht gegeven aan het Landschapspark de Graven. Dit Park grenst onmiddellijk aan het onderhavige bestemmingsplan. Bomen worden bij de aansluiting ter hoogte van de ~~Vijver~~ aan de Vijverweg (parkschool gaat deel uitmaken van het Landschapspark) gekapt.

Beschermd dorpsgezicht

In het voorontwerp wordt ten onrechte geen aandacht gegeven aan het feit dat aanliggend een beschermd dorpsgezicht (Broekstraat) aanwezig is, dat negatief wordt beïnvloed door het voorliggende voorontwerp met flatgebouwen..

Conclusie

De Stichting De Zonnewijzer ziet in het voorontwerp tal van (verkeers)punten, die ten onrechte niet zijn meegenomen

Hoogachtend,

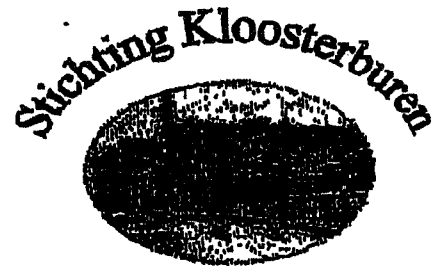
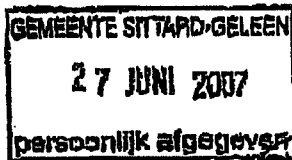
Stichting Bewonersinitiatief "De Zonnewijzer"



W.J.N. Knarren
Voorzitter



F.J.J. Nohmans
Penningmeester



Bernhardlaan 21 6133 BJ Sittard
telefoon: 046-4510744

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Sittard- Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard

Sittard, 26 juni 2007

Betreft: reactie voorontwerp bestemmingsplan 'Leyenbroek-Vijverweg'

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij wil de Stichting Kloosterburen, als vertegenwoordiger van de buurtbewoners, haar reactie geven op het door u ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan 'Leyenbroek- Vijverweg' d.d. 21 augustus 2006.

Vooraf

De Stichting heeft reeds op 25 juli 2001 een reactie gegeven op het eerste voorontwerp bestemmingsplan 'Leijenbroek-Vijverweg'. Omdat sindsdien het plan niet wezenlijk gewijzigd is, willen wij ook voor het nu ter inzage gelegde voorontwerp verwijzen naar onze reactie van 25 juli 2001.

Weliswaar zijn een aantal van de door de Stichting aangedragen pijnpunten inmiddels weggewerkt, maar het nu voorliggende ontwerp krijgt van de Stichting een grote onvoldoende op de volgende punten.

Het noordelijk plandeel

Afsluitende bebouwing langs de achterkant van de Bernhardlaan.

In de vele gesprekken van de Stichting met de Gemeente en projectontwikkelaars is er door de Stichting gewezen op het belang om in het bestemmingsplan bindende regels op te nemen over de erfafscheidingen. De

afscheidingsen zouden uniform worden. Een en ander zoals in de jaren 50 de naastliggende wijk Soestdijk is aangelegd. Hiervan is niets terug te vinden in het voorontwerp.

Bebouwing langs de Leyenbroekerweg ter plaatse van de bestaande school.

Gepland is een appartementengebouw van 3 lagen met onderliggende parkeergelegenheid min of meer parallel aan de Leyenbroekerweg, eigenlijk enigszins gedraaid naar de Bernhardlaan en pal op het perceel Bernhardlaan 39. De Stichting kan zich niet aan de indruk onttrekken, dat door deze situering de privacy van de woonhuizen Bernhardlaan 31 tot en met 39 zwaar geschaad wordt. Dit, terwijl in het middengebied het appartementencomplex - welke toch veel verder afligt van de Bernhardlaan- ter wille van de waarborging van die zelfde privacy van de Bernhardlaan 45 graden naar het zuiden gedraaid gesitueerd is. We protesteren dan ook tegen de grote inbreuk op de privacy met betrekking tot de woonhuizen Bernhardlaan 31 tot en met 39 en eisen, dat ook het appartementengebouw 45 graden naar het zuiden gedraaid wordt.

Overigens stellen we ons de vragen hoe überhaupt er op dit stuk 10 (!) appartementen gepland kunnen worden, de personenauto's de onderliggende parkeergelegenheid kunnen bereiken en of de aanleg van een onderliggende parkeergelegenheid wel financieel haalbaar is voor de projectontwikkelaars. We vrezen, dat er -na goedkeuring van het bestemmingsplan- door de projectontwikkelaars grote aanpassingen voorgesteld zullen worden.

Hoekbebouwing Leyenbroekerweg - Beatrixlaan

De Stichting keert zich tegen de bouw van de villa op de hoek Leyenbroekerweg - Bernhardlaan. Het stedenbouwkundige argument dat voor de betreffende hoek door middel van een bouwmassa gemarkeerd moet worden, staat haaks op het groene en open karakter van de overige drie hoeken van het kruispunt Bernhardlaan - Charles Beltjenslaan - Leijenbroekerweg. De Stichting is van mening dat door het weglaten van bebouwing de kruising overzichtelijker blijft voor het verkeer met een betere verkeersveiligheid tot gevolg. De bebouwing van de groenstrook zal later ook de eventuele toepassing van een langwerpige rotonde onmogelijk maken.

Daarnaast is de geplande bebouwing precies gesitueerd voor een woonhuis, welk op de begane grond en vooral op de eerste verdieping geheel georiënteerd is op de Leijenbroekerweg! De planschade zal hierdoor voor de Gemeente groter zijn dan de opbrengst voor de projectontwikkelaars.

Overigens was er - gezien de ligging ten opzichte van het woonhuis Bernhardlaan 39 - in de gesprekken met Gemeente en projectontwikkelaars steeds sprake van een te bouwen woonhuis met - aan de kant van de Bernhardlaan - slechts een maximale hoogte van 2 lagen en nu blijkt het een heuse villa te zijn! Over betrouwbaarheid gesproken!

Het middengebied

De Stichting maakt ernstig bezwaar tegen het vierde hoogbouwelement met zes bouwlagen dat naast de drie bestaande hoogbouwelementen uit de jaren zeventig gaat gelden "als afbouw voor de bestaande compositie."

Als we naar de historie van het gebied kijken, nemen het klooster met het bijbehorende kerkgebouw en het groen de meest markante positie in. De voorgestelde bebouwing dient hieraan ondergeschikt te zijn. De grondgebonden woningen doen in tegenstelling tot de hoogbouw recht aan het gebruik van het gebied. Hoogbouw toevoegen, is een onlogisch accent en daarmee een misplaatste verstedelijking van dit gebied. Het historische en groene karakter wordt hiermee te niet gedaan. Door de bouw van de beoogde woontoren verdwijnt het kloostergebouw als monumentale blikvanger geheel uit het zicht. Door de hoogteverschillen wordt dit beeld nog eens versterkt.

Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met de schaduwwerking in de winter van de hoogbouw op de omringende laagbouw. Door de nabijgelegen bomen is al sprake van schaduwwerking. Welke norm is hiervoor gehanteerd? De bomenrij aan de achterkant van het complex zal voor de toekomstige bewoners van het complex een doorn in het oog worden. Dus kiezen voor groen en niet rood en geen toren bouwen!

Het zuidelijke plangebied

De Stichting blijft van mening, dat de beoogde invulling met monotoon gesitueerde uniforme woningen niet past in het karakter van het gebied. De boerderijen aan de Broekstraat zijn namelijk ook niet uniform van vorm en gesitueerd. Door de positionering van de woningen tegen de grens van het beschermde dorpsgezicht aan zullen de bestaande wandelpaden hun groene en landelijke karakter geheel verliezen.

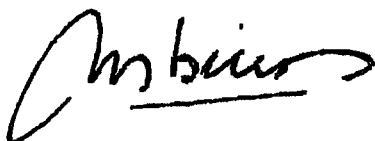
De Stichting mist ook in dit plangebied de bindende regels voor de erfafscheidingen.

Parkeren in het plangebied

De Stichting is vanaf de eerste plannen al van mening, dat bij het stedenkundig ontwerp de noodzaak tot parkeren buiten het eigen terrein voor bewoners, gebruikers en bezoekers over het hoofd gezien is. De voorgestelde parkeerplaatsen zijn in 2006 in het voorontwerp geprutst en hebben geen enkel verband meer met stedenbouwkundig inzicht.

Na de inspraak van de Stichting in de commissievergadering van 7 december 2006 en het gesprek met de Wethouder van januari 2007 is de parkeerproblematiek nog eens onder de loep genomen door de Gemeente. Wat blijkt? De door de Gemeente zelf ingevulde parkeernormen worden in het voorontwerp bestemmingsplan bij lange niet gehaald. De Stichting is van mening, dat de Gemeente haar eigen regels niet aan de laars kan lappen indien hun dat beter uitkomt, ook niet om financiële redenen. We hebben de stellige indruk, dat bij ongewijzigde plannen in het gehele plangebied in de nabije toekomst parkeerproblemen kunnen ontstaan. In de eigen conclusie van de Gemeente wordt dit ook wel min of meer toegegeven. De Gemeente wil namelijk in de toekomst de situatie nauwlettend in het oog houden en passende maatregelen nemen. Dit kan dan in de toekomst niet meer in het plangebied zelf, maar de oplossing moet in het gebied erom heen gevonden worden en dan ten koste van de huidige bewoners. We eisen, dat de Gemeente haar eigen parkeernormen toepast en niet haar eigen financiële blunders uit 2001 afwentelt op de huidige burenen van het kloostercomplex. Het parkeerprobleem moet nu opgelost worden door het fysiek opofferen van bouwgronden.

Hoogachtend,



namens Stichting Kloosterburen,
Marianne Brouns

Mariska Jansen - Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Leyenbroek-Vijverweg

Van: "Beurskens, Joachim" <Joachim.Beurskens@dsm.com>
Aan: <mariska.jansen@sittard-geleen.nl>
Datum: 27-06-2007 16:19
Onderwerp: Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Leyenbroek-Vijverweg

Geachte mevrouw Jansen,

Bij deze wil ik gebruik maken van de inspraakmogelijkheden betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Leyenbroek-Vijverweg

Op pagina 6 van het voorontwerp noemt u de oversteeksituatie op de Vijverweg en het volledig op de schop nemen van het wegprofiel.

Bij deze wil ik u vragen er mee rekening te houden dat ondanks het feit dat de Vijverweg een 30KM zone is, er op deze weg vaak veel te hard gereden wordt. Het huidige wegprofiel maakt dit mogelijk aangezien er geen snelheidsbeperkende maatregelen zijn genomen. Ik wil u dan ook vragen snelheidsbeperkende maatregelen (incl. duidelijk aangegeven fietspaden) voor de gehele Vijverweg (vanaf Agricolastraat tot Broekstraat) in uw plan op te nemen om zodoende de veiligheid van de straat te vergroten.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groeten,

Achim Beurskens

Vijverweg 1, Sittard
Tel 06-22428591

DISCLAIMER:

This e-mail is for the intended recipient only

If you have received it by mistake please let us know by reply and then delete it from your system; access, disclosure, copying, distribution or reliance on any of it by anyone else is prohibited.

If you as intended recipient have received this e-mail incorrectly, please notify the sender (via e-mail) immediately.

BIJLAGE 6

P.C.G.P.-advies

provincie limburg



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

SECTOR
AFDELING/TEAM/UNIT BPM
NAAM BEHANDELAAR M. Jansen
INGEKOMEN 30 AUG. 2007
DATUM UITERLIJK AF 24-10-07
REGISTRATIENUMMER 07/127122

Afdeling RO
Ons kenmerk 2007/34938
Faxnummer 043 389 79 77
Bijlage(n) -

Behandeld J. Brouns
Uw kenmerk 2007/121620
Doorkiesnummer 043 389 73 44
Maastricht 27 augustus 2007

N. VERZONDEN 27 AUG. 2007

Onderwerp

Advies ontwerpbestemmingsplan Leyenbroek-Vijverweg

Standpunt afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Met inachtneming van de onderstaande opmerkingen kan met het plan worden ingestemd.

1. Algemene beleidsaspecten

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het plangebied tussen de Leyenbroekerweg en de Vijverweg mogelijk. Binnen het plangebied is het klooster Leyenbroek, een drietal woonwoningen en een basisschool gelegen. Aan de westzijde van de locatie begint het stadspark. Het kloostercomplex krijgt diverse nieuwe invullingen met een (gedeeltelijk) openbaar karakter. Daarnaast worden er woningen toegevoegd in het gebied.

2. Natuur en landschap

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er een steenbreekvaren is aangetroffen op een muur van het klooster. De Steenbreekvaren is een bijlage 2 soort (van de Flora- en Faunawet). In tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan en natuurtoets opgenomen is, moet voor deze soort wel een ontheffing bij LNV worden aangevraagd. Bij deze ontheffing kan als optie genoemd worden de steenbreekvaren te verplaatsen naar een niet te slopen standplaats elders op het kloostergebouw.

U dient het bestemmingsplan/natuurtoets hierop aan te passen.

070810-0040

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

Tel + 31 (0)43 389 90 90
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening ING
67.94.11.372
Postbank nr. 1060741

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 53 (richting Gulpen)
Lijn 57 (richting Gulpen)

provincie limburg



** In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de natuurtoets, zijn uit directe omgeving van het gebied meldingen (waarnemingenbestand NHGL) van steenmarters (2001/2004) bekend (o.a. van zolders). U dient de natuurtoets hierop aan te passen.

Uit gegevens (waarnemingenbestand NHGL) van eind jaren negentig blijkt dat in een 100 meterhok, dat grotendeels in het gebied valt (rand grote vijver/kleine vijver), (voortplantings-)locaties bekend zijn van Baardvleermuis en Grootoorvleermuis. De aanwezigheid van voortplantinglocaties is dus niet geheel uitgesloten, zeker gezien het feit dat het onderzoek heeft plaatsgevonden aan het eind van het voortplantingseizoen. De onderbouwing waarom er geen kraamkolonies zijn te verwachten, is ook nogal gering. Bovendien is niets beschreven over het gebruik van de gebouwen als winterverblijfplaats voor vleermuizen en wat dit betekent in het kader van de Flora- en Faunawet.

** U dient de natuurtoets hierop aan te passen en aan te geven wat dit betekent in het kader van de Flora- en Faunawet. Dit kan onzes inziens door, zonder opnieuw onderzoek te doen, de te slopen bebouwing en bomen hierop te beoordelen, de conclusies te bezien vanuit de gunstige staat van instandhouding en als optie in de nieuwbouw rekening te houden met de functie en aanwezigheid van vleermuizen in het gebied, bijvoorbeeld door nestgelegenheid te behouden of aan te brengen (vleermuiskasten).

3. Monumenten

** De Rijksmonumenten zijn goed beschreven in de toelichting. In de voorschriften wordt het Monumentale park vermeld en apart bestemd. Ik verzoek u wel nog om ook op de plankaart een aanduiding te vermelden dat het een rijksmonument betreft.

Het kloostercomplex Leyenbroek komt niet terug in de voorschriften. De monumentale waarden worden weliswaar in de registeromschrijving genoemd en ook is de Monumentenwet van toepassing. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, dient u te overwegen om in de voorschriften voor het kloostercomplex Leyenbroek een bepaling op te nemen. Hierbij kunt u denken aan: "er mogen geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in aangegeven kapvorm, gevel en raamindeling e.d. zoals nader omschreven in de monumentenomschrijving."

4. Externe Veiligheid

In de tekst over het beleid ten aanzien van Externe Veiligheid, wordt nog het NMP4 genoemd, terwijl het BEVI inmiddels van kracht is. Tevens is de tekst niet volledig.

** Ik verzoek u om dit aan te passen.

5. Water

** Ik verzoek u alvorens het bestemmingsplan vast te stellen een positief wateradvies toe te voegen.

6. Geluidhinder

In het bestemmingsplan is de cumulatie van de wegen Bernardlaan en Leyenbroek niet meegenomen bij de geluidsberekening.

** U dient dit alsnog te doen, omdat het van belang is dat het geluidsniveau onder een aanvaardbaar niveau blijft van minder dan 65dB.



Ten overvloede wil ik nog aangeven dat voor de vaststelling van het plan de hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder verleend dient te zijn.

7. Overige aspecten

Ik verzoek u te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg.'

8. Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan heeft u opgenomen dat de stukken ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid nog separaat aan de Provincie worden toegezonden. Dit is echter tot op heden nog niet gebeurd. De economische uitvoerbaarheid is derhalve nog niet getoetst.

U dient deze informatie ten tijde van de vaststelling toegevoegd te hebben.

Indien echter de gegevens zoals beschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting correct zijn en dus de gemeente Sittard-Geleen niet participeert in Vijverparc B.V, en daarmee de ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal verloopt, zal de economische uitvoerbaarheid positief beoordeeld worden.

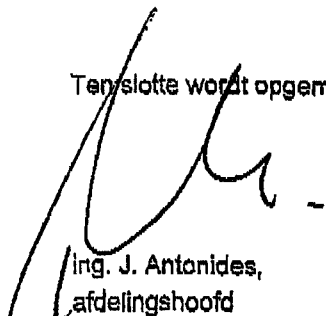
9. Voorschriften

Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

10. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Indien bij de belangenafweging rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen, is op dit plan de lijst gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO van toepassing.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.


Ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

BIJLAGE 7

Standpunt naar aanleiding van zienswijzen

STANDPUNT NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN IN HET KADER VAN DE TER INZAGE LEGGING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "LEYENBROEK – VIJVERWEG" IN DE PERIODE 27 MAART 2008 – 07 MEI 2008

In bovengenoemde periode heeft het (aangepaste) ontwerp van het bestemmingsplan "Leyenbroek-Vijverweg" ter visie gelegen. In deze periode is een drietal schriftelijke zienswijzen ontvangen.

De zienswijze van dhr. M. Vola is namens de familie ingediend. Aangezien geen machtiging van de familieleden is bijgevoegd, is de familie bij brief van 26 augustus 2008 in de gelegenheid gesteld dhr. M. Vola alsnog te machtigen de zienswijze namens haar ingediend te hebben. Van deze gelegenheid heeft de familie gebruik gemaakt, waarmee ook déze zienswijzen alle aan de in het kader van een ontvankelijkheidstoets te stellen criteria voldoen. Hierna zal dan ook inhoudelijk op de reacties worden ingegaan, waarbij naar chronologie van ontvangst eerst de zienswijze van Stichting De Zonnewijzer wordt behandeld, vervolgens die van Stichting Kloosterburen en tot slot de zienswijze van de familie Vola.

1. Zienswijze Stichting De Zonnewijzer d.d. 28 april 2008 (ontvangen 29 april 2008).

2. Eerdere inspraakreactie en B&W standpunt:

De Stichting heeft d.d. 25 juni 2007 een inspraakreactie gegeven. Op deze inspraak is negatief beslist. De Stichting kan zich niet vinden in het standpunt van Burgemeester en Wethouders. Het standpunt van de Stichting volgens de brief van 25 juni 2007 dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ad 2. Eerdere inspraakreactie en B&W standpunt:

Voor wat betreft het herhalen van de inspraakreactie dient ook het standpunt van Burgemeester en Wethouders hierop als hier ingelast en herhaald te worden beschouwd.

3. Inhoudelijke toelichting

3.1. Parkeren (Algemeen: red.)

In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende aandacht gegeven aan "verkeer en parkeren". In het standpunt van Burgemeester en Wethouders wordt gerefereerd aan de brief van 15 februari 2002. Deze brief kon niet ingaan op de verkeersproblematiek zoals die op de dag van vandaag bestaat en beïnvloed wordt door de nieuwe objecten in de buurt zoals het Kloostercomplex en de plannen rond "het Palladium".

Ad 3.1. Parkeren (Algemeen: red.)

Naar de brief van 15 februari 2002 is in algemene zin verwezen vanwege de daarin verwoorde algemene uitgangspunten betreffende de verkeersafwikkeling voor dit gebied, de door de Stichting aangedragen alternatieven en de parkeervoorzieningen.

In het standpunt van Burgemeester en Wethouders op de inspraakreactie wordt vervolgens uitgebreid op de details van de verkeers- en parkeeraspecten ingegaan. Bovendien is een toelichting op de parkeer- en verkeerssituatie (d.d. 14 mei 2007) als separate bijlage reeds bij het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen. Hierin wordt ingegaan op zowel de nieuwe woningen als de nieuwe functies binnen het kloostercomplex en de gevolgen voor verkeer en parkeren. Ten opzichte van de separate toelichting is het aantal parkeerplaatsen de afgelopen periode nog in positieve zin bijgesteld kunnen worden en verwerkt in het onderhavige standpunt op de zienswijzen. In het vast te stellen bestemmingsplan is deze geactualiseerde toelichting (d.d. september 2008) verwerkt en getalsmatig verduidelijkt in een tabel.

Uit dit geactualiseerde overzicht blijkt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen in evenwicht is met de parkeerbehoefte in het gebied. Zo zijn voor het wonen en de overige functies (kloostergebouw) tezamen 265 parkeerplaatsen benodigd en worden er 317 aangelegd. Onder aftrek van "de reserve" Vijverweg en Leyenbroekerweg (51 parkeerplaatsen) voor met name opvang van piekbelasting, resteren 266 parkeerplaatsen. Het overgrote deel daarvan wordt op eigen terrein gerealiseerd. Alleen voor de appartementen in de zogenaamde Zuidvleugel wordt de gemeentelijke parkeernorm niet gehaald. Gezien de situatie (hogere leeftijdsgroep) is dit alleszins verantwoord. Bovendien kent de gemeentelijke Bouwverordening uitdrukkelijk de mogelijkheid om beargumenteerd van de parkeernormen af te wijken.

Met betrekking tot de verkeersproblematiek als gevolg van de ontwikkeling Palladium wordt in het standpunt van de gemeente verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1.

3.1.1. Tekort parkeerplaatsen bestaande appartementen

De stichting is van mening dat de parkeersituatie van de bestaande bouw (3 torens) ten onrechte niet vermeld wordt. De parkeersituatie van deze bestaande 31 appartementen houdt in dat er slechts 22 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit wordt onvoldoende geacht. De tabellen geven dan ook een vertekend beeld.

Ad 3.1.1. Tekort parkeerplaatsen bestaande appartementen

In de toelichting op de parkeer- en verkeerssituatie (d.d. 14 mei 2007) die als separate bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd wordt op pagina 3 aandacht besteed aan de bestaande appartementen aan de Vijverweg. Er wordt aangegeven dat de bestaande parkeervoorzieningen worden gemoderniseerd en aangepast aan de nieuwe infrastructuur in het gebied. Gezien de doelgroep van de appartementen (senioren) wordt het aantal parkeerplaatsen toereikend geacht. De gemeente hebben ook nooit klachten hieromtrent bereikt.

3.1.2. en 3.1.3. Tekort erkend door Burgemeester en Wethouders resp. raadscommissie

Zoals ook in het standpunt van B&W verwoord wordt niet aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan. Weliswaar zijn er verbeteringen aangebracht maar de norm wordt nog steeds niet gehaald. Dit wordt afgedaan met "Op voorhand worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht". De Stichting is van mening dat op deze wijze elk beleid kan worden gemaakt en elk bezwaar kan worden afgedaan.

Ad 3.1.2. en 3.1.3. Tekort erkend door Burgemeester en Wethouders en raadscommissie

Door de Stichting wordt hier verwezen naar het resumé van de toelichting op de parkeer- en verkeerssituatie ten behoeve van de raadscommissie d.d. 14 mei 2007, waarin wordt vermeld dat het bestemmingsplan met name voor wat betreft de appartementen niet voldoet aan de gemeentelijke parkeernormensystematiek 2006, omdat op dit punt 15% beneden de norm wordt gebleven.

Daarbij wordt echter in de toelichting opgemerkt dat een en ander te billijken is gezien de geringe afwijking van de gemeentelijke parkeernormen, de geschiedenis en het verloop van het ontwikkelingsproces en de (on)mogelijkheden van de fysieke situatie. Inderdaad worden op voorhand dan ook geen problemen verwacht.

Daarnaast wordt er met klem op gewezen (zoals ook reeds in het collegestandpunt op de inspraakreactie) dat sinds het moment van opstellen van de toelichting (mei 2007) het aantal parkeerplaatsen voor de geprojecteerde woningbouw nog naar boven bijgesteld is kunnen worden, als gevolg waarvan vrijwel geheel aan de gemeentelijke parkeernorm voor nieuwe woonsituaties kan worden voldaan. Zo krijgen de grondgebonden woningen aan de

noordzijde van het plangebied drie parkeerplaatsen op eigen terrein (voorheen twee) en het vierde "woontorentje" krijgt 14 parkeerplaatsen.

Daar waar niet geheel aan de gemeentelijke parkeernorm kan worden voldaan, is dit gezien de situatie (hogere leeftijdsgroep) alleszins verantwoord.

In de "commissie-toelichting" zelf (zowel de versie van mei 2007 als de geactualiseerde versie van september 2008) is gedetailleerd op de nieuwe situatie ingegaan. Dan blijkt ook dat de exploitatieovereenkomst met de projectontwikkelaar al in 2001 is aangegaan en dat ook het hierbij behorende stedenbouwkundige plan in 2001 is vastgesteld. Het moge duidelijk zijn dat mede indachtig het provinciale goedkeuringsbeleid in dit soort kwesties de toen algemeen erkende CROW-normen voor "het parkeren" zijn toegepast en van provinciezijde hieromtrent dan ook geen enkele opmerking is gemaakt.

Het volledig uitgekristalliseerde planproces maakt het samen met de raadsopdracht tot het opener maken van het plangebied en behoud van meer groen, moeilijker om de nieuwe parkeernormen volledig na te komen. Enige verantwoorde afwijking is dan ook onvermijdelijk en wordt bovendien uitdrukkelijk toegelaten in de gemeentelijke Bouwverordening en de hieraan gekoppelde parkeernormensystematiek. Maar zoals te doen gebruikelijk zal ook deze nieuwe situatie nauwlettend worden gevolgd en zullen daar waar mogelijk aanvullende maatregelen worden getroffen.

3.2. Invloed op en van omgeving: (algemeen:red.)

De Stichting is van mening dat de consequenties van verkeer en parkeren onjuist worden ingeschat. Er wordt geen rekening gehouden met "de andere kant van de Vijverweg", waar ook verkeersgevolgen ontstaan als gevolg van bestemmingsplan "Hub Dassenplein e.o.". Tevens is de Stichting van mening dat er geen rekening gehouden wordt met de activiteiten in de buurt die tot een verhoogd parkeergedrag aanleiding zullen geven. Het bestemmingsplan schiet te kort indien enkel naar het plangebied wordt gekeken zonder rekening te houden met de omgeving.

3.2.1. Bestemmingsplan "Hub Dassenplein e.o.": Palladium

De Stichting heeft kennis genomen van het krantenbericht dat het plan Palladium zou worden afgeblazen. Voor het geval het bericht onjuist blijkt, geldt het eerder ingebrachte argument. Juridisch ligt er bovendien nog de betreffende bouwvergunning. Deze is (nog) niet ingetrokken.

Mocht het plan toch doorgang vinden dan wordt gesteld dat hiermee 154 parkeerplaatsen verdwijnen. Ondanks de nieuw te realiseren parkeergarage zal er een tekort zijn wat van invloed is op de parkeerdruk in de omliggende straten, zoals de Vijverweg.

Ad 3.2.1. Bestemmingsplan "Hub Dassenplein e.o.": Palladium

Van de zijde van de ontwikkelaar is aangegeven dat de bouwplannen in deze vorm geen doorgang zullen vinden. Maar ook in een andere vorm dit dat gebruik kan worden gemaakt van een nieuw te realiseren parkeergarage, de bestaande parkeergarage Hub Dassenplein en de aanliggende straten. Parkeerdruk op de Vijverweg ter hoogte van het plangebied (minimaal 850 m. van het Hub Dassenplein verwijderd) wordt als niet realistisch beoordeeld.

3.2.2. Park als monument

Het stadspark is een rijksmonument. Tot tweemaal toe wordt dit in het ontwerp met registratienummer aangeduid, evenwel zonder dat de inhoudelijke relatie daarmee wordt gelegd.

Ad 3.2.2. Park als monument

In het bestemmingsplan is voor wat betreft het stadspark vanaf de voorontwerp-fase ingegaan op het hoe en waarom van de status van rijksmonument.

3.2.2.1. Vanuit monument

Kijkend vanuit het monumentale park is de Stichting van mening dat er straks tegen een wand van appartementen zal worden aangekeken. Dit doet afbreuk aan het monumentale park.

Ad 3.2.2.1. Vanuit monument

In het kader van het gevoerde overleg met relevante overheden en instanties (het zogenaamde vooroverleg) is ten aanzien van dit bestemmingsplan ook de mening gevraagd van de rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten. Daaruit is niet gebleken dat de Rijksdienst zich niet met het bestemmingsplan en dan in het bijzonder de relatie tussen het stadspark als rijksmonument en de (appartementen)nieuwbouw kan verenigen. Daarnaast heeft de rijksdienst per brief van 14 maart 2008 de nieuwe begrenzing van het monumentale park alsmede de nieuwe registratieomschrijving vastgelegd. Het nieuwe vierde appartementencomplex is, evenals de drie bestaande, buiten de begrenzing van het stadspark gelegen. De bestaande appartementencomplexen zijn gelegen tussen forse boombeplanting. Het vierde complex zal, aansluitend aan de bestaande, eveneens in het groen geplaatst worden. Hiertoe zal bestaande boombeplanting zo veel mogelijk gehandhaafd blijven en waar nodig nieuwe (boom)beplanting (uit het parkassortiment) worden aangelegd. Het beeld vanuit het park is derhalve een continuering van de bestaande bebouwing, ingebed in het groen.

3.2.2.2. Vanuit Broekstraat

Vanuit de Broekstraat, dat een beschermd dorpsgezicht is, zal dat beschermde dorpsgezicht worden aangetast.

Ad 3.2.2.2. Vanuit Broekstraat

In paragraaf 3.4. van het ontwerpbestemmingsplan wordt ruim aandacht besteed aan de Broekstraat en het beschermd dorpsgezicht. In aansluiting op de karakteristiek van dit dorpsgezicht zijn in het zuidelijk deel van het plangebied grondgebonden woningen geprojecteerd. De geplande hoogbouw in de vorm van appartementen bevindt zich in het noordelijke deel van het plangebied op geruime afstand van de Broekstraat. Door de realisatie van ruime, vrijstaande grondgebonden woningen op ruime kavels, omzoomd door groene hagen aansluitend aan de achtertuinen van de woningen aan de Broekstraat wordt er een schakel gelegd en een geleidelijke overgang gecreëerd tussen de Broekstraat met haar dorpse karakter en het meer stedelijk vormgegeven noordelijke deel van het plangebied met het grootschalige klooster. Aan de uiterlijke verschijningsvorm, bebouwingsstructuur en de belevingswaarde van de Broekstraat vinden geen wijzigingen plaats. De mening van de Stichting dat het beschermd dorpsgezicht wordt aangetast wordt dan ook niet gedeeld.

3.2.2.3. Landschapspark De Graven

In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte geen aandacht gegeven aan het Landschapspark De Graven. Dit park grenst onmiddellijk aan het onderhavige bestemmingsplan. Bomen worden bij de aansluiting ter hoogte van de vijver aan de Vijverweg gekapt.

Ad 3.2.2.3. Landschapspark De Graven

Het plangebied grenst aan het Landschapspark de Graven. Het plangebied maakt er echter geen onderdeel van uit. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft dan ook geen negatieve invloed op het Landschapspark de Graven.

De opmerking betreffende de kap van bomen in relatie tot de zogenaamde parkschool kan niet goed worden "geplaatst". Na het vertrek van de parkschool op de huidige locatie aan de zuidzijde van het stadspark, zal dit gebied in het kader van extensief beekdalherstel worden (her)ingericht. Hiermee voldoet dit terrein dan aan de POL-richtlijnen en aan het deelgebiedsplan van Landschapspark De Graven.

3.2.2.4. Binnen plangebied

Binnen het plangebied wordt het monument aangetast doordat een weg wordt aangelegd door dit rijksmonument. Bovendien wordt geen relatie gelegd met het feit dat kapvergunning is aangevraagd voor 113 monumentale bomen en 3000 m³ houtopstand. Het wezen van het park wordt hierdoor aangetast.

Ad 3.2.2.4. Binnen plangebied

Wat betreft het aanleggen van wegen binnen het Rijksmonument wordt ervan uitgegaan dat de Stichting doelt op de nieuwe ontsluitingen van het plangebied op de Vijverweg. De enige weg echter die het Rijksmonument ter plaatse doorkruist is aan de noordzijde van het plangebied ter ontsluiting van de grondgebonden woningen. Daarvan zijn alleen de eerste dertien, bestaande strekkende meters binnen het monument gelegen ter ontsluiting van het huidige kantoorpand. Het overige deel van deze weg (zowel bestaand als nieuw aan te leggen) is niet in het Rijksmonument gelegen. De geprojecteerde ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plangebied valt eveneens buiten de begrenzing van het monumentale park.

Wat betreft de aangevraagde kapvergunning kan worden opgemerkt dat deze is geweigerd omdat de relevante planologische plannen nog aan inspraak onderhevig zijn, als gevolg waarvan er geen goede belangenafweging mogelijk is ten aanzien van de kapaanvraag. Te zijner tijd zal door de ontwikkelaar een nieuwe kapvergunning worden aangevraagd, welke vergezeld dient te gaan van o.a. een nieuw groenplan, op grond waarvan een nieuw besluit dient te worden genomen. De Algemene Plaatselijke Verordening (gedeelte kapverordening) biedt de mogelijkheid een eventuele vergunning te verlenen onder de aanvullende voorwaarde dat het te kappen groen zoveel als mogelijk wordt hergeplant. Daar waar dit niet mogelijk is, kan een bijdrage worden bepaald, die in het gemeentelijke Bomenfonds dient te worden gestort.

3.2.2.5. Verplicht advies van monumentencommissie ontbreekt

In het bestemmingsplan wordt niets vermeld of monumentenzorg, dan wel de gemeentelijke monumentencommissie op de hoogte is van de aantasting van het rijksmonument, laat staan dat deze Monumentencommissie het op grond van artikel 15 van de Monumentenwet verplicht advies heeft uitgebracht.

Het bestemmingsplan roemt het stadspark als zijnde "in redelijke staat bewaard gebleven en van zeer groot belang voor de structurele en visuele gaafheid van de stedelijk omgeving, een zeldzaam verschijnsel in Nederland", terwijl het anderzijds gedoemd wordt tot parkeerplaats resp. een plek voor parkeren, een plek voor sluipverkeer, een plek voor het ontsluiten van een nieuwe wijk, een plek voor het verwijderen van groen. Een monument omgeven door verkeersonveiligheid.

Ad 3.2.2.5. Verplicht advies van monumentencommissie ontbreekt

Het stadspark betreft een Rijksmonument. In dat kader is ter voorbereiding van het bestemmingsplan, zoals ook hierboven vermeld, de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten, geconsulteerd. Deze dienst heeft geen reden gezien expliciet advies uit te brengen. De verplichte inschakeling van een gemeentelijke monumentencommissie betreft alleen bij aanvragen van een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering van een monument. Daarvan is hier geen sprake. Dit laat overigens onverlet dat de gemeentelijke monumentencommissie al in een heel vroeg stadium bij de voorbereiding van het project betrokken is geweest.

Wat betreft de stelling dat het stadspark te maken krijgt met verkeers- en parkeerproblemen, een nieuwe woonwijk, etc., zij opgemerkt dat het stadspark van Sittard reeds van oudsher een multifunctionele opzet kent. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan. Zo maakt de Vijverweg reeds vanaf de aanleg in de jaren '20 van de

vorige eeuw deel uit van het park. Ook grenst het park al vanaf het begin aan woningbouw. Dit is natuurlijk eigen aan een stádspark.

3.3. Verkeer

3.3.1. Parkeerverwijzing naar Vijverweg

De Stichting geeft aan dat voor het parkeren van degenen die het kloostercomplex bezoeken wordt verwezen naar Vijverweg en Leyenbroekerweg.

Ad 3.3.1. Parkeerverwijzing naar Vijverweg

In zowel de oorspronkelijke toelichting op de parkeer- en verkeerssituatie (d.d. 14 mei 2007), die als separate bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, als in de geactualiseerde versie die in het definitieve bestemmingsplan is opgenomen, wordt tot in detail aangegeven voor welke functie binnen het kloostercomplex welk aantal parkeerplaatsen noodzakelijk is. Tevens wordt aangegeven waar deze parkeerplaatsen zich bevinden. Het merendeel bevindt zich op het binnenterrein bij de school, achter de kerk en de pastorie en achter het klooster. Zoals ook reeds in antwoord op de inspraakreacties vermeld, wordt echter voor vier van de achttien parkeerplaatsen, benodigd voor de basisschool, de peuterspeelzaal en het Kunstencentrum tezamen, verwezen naar de Leyenbroekerweg. Deze weg beschikt over vijftien parkeerplaatsen ter hoogte van de parkeerstrook voor het kloostergebouw.

Daarnaast wordt in bedoelde toelichting nog aangegeven dat de Leyenbroekerweg tezamen met de Vijverweg als zogenaamde overloop kan worden gebruikt voor eventuele piekbelastingen in de parkeerdruk. De opmerking dat voor het parkeren van degenen die het kloostercomplex bezoeken wordt verwezen naar de Vijverweg en de Leyenbroekerweg is dus niet correct. Het betreft slechts een klein percentage van de parkeerbehoefte.

3.3.2. Parkbezoekers

De Stichting is van mening dat de Vijverweg als parkeerplaats gebruikt wordt door de vele bezoekers van het stadspark. Dit park kent vele functies.

Ad 3.3.2. Parkbezoekers

Zoals ook hierboven vermeld, kent het stadspark inderdaad vele functies, eigen aan dit soort parken. Bezoekers van het stadspark, die niet al wandelend ernaar toe lopen, zullen hun auto o.a. aan de Vijverweg parkeren.

3.3.3. Bouwverkeer

De Stichting geeft aan dat in het bestemmingsplan niets wordt aangegeven over bouwverkeer en de manier waarop dit moet worden geleid. De Stichting is van mening dat dit via de Leyenbroekerweg dient te geschieden.

Ad 3.3.3. Bouwverkeer

Een bestemmingsplan is een instrument om de ordening van de ruimte juridisch vast te leggen. De daadwerkelijke uitvoering wordt hier niet in geregeld. In samenwerking met de planontwikkelaar zal daartoe een communicatieplan worden opgesteld. Dit houdt onder andere in dat omwonenden geïnformeerd worden over de uitvoeringsplannen en de verkeersgeleiding van het bouwverkeer.

3.3.4. Veel schoolverkeer in de wijk

De Stichting geeft aan dat de wijk, naast de school in het kloostercomplex, nog vier andere scholen bevat die extra verkeer met zich meebrengen en dat er niet gesproken wordt over veilige schoolroutes of een plan daarvoor. Het standpunt van B&W gaat ten onrechte niet in op deze scholen die uitzonderlijk veel schoolverkeer met zich meebrengen.

Ad 3.3.4. Veel schoolverkeer in de wijk

In een bestemmingsplan kan onderscheid worden gemaakt in de hiërarchie van de wegenstructuur, maar een plan voor veilige schoolroutes maakt daar geen onderdeel van uit. Dit wil niet zeggen dat er van gemeentezijde geen aandacht uitgaat naar zulke verkeersveiligheidsaspecten. Zo heeft er recent overleg plaatsgevonden met diverse scholen in het gebied ten aanzien van de verkeersveiligheid van schoolgaande kinderen. In dat kader zal een aantal verkeersmaatregelen worden genomen.

3.3.5. 30 km zone

De buurt betreft een 30 km zone. Dit is niet voldoende herkenbaar in de buurt. In het bestemmingsplan wordt onvoldoende aandacht hieraan gegeven. Wijzigingen in de verkeerssituatie hebben er toe geleid dat er nog harder gereden kan worden. Met dit gegeven wordt in het bestemmingsplan geen rekening gehouden. In het standpunt van B&W wordt weliswaar verwoord dat Duurzaam Veilig in de gemeente en buurtplatforms is besproken doch dit is volgens de Stichting onjuist. De Stichting is niet in de gelegenheid gesteld hieraan deel te nemen.

Ad 3.3.5. 30 km zone

De inrichting van een 30 km-zone is geen onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geregeld.

Overigens heeft de gemeente afgelopen kalenderjaar een "evaluatie duurzaam veilig verkeer" uitgevoerd, waarbij at random enqueteformulieren aan de bewoners zijn toegestuurd alsmede de wijkplatforms zijn uitgenodigd aan deze evaluatie deel te nemen. Inmiddels is dit traject afgerond. De Stichting is echter van mening dat zij onvoldoende in de gelegenheid is gesteld haar inbreng te leveren. Bij brief van 08 mei jl. is de Stichting nadrukkelijk uitgenodigd aan de hand van een enqueteformulier haar reactie kenbaar te maken.

3.3.6. Telling Bureau Oranjewoud

In de telling van bureau Oranjewoud voor de Bernhardlaan wordt een afname van de verkeersintensiteit gesuggereerd 2004-2020. Tevens wordt hier gesteld dat door de aansluiting van de wijk Beekdal op de Rijkswegboulevard via de Dr. Poelslaan de Vijverweg verkeersluwer wordt. Positief hierin is de erkenning van sluipverkeer in de wijk, negatief en niet genoemd is het feit (aldus de Stichting) dat de eerste 10 jaar deze aansluiting slechts een eenrichtingsstraat zal zijn. In dezelfde tellingen verdubbelt de intensiteit van de Vijverweg.

Ad 3.3.6. Telling Bureau Oranjewoud

De in het rapport Luchtkwaliteit vermelde cijfers verkeersintensiteit hebben enerzijds betrekking op de autonome verkeersgroei cq. -afname afgezet tegen het ontsluitingsniveau van genoemde wegen voor de periode 2004-2020 en anderzijds op de berekende intensiteiten voor deze wegen in het jaar 2020 puur als gevolg van de realisatie van de nieuwe functies in het gebied. De door de Stichting bedoelde cijfers zijn de cijfers van de autonome verkeersontwikkeling, welke cijfers dus niets met de geprojecteerde bebouwing hebben te maken.

Uit het rapport blijkt ook dat puur als gevolg van de planrealisatie de verkeersintensiteiten slechts een lichte stijging voor de Vijverweg en de Leyenbroekerweg vertonen. Voor de Bernhardlaan blijven deze volgens de berekeningen gelijk. Uiteindelijk zijn genoemde cijfers bedoeld om de ontwikkeling in de luchtkwaliteit te kunnen berekenen als gevolg van de planontwikkeling. De conclusie is dat deze binnen de daartoe gestelde normen blijft.

Het feit dat de Vijverweg sluipverkeer kent als gevolg van de wijk Beekdal is geen geheim. Reeds in haar brief van 15 februari 2002 aan de Stichting wordt hier uitgebreid op ingegaan evenals op de voorgestane oplossing van dit probleem: aansluiting van de wijk Beekdal via de Dr. Poelslaan op de Rijkswegboulevard. Het bevreemdt wel dat dit als zodanig in een

rapport over Luchtkwaliteit zou zijn vermeld. Van gemeentezijde kan de betreffende passage dan ook niet worden gevonden evenals de passage dat deze ontsluiting voorlopig alleen in één richting kan worden gerealiseerd. Zoals veelvuldig gecommuniceerd kan de nieuwe ontsluitingsstructuur eerst in twee richtingen worden vormgegeven op het moment dat het gebied grenzend aan de nieuwe ontsluitingsstructuur ook daadwerkelijk fysiek de ruimte biedt. Overigens is de eenzijdige weg-aantakking inmiddels gerealiseerd.

4. Conclusie

De stichting de Zonnewijzer ziet in het ontwerpbestemmingsplan punten die ten onrechte niet zijn meegenomen. De Stichting acht het tragisch dat onvoldoende overleg met de buurt heeft plaatsgevonden om oplossingen voor de gesignaleerde problemen te bereiken. Het heeft ontbroken aan structureel overleg met de wijk.

Ad 4. Conclusie

Zoals bekend heeft het ontwerpen en het fijnslijpen van het bestemmingsplan enige jaren geduurd. In die periode is er regelmatig overleg geweest met o.a. Stichting De Zonnewijzer en andere betrokkenen / omwonenden. Dit heeft zeer zeker tot aanpassingen in het planontwerp geleid (opener, meer groen). De conclusie van de Stichting kan dan ook niet worden onderschreven.

II. Zienswijze Stichting Kloosterburen d.d. 5 mei 2008 (ontvangen 6 mei 2008).

Algemeen:

Stichting Kloosterburen is van mening dat de bezwaarpunten en/of wijzigingen n.a.v. de inspraak in zijn geheel niet zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en dat de gemeente grotendeels voorbij gaat aan de visie Nota Wonen 2000. De gemeente geeft formeel gehoor aan de inspraak door het geven van een reactie, maar er wordt echter niet tegemoet gekomen aan de wensen en eisen van meewerkende burgers. Voor haar reacties wordt verwezen naar de reacties van 25 juli 2001 en 26 juni 2007. Vervolgens wil de Stichting deze eerdere reacties aanvullen, geordend op basis van de drie plandelen "noord, midden en zuid", parkeren, bodemonderzoek, quickscan natuurwetgeving en de kapvergunning:

Ad Algemeen:

Het herinrichten van dit specifieke deel van Sittard kent een lang ontwikkelingsproces, waarbij de dialoog met de omwonenden en andere belanghebbenden zeker niet is geschuwd. In tegendeel, mede de inbreng van de Stichting heeft tot gevolg gehad dat de betrokken raadscommissie het in 2001 wenselijk achtte "een 2^o budgettair neutrale variant voor te leggen met een lager bouwvolume (minder bebouwd oppervlak en/of aantal woningen) met behoud van méér groen en een opener karakter van het plangebied...". Hierop voortbordurend is uiteindelijk een stedenbouwkundig plan tot stand gekomen en met betrokkenen besproken. Het bijbehorende bestemmingsplan doorloopt de daarvoor bedoelde procedure, van welk laatste het ontwerp nu aan de orde is.

De stelling dat de gemeente in dit proces voorbij gaat aan de visie, zoals verwoord in de Nota Wonen 2000, kan dan ook niet worden onderschreven. Een en ander niet tegenstaande het feit dat binnen de gegeven raadsopdracht niet alle wensen ingewilligd zijn kunnen worden.

Voor wat betreft het gemeentelijke standpunt op de hier als ingevoegd te beschouwen "oude" inspraakreacties van 25 juli 2001 en 26 juni 2007 wordt verwezen naar de standpunten van Burgemeester en Wethouders zoals vastgelegd bij besluit van november 2006 en februari 2008.

1. Het noordelijk plandeel

1.1. Erfafscheidingen

De Stichting is van mening dat het huidige beeldkwaliteitplan te weinig houvast biedt, visueel te vaag en qua formulering te los is en vraagt zich af welke sancties er gelden voor het niet voldoen aan het Beeldkwaliteitplan. Door in het bestemmingsplan het uiterlijk van de erfafscheidingen te benoemen (zoals door voormalig wethouder Paes aangegeven) of hiervoor te verwijzen naar een beeldkwaliteitplan waarin de beschrijving exact is opgenomen, wordt er juridisch en optisch meer garantie geboden op de ontwikkeling van een kwalitatief hoogstaand gebied. Een nader overleg met de projectontwikkelaar over de precieze uitvoering van de erfafscheidingen wordt niet gewaardeerd.

Ad 1.1. Erfafscheidingen

Zoals in het antwoord op de gelijksoortige inspraakreactie van de Stichting reeds verwoord, is een bestemmingsplan een instrument om de ordening van de ruimte juridisch vast te leggen. De uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen kan in dat kader niet worden geregeld. In het beeldkwaliteitplan zal de kwalitatieve verschijningsvorm van de erfafscheidingen worden opgenomen. Voortbordurend daarop lijkt het vervolgens van gemeentezijde het meest pragmatisch om door (tussenkost van) de projectontwikkelaar de kavels van de grondgebonden woningen én van het appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied in overleg met de burens van een uniforme erfafscheiding te voorzien; bijvoorbeeld een haag. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal hiervoor dus door (tussenkost van) de projectontwikkelaar een overleg worden geëntameerd.

1.2. Situering appartementengebouw Noord/Oosthoek

De Stichting blijft van mening dat de nieuwbouw te massaal en buiten proporties is en daardoor niet past binnen het karakter van de wijk. De bouwhoogte wordt als privacyschendend gezien met negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving (Bernhardlaan 31-39). De Stichting vraagt zich af waarom de gemeente voor het Middengebied de privacy als zwaarwegend stedenbouwkundig argument gebruikt en dit niet geldt voor de Noord-Oosthoek.

Ad 1.2. Situering appartementengebouw Noord/Oosthoek

Evenals de projectie van het vierde "woontorentje" is ook genoemd appartementengebouw geprojecteerd in de bestaande rooilijnen, welke ter hoogte van dit gebouw evenwijdig aan de Leyenbroekerweg lopen. Het draaien van het gebouw is daarom stedenbouwkundig niet gewenst.

De massa van het gebouw (twee bouwlagen met een setback) vormt een verantwoorde overgang tussen het grote kloostergebouw en de traditionele woningen aan de Bernhardlaan.

Wat betreft de privacy wordt opgemerkt dat het gebouw (in tegenstelling tot de recent gesloopte basisschool ter plaatse) in de lengterichting (noord/zuid) is geprojecteerd en niet parallel aan de achtertuinen van de woningen aan de Bernhardlaan. De gestelde inbreuk op de privacy wordt daarmee beduidend ingeperkt. Bovendien is voor de setback op de tweede verdieping bepaald dat deze ten minste twee meter achter de achtergevel van het gebouw is gelegen. Tot slot zal ook bij de indeling van de woonruimten alsmede bij de inrichting van de tuin behorende bij de appartementen rekening worden gehouden met de privacy van de omwonenden.

1.3. Hoekbebouwing Leyenbroekerweg/Beatrixlaan (woonwerkband)

De Stichting handhaaft haar mening dat de verkeerstechnische situatie leidend moet zijn en niet het stedenbouwkundige uitgangspunt dat de Beatrixlaan een bouwvorm als afbouw

nodig heeft. De tegenoverliggende Hoeferlaan kent net als de Beatrixlaan op dit moment als afbouw aan het kruispunt een groen markeringspunt. De Stichting vraagt zich af wat, behoudens het financiële plaatje, de meerwaarde is van het geplande woning/kantoorpand met een oprit/uitrit op slechts vijf meter van een verkeerslicht waar vertrekkende en binnenkomende voertuigen tussen het daar wachtende verkeer moeten in- en uitstromen.

Ad. 1.3. Hoekbebouwing Leyenbroekerweg/Beatrixlaan (woonwerkpand)

Het gebouw speelt een relevante rol in de stedenbouwkundige afbouw van het gebied. Zo wordt de splitsing van de Beatrixlaan met de Bernhardlaan beter begrensd en wordt de nieuwe woonbebouwing stedenbouwkundig duidelijk verankerd met de bestaande woningen aan de Bernhardlaan.

In antwoord op de opmerkingen betreffende "het financiële plaatje" zij vermeld dat dit gebouw samen met de overige geprojecteerde bebouwing in het algemeen een belangrijke rol speelt in het financieel sluitend krijgen van het plangebied om daarmee de exploitatie van het monumentale kloostergebouw én een nieuwe basisschool veilig te stellen.

De op de Bernhardlaan (op circa 15 meter afstand van het verkeerslicht) in- en uitvoegende auto's, ten behoeve van dit nieuwe woon-/werkpand zijn bescheiden van aantal en zullen de verkeersafwikkeling niet hoeven te hinderen.

2. Het Middengebied

De Stichting geeft aan grievend te zijn over het feit dat de gemeente voortdurend de term "woontorentje" gebruikt voor een bouwmassa van ruim 30 bij 30 meter met een hoogte van 30 meter. Daarnaast is de Stichting van mening dat de vierde woontoren niet aan de voet van een sterk hellend terrein staat maar op te geringe afstand van het monumentale parkgedeelte en de bestaande woontorens. De Stichting acht de opmerking dat de geprojecteerde woontoren ten opzichte van het kloostergebouw een ondergeschikte rol gaat spelen en het historische en groene karakter behouden blijft een ondeskundige en misplaatste opmerking. Men vraagt zich af in hoeverre toekomstige bewoners gelukkig zijn met moderne seniorenappartementen in een kwalitatief hoogstaande groene omgeving als de bomen de woontoren geheel insluiten. Door het vervallen van deze woontoren zou het gebied een opener en groener karakter kunnen behouden.

Ad. 2. Het middengebied

Door zijn afmetingen heeft het gebouw wel de vorm van een toren, doch deze is bescheiden van massa, zeker afgezet tegen het immense kloostergebouw; vandaar "woontorentje". In tegenstelling tot de mening die de Stichting is toegedaan, staat dit nieuwe gebouw wel degelijk aan de voet van een hellend terrein. Vanaf deze geprojecteerde vierde woontoren richting Leyenbroekerweg (een afstand van 60 meter) loopt het plangebied namelijk van circa 51NAP naar 57NAP. Een hoogteverschil dus van zes meter. Daardoor zal het kloostergebouw zeker niet aan het zicht onttrokken worden, temeer nu de woontoren gezien de massa, bouwvorm en ligging een ondergeschikte rol speelt ten opzichte van het kloostercomplex. Het historische karakter blijft daarmee behouden.

Het nieuwe gebouw zal tot slot blijven ingebed in het groen: bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en nieuwe bomen en ander kwalitatief hoogwaardig groen zullen na realisatie van het gebouw worden aangeplant. Op plankaart B (Ruimtelijke karakteristiek) wordt een en ander gevisualiseerd. Ook voor de nieuwe bewoners zal dit ongetwijfeld als een aantrekkelijke woonomgeving worden aangemerkt.

3. Het zuidelijke plangebied

De Stichting onderschrijft dat de nieuwe woningen in het zuidelijke plangebied goed moeten aansluiten op de typologie van de historische Broekstraat. Dit betekent niet dat er gekozen moet worden voor een monotoon herhalen van een soort langwerpige erfwoningen. De

Broekstraat kent zelf ook geen monotone herhaling van een concept. Wat de uniforme erfafscheiding betreft verwijst de stichting naar het eerdere standpunt ten aanzien van de erfafscheidingen en het vastleggen daarvan in het bestemmingsplan.

Ad. 3. het zuidelijke plangebied

De nieuwe woningen in het zuidelijke plangebied worden zodanig geprojecteerd dat de bijbehorende tuin geheel aan één zijde van de kavel ligt. Daardoor ontstaat een soort erfwoning, welke qua principe goed aansluit bij de typologie van de historische Broekstraat aan de zuidzijde van het gebied. De nieuwe woningen zullen wel een herkenbare, eigentijdse identiteit uitstralen, welke door uitvoering in het "vrije sector-segment" voldoende afwisseling en individualiteit zullen uitstralen.

Met betrekking tot de erfafscheidingen wordt verwezen naar het standpunt zoals beschreven onder punt Ad. 1.1. , waaraan kan worden toegevoegd dat de kavelgrenzen zullen worden aangeplant met in het gebied passende hagen en leibomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan terzake. Hetzelfde geldt voor de kavels grenzend aan het voetpad achter de Broekstraat: hier zullen in de omgeving passende hagen worden aangeplant.

4. Parkeren in het plangebied

De Stichting handhaaft haar mening dat er t.b.v. bewoners, gebruikers en bezoekers onvoldoende parkeerplaatsen zijn gereserveerd temeer daar de Vrije School haar intrek neemt in het kloostergebouw. Hiermee is geen rekening gehouden in het voorliggende ontwerp. De Stichting is van mening dat de begeleid-wonen-huisvesting wel degelijk verkeersbewegingen en parkeerplaatsen overdag oplevert. Het binnenterrein noch de Leyenbroekerweg en Vijverweg bieden een oplossing voor de oplopende parkeerbehoefte. De nu al te voorziene parkeerproblemen dienen nu in het plangebied opgelost te worden en niet in een later stadium buiten het plangebied. De Stichting eist dat de gemeente haar eigen parkeernormen strikt toepast door hiervoor fysiek ruimte vrij te maken en bouwgronden hiervoor opoffert.

Ad. 4. parkeren in het plangebied

De Vrije School komt in plaats van de (kantoor)ruimten van het MIK (Maatwerk in Kinderopvang, voorheen Stichting De Kleine Burcht: red.), voor welke laatste instantie 16 parkeerplaatsen voorhanden zijn. Dit aantal is ruim voldoende om in de parkeerbehoeften van de Vrije School te voorzien.

Voor de begeleid-wonen-huisvesting zijn zeven parkeerplaatsen op eigen terrein voorhanden. Dit is voldoende voor het aanwezige personeel. Eventuele bezoekers zullen voornamelijk in de avonduren en in het weekend parkeerbehoefte genereren omdat de bewoners elders een dagbesteding hebben, waarvoor ze worden opgehaald met busjes. De busjes kunnen gebruik maken van de parkeerstrook langs de Leyenbroekerweg (15 parkeerplaatsen), welke strook ook voor een mogelijk wat hogere parkeerbehoefte van bezoekers in de avonduren en het weekend kan worden ingezet.

Voor het overige wordt wat betreft parkeren verwezen naar de reactie op de zienswijze dienaangaande van de Stichting Kloosterburen.

5. Bodemonderzoek (archeologisch veldonderzoek: red.)

Het inventariserend veldonderzoek wijst uit dat in tegenstelling tot de deelgebieden 1,2 en 4 voor deelgebied 3 wel een vervolgonderzoek wordt aangeraden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek. Op grond van de natuurlijke opbouw van de bodem met weinig verstoringen geldt er een middelhoge archeologische verwachting. Wat is er gebeurd ten aanzien van de aanbeveling van Synthegra om een aanvullend veldonderzoek te doen.

Ad. 5. bodemonderzoek (archeologisch veldonderzoek: red.)

In tegenstelling tot de conclusie van Stichting Kloosterburen doet adviesbureau SyntheGra Archeologie bv in het door haar uitgevoerde inventariserend veldonderzoek óók voor deelgebied 3 de aanbeveling dat geen vervolgactie meer nodig is. Weliswaar is de bodemverstoring in deelgebied 3 gering, maar het betreft verstoorde profielen zonder Bt-horizont. Dit wil zeggen dat de bodem in de loop der tijden is geërodeerd tot en met de laag waarin archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Archeologische waarden worden dus niet meer verwacht. Deze aanbeveling is terug te lezen op pag. 27 van het rapport. De feiten die tot deze aanbeveling hebben geleid, zijn terug te vinden op pag. 28 van het rapport.

6. Quickscan natuurwetgeving

De Stichting geeft aan dat het veldonderzoek door ARCADIS vermeldt dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van broedende uilen in de bestaande bebouwing. Een vergelijkend veldonderzoek van de Vogelwerkgroep Sittard in samenwerking met IVN Sittard en Vogelwacht Limburg in hetzelfde gebied gedurende de maanden augustus tot en met november van 2007 laten 32 vogelsoorten zien waaronder de bosuil en de grote bonte specht, die beide niet zijn genoemd in het veldonderzoek van ARCADIS. Volgens de Vogelwerkgroep is het aantal soorten vogels aanzienlijk voor een dergelijk klein gebied en het feit dat de bosuil zich hier regelmatig laat zien zegt iets over de relatieve rust die er nu nog heerst. Een rust die bevorderlijk is voor de vogels die willen broeden, getuige het grote aantal nesten dat in het naseizoen te zien is. Het veldonderzoek van ARCADIS van 13 juli 2005 wordt gezien als een momentopname welke niet als actueel wordt beschouwd. De natuurwaarde van deze plek wordt door zijn verscheidenheid groot geacht en het verdient aanbeveling om het groene kenmerkende karakter van de buurt te waarborgen.

Ad. 6. quickscan natuurwetgeving

Naar aanleiding van deze zienswijze is begin augustus 2008 een aanvullend onderzoek uitgevoerd op de zogenaamde "Quickscan" d.d. 14 oktober 2005 (veldonderzoek d.d. 13 juli 2005 en aanvullend voor vleermuizen op 05 augustus 2005)). Tijdens dit aanvullende onderzoek is met name gezocht naar broedholten en indicaties van nesten van de Groene Specht, de Grote Bonte Specht en de Zwarte Kraai. Van deze vogels geniet het nest jaarrond bescherming op grond van de Flora- en Faunawet.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de planlocatie voor genoemde soorten een geschikte broedbiotoop vormt. Nestholtes zijn niet aangetroffen, maar zijn wel te verwachten. De wettelijke, jaarronde nestbescherming van genoemde vogels heeft onder andere tot gevolg dat indien de broedlocaties niet behouden kunnen blijven, compensatie moet plaatsvinden in de vorm van het ingraven van die gekapte boomstammen, welke nestholtes bevatten van de Groene Specht en de Grote Bonte Specht. De beste situering van stammen is tussen de Pastoor Chappinstraat en de Vijverweg (zie onderzoek). Bij de daadwerkelijke uitvoering van de plannen zal hiermee nadrukkelijk rekening worden gehouden.

De nesten van Zwarte Kraaien kunnen gecompenseerd worden door middel van kunstnesten, aangebracht in te handhaven bomen dan wel bomen aan de rand van de planlocatie. Voor de kap van de bomen is bovendien een ontheffing op basis van de Flora- en Faunawet vereist.

Tijdens het aanvullende onderzoek is ook gezocht naar nesten van eekhoorns, maar deze zijn niet aangetroffen. De ontwikkelde vegetatiestructuur en de directe omgeving (grote achtertuinen met veel groen) geven wel aanleiding deze soort te verwachten. De nestlocaties zijn eveneens beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet beschermd. Ook na kap

van bomen als gevolg van de planontwikkeling blijven er voldoende bomen over in de directe nabijheid van deze soort om nesten te maken.

7. Kapvergunning

De Stichting wijst erop dat in de aan de gemeente aangeboden petitie, welke door meer dan 200 buurtbewoners werd ondertekend, aan de gemeente duidelijk is gemaakt dat de buurtbewoners eisen dat bij de kap van de bomen in het plangebied een gelijk aantal in het plangebied teruggeplaatst moet worden. Er is in het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele manier rekening gehouden met deze eis.

Ad. 7. Kapvergunning

Een bestemmingsplan is niet het ruimtelijk-juridische instrument om te bepalen welke soort bomen of andere begroeiing dient te worden aangeplant en in welke aantallen. Het bestemmingsplan kan alleen bepalen dat er groen mag worden gerealiseerd. Zo bepaalt ook dit bestemmingsplan voor iedere afzonderlijke bestemming dat er groenvoorzieningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn de grote openbaar-groen-gebieden ook als zodanig bestemd en heeft het deel van het stadspark dat de bescherming als Rijksmonument geniet een aparte, beschermende bestemming gekregen.

Overigens is hierboven in het kader van een soortgelijke zienswijze van Stichting De Zonnewijzer reeds de systematiek van het gemeentelijke kapvergunningstelsel toegelicht. Korthedshalve wordt dan ook daarnaar verwezen.

III. Zienswijze namens familie Vola d.d. 5 mei 2008 (ontvangen 7 mei 2008).

1. Het noordelijk plangebied: Erfafscheidingen

De familie Vola is van mening dat het huidige beeldkwaliteitplan te weinig houvast biedt, visueel te vaag is en te los geformuleerd is en vraagt zich af welke sancties er gelden voor het niet voldoen aan het Beeldkwaliteitplan. Door in het bestemmingsplan het uiterlijk van de erfafscheidingen te benoemen of hiervoor te verwijzen naar een beeldkwaliteitplan waarin de beschrijving exact is opgenomen wordt er juridisch en optisch meer garantie geboden op de ontwikkeling van een kwalitatief hoogstaand gebied.

Ad 1. Het noordelijk plangebied: Erfafscheidingen

Zie beantwoording Ad 1.1. Erfafscheidingen zienswijze Stichting Kloosterburen

5. Het zuidelijke plangebied

Wat betreft de uniforme erfafscheiding wordt verwezen naar het standpunt onder punt 1 t.a.v. de erfafscheidingen en het vastleggen daarvan in het bestemmingsplan. Verder wordt erop gewezen dat de door de gemeente verleende bouwvergunning t.a.v. het pand op de Broekstraat 23 waarin de parkeervoorziening voor dit pand aan de achterzijde gesitueerd is gegarandeerd dient te worden d.m.v. een afdoende maatvoering van de ontsluitingsroute. Dit betekent minimaal 3 meter en afdoende draaimogelijkheden. Op de plankaart is de maatvoering ongeveer 2 meter. Daarnaast wordt erop gewezen dat er tot dusverre sprake is geweest van een projectmatige ontwikkeling op dit plandeel en dit ook zo gerealiseerd dient te worden. Dit gezien de geschetste ontwikkeling en handhaving door de gemeente van het geschetste beeldkwaliteitplan.

Ad 2. Het zuidelijke plangebied

Met betrekking tot de opmerking inzake de erfafscheidingen wordt verwezen naar de beantwoording Ad 1.1. Erfafscheidingen zienswijze Stichting Kloosterburen

Wat betreft het om het paadje achter (o.a.) het pand Broekstraat 23 te verbreden teneinde het pand óók vanaf de achterzijde toegankelijk te maken voor auto's, wordt opgemerkt dat dit paadje een voetpad betreft en als zodanig de dorpse karakteristiek van de Broekstraat met haar boerderijwoningen benadrukt. Het verzoek om dit paadje naar een echte ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer "om te bouwen" wordt dan ook niet ingewilligd.

6. Quickscan natuurwetgeving

Ad 3. Quickscan natuurwetgeving

Zie beantwoording Ad 6. Quickscan natuurwetgeving Stichting Kloosterburen

7. Kapvergunning

Ad 4. Kapvergunning

Zie beantwoording Ad 7. Kapvergunning Stichting Kloosterburen

Sittard-Geleen, 12 november 2008.

De raad van de gemeente Sittard-Geleen.

BIJLAGE 8

Nadere toelichting op de genomen parkeer- en verkeerssituatie, gemeente Sittard-Geleen, 19 september 2008

invulling parkeren overig gebruik in exploitatiegebied											
	kloostercomplex										
	basisschool peuterspeelzaal Daelzicht vrije school p&p kunstcentrum kleine burcht* MIK								11 1 7 3 5 6 4 37		14 leslokalen : 11 pp 2 groepen : 1,4 pp 1 tot 5 pp 6 leslokalen : 3 pp 5 pp op perceel * overgenomen door MIK in afgeslankte vorm
	Vijverweg 28										
	bestaand kantoor bestaand blok 3							22 22			
	kerk								10		zie geplande aanleg
geplande aanleg pp in exploitatiegebied	benodigde pp voor overig gebruik in exploitatiegebied										91
	vaknummers op stedenbouwk. plan										
	A1 t/m A8 B1 t/m B4 C1 t/m C8 D1 t/m D8 E1 t/m E14 F1 t/m F14 G1 t/m G8 H1 t/m H14 J1 t/m J5 M1 t/m M10 kant. Vijverweg 28 Vijverweg Leyenbroekerweg woningen A1 t/m A6 woningen A7 t/m A22 app. B1 t/m B10 app. C1 t/m C12 app. D1 t/m D41	8	4 8 8 14 14 5 10								
totaal pp		44	222	84	67	71	0	0	44	266	

Herontwikkeling kloostercomplex Leyenbroek e.o.

Nadere toelichting op de opgenomen parkeer- en verkeerssituatie in het ontwerp bestemmingsplan d.d. januari 2008

Aanleiding

Toelichting aanpassen

In de vergadering van de commissie wijk en stad is op 7 december 2006 behandeld het gewijzigde stedenbouwkundige plan d.d. 21 augustus 2006 alsmede het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan Leyenbroek – Vijverweg d.d. 21 augustus 2006.

Naar aanleiding van deze vergadering is aan de commissie toegezegd nog eens kritisch te kijken naar de in het voorontwerp opgenomen aantallen parkeerplaatsen in relatie tot de bebouwingscapaciteit en de gerealiseerde functies. Dit heeft geresulteerd in een toelichting aan de commissie d.d. 14 mei 2007.

Een en ander is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan d.d. januari 2008.

Bijgaand is in grote lijnen een herhaling van de toelichting echter aangepast aan de laatste stand van zaken, de belangrijkste wijziging t.o.v. de toelichting d.d. 14 mei 2007 zijn middels een 'NB' opgenomen bij de betreffende onderdelen.

Parkeren in het ontwerp-bestemmingsplan

In het ontwerp bestemmingplan is de hieronder cursief aangegeven tekst opgenomen. Om meer inzicht in de situatie te bieden geven wij onderstaand bij ieder cursief aangehaald onderdeel nog een verdere aanvullende toelichting.

Parkeren

Om een verantwoorde parkeerbalans te garanderen is voor de toekomstige situatie van Klooster Leyenbroek en omgeving voor bewoners en bezoekers de volgende parkeernorm opgesteld.

Bij het bepalen van de parkeernorm voor het gebied Leyenbroek is niet de norm zoals die is opgenomen in de gemeentelijke parkeernormensystematiek 2006 gevolgd kunnen worden. Dit om reden dat de exploitatieovereenkomst met de projectontwikkelaar en het aanvankelijke inrichtings- en bebouwingsplan al eerder in 2001 zijn vastgesteld. In de tussentijd is de gemeentelijke parkeernorm verhoogd. Het volledig voldoen aan deze norm is niet haalbaar gebleken.

Wel is de huidige norm gebruikt om tot een verhoging van de parkeeraantallen te komen.

Op te merken is dat inmiddels een gedeelte van de verbouwingen binnen het bestaande complex al is vergund en is uitgevoerd op basis van het vigerende bestemmingsplan Leyenbroek uit 1976. Hierbij zijn aan de initiatiefnemers géén bijzondere parkeervereisten opgelegd kunnen worden.

Tenslotte speelt mee dat in fysieke zin géén verdere ruimte is in het gebied voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. In het uiterste geval zouden daarvoor uitgeefbare bouwgronden voor beschikbaar moeten worden gesteld met alle kostenconsequenties van dien. Het opofferen van groenvoorzieningen om extra parkeerplaatsen te realiseren wordt om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk geacht.

Woningen

Hoekwoning Bernhardlaan

5 parkeerplaatsen op eigen terrein

In deze woning is een woon-werkfunctie gedacht met de mogelijkheid in beperkte mate een bedrijf of beroep aan huis uit te oefenen. Voorwaarde is dat de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt. Het vloeroppervlak van de woning is beperkt in het bestemmingsplan (begane grond ca 150 m²). De werkfunctie is derhalve ook beperkt. De parkeervoorziening voor deze beperkte woon-werkfunctie kan als voldoende worden aangemerkt.

Grondgebonden woningen

Noordelijke en zuidelijk deel (kavels A1 t/m A22)

3 parkeerplaatsen op eigen terrein (muv kavel A1(5 ppl) en kavel A14(2 ppl)

Het aantal parkeerplaatsen komt hier duidelijk boven de huidige norm van 2 parkeerplaatsen per woning uit.

10 appartementen Leyenbroekerweg (B1 t/m B10)

16 parkeerplaatsen in ondergrondse garage, gemeentelijke parkeernorm tussen 1,6 en 2,0 ppl per woning. NB Een toename van 4 ppl tov het (voor)ontwerp BP.
en

12 appartementen (C1 t/m C12)

Noordelijk deel

24 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeergarage + 5 parkeerplaatsen voor het gebouw, gemeentelijke parkeernorm tussen 1,6 en 2,0 ppl per woning. NB Een toename van 8 ppl tov het voorontwerp BP.
en

41 appartementen Zuidvleugel (D1 t/m D41)

Zuidelijk deel

44 parkeerplaatsen in ondergrondse garage + 14 parkeerplaatsen voor het gebouw. NB Een toename van 5 ppl tov het voorontwerp BP.

Voor deze appartementen is in het inrichtingsplan een norm aangehouden van 1,4 parkeerplaats per appartement. Dit ligt lager dan de huidige gemeentelijke parkeernorm die uitgaat van tenminste 1,6 parkeerplaats per appartement.

De verwachting is echter dat de appartementen gezien de grootte en het verwachte prijsniveau daarvan in hoofdzaak door ouderen c.q. gezinnen zonder kinderen bewoond zullen gaan worden. In deze situatie lijkt ons de geplande parkeersituatie voldoende.

31 bestaande appartementen

blok 3 aan de Vijverweg

22 parkeerplaatsen op eigen terrein

Aan deze bestaande appartementen alsmede aan het aantal bestaande bijbehorende parkeerplaatsen vinden géén wijzigingen plaats. Wel wordt de bestaande parkeervoorziening gemoderniseerd en aangepast aan de nieuw infrastructuur in het gebied. In de telling van het bestemmingsplan zijn deze parkeerplaatsen niet meegenomen daar het hier een bestaande situatie betreft.

Overige functies

Basisschool, peuterspeelzaal en Kunstcentrum

14 parkeerplaatsen in openbaar gebied bij school

overig parkeren langs de Vijverweg

De huidige basisschool heeft 14 leslokalen in gebruik. Volgens de huidige parkeernorm dienen voor dit schoolgebruik 11 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

De peuterspeelzaal biedt opvang voor 2 groepen. Hiervoor dient in totaal 1.4 parkeerplaats te worden gerealiseerd.

Het kunstcentrum biedt plaats aan ca 10 ateliers / arbeidsplaatsen. Hiervoor dienen volgens de huidige norm 6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In totaal dienen voor het bovenstaande gebruik 18 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Deze zijn beschikbaar in de vorm van 14 parkeerplaatsen op het binnenterrein bij de school en 4 parkeerplaatsen in de parkeerstrook langs de Leyenbroekerweg.

Parochie / kerk

10 parkeerplaatsen op eigen terrein

Deze parkeerplaatsen op het binnenterrein achter de kerk en de pastorie lijken voldoende voor het zogenaamde eigen gebruik.

Bij uitvaartdiensten en ontstaat er incidenteel een parkeeroverbelasting in en rondom het gebied Leyenbroek. Hier valt niet aan te ontkomen.

Vijverweg 28

Bestaand kantoor

Ca. 22 parkeerplaatsen op eigen terrein

Het kantoorgebouw aan de Vijverweg dat inmiddels in eigendom is van de Mondriaanstichting beschikt over ca 22 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het pand wordt een kantoorfunctie uitgeoefend. De bestaande ca 22 parkeerplaatsen zijn voldoende.

De Kleine Burcht

16 parkeerplaatsen bij appartementenblok 2 en 3

overig parkeren langs de Vijverweg

In dit gedeelte is ruimte gerealiseerd voor een kinderdagverblijf en buitenschoolse kinderopvang. Ook vond tot voor kort het administratiekantoor van Stichting De Kleine Burcht hierin onderdak met een maximale bezetting van 30 tot 40

kantoorplaatsen. De Stichting De Kleine Burcht is inmiddels overgenomen door Stichting Maatwerk In Kinderopvang (MIK). Deze stichting heeft een centraal kantoor in Maastricht waardoor de kantoorfunctie is verplaatst naar Maastricht.

De kinderopvang omvat 48 kindplaatsen dagopvang en 30 kindplaatsen naschoolse opvang. Voor deze opvang is volgens de huidige parkeernorm een voorziening van 4 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn op het binnenterrein van het complex beschikbaar.

Resteren nog 12 beschikbare parkeerplaatsen

De vrijkomende ruimtes door het vervallen van de kantoorfuncties worden verhuurd aan de Vrije School inclusief 3 parkeerplaatsen.

Hierdoor zijn nog 9 parkeerplaatsen als extra beschikbaar.

Stichting Pepijn en Paulus en huisvesting Stichting Daelzicht/ Leyenbroekerweg 113A

***8 parkeerplaatsen bij entree Leyenbroekerweg
en 4 parkeerplaatsen bij appartementenblok 3***

De Stichting Pepijn en Paulus realiseert ter plaatse een ruimte voor dagactiviteiten voor gehandicapten. In de ruimte is o.a. een zaal die ruimte biedt aan maximaal 200 personen. De ruimte wordt gebruikt voor activiteiten zoals theatergroep, schildersatelier, keramiekafdeling en –werkplaats. Incidenteel worden in de zaal exposities gehouden.

Dagelijks zijn 5 personeelsleden aanwezig alsmede 50 tot 60 gehandicapte personen. Hiervan worden ca 40 personen gehaald en gebracht met busjes waarvoor 5 à 6 busbewegingen plaatsvinden dagelijks rond 09.30 uur en rond 16.00 uur. Voor het personeel van Pepijn en Paulus zijn 5 parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar. Dit is voldoende.

De aanvankelijke kantoorfunctie wordt door de eigenaar Berben Bouw uit Roermond niet ingevuld. In de plaats daarvan komt er een project van de Stichting Daelzicht voor de huisvesting van licht verstandelijk gehandicapten met een redelijk niveau van zelfredzaamheid in 12 appartementen. In de huisvesting is ook een ruimte gedacht voor een slaapwacht, een gezamenlijke ontmoetingsruimte en een kantoor / spreekkamer.

Naar verwachting levert dit een parkeerdruk op van 1 tot 5 parkeerplaatsen. Gemiddeld zullen er 2 parkeerplaatsen zijn gevuld. Op sommige momenten kan dit oplopen door bezoek etc.

De cliënten / bewoners van de appartementen hebben elders een dagbesteding. Overdag zijn daarom hooguit 1 tot 3 mensen aanwezig. In de avonden, nachten en weekenden ca. 13 tot 14 mensen.

De 7 beschikbare parkeerplaatsen zijn voor de overdagsituatie ruimschoots voldoende. In de avonden en weekenden kan voor een mogelijk wat hogere parkeerbehoefte gebruik worden gemaakt van de parkeerstrook langs de Leyenbroekerweg.

Als overloop is beschikbaar:

15 parkeerplaatsen langs de Leyenbroekerweg alsmede 36 parkeerplaatsen langs de Vijverweg binnen een aan te brengen parkeerstrookmarkering.

In bovenstaande toelichting is aangegeven voor de opvang van piekbelasting in de parkeerdruk van de zogenaamde niet wonen functies gebruik te maken van de parkeerstrook langs de Leyenbroekerweg waar 15 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Samen met de aangegeven mogelijkheid van parkeren langs de Vijverweg kan dit ook gebruikt worden voor kortdurend parkeren door ouders die kinderen afzetten en ophalen van en naar school, peuterspeelzaal en kinderopvang en bezoekers van de diverse functies.

Resumé

Resumerend kan worden gesteld dat de parkeersituatie niet volledig voldoet aan de normen die daarvoor in de gemeentelijke parkeernormensystematiek 2006 zijn

gesteld. Dit doet zich alleen voor bij de 41 huurappartementen waar ongeveer 12% onder de huidige parkeernorm wordt gebleven.

Omdat de afwijking van de systematiek gering is, gelet de geschiedenis en het verloop van het proces en gezien de fysiek situatie en de (on)mogelijkheden daarvan lijkt dit te billijken en lijkt de situatie niet zodanig dat er op voorhand parkeerproblemen zijn te verwachten.

De nieuwe situatie zal nauwlettend worden gevolgd. Zouden er alsnog problemen ontstaan dan wordt bezien of door het treffen van maatregelen (bijvoorbeeld handhaving, toepassen van vergunningparkeren, zoeken naar extra mogelijkheden aan de randen van het plangebied) daar alsnog oplossingen voor gevonden kunnen worden.

Oversteeksituatie Vijverweg

Voor de Vijverweg zal door de afdeling Inrichting en Beheer een rioolreconstructie worden voorbereid. De uitvoering van de reconstructie zal naar verwachting plaatsvinden in 2010. Bij de reconstructiewerkzaamheden gaat het volledige wegprofiel op de schop.

Het is mogelijk in die werkzaamheden het maken van een snelheidsremmer of oversteekplaats zoals door de basisschool is gevraagd te betrekken. De kosten daarvan zullen globaal tussen de € 10.000 en € 40.000 liggen. Getracht zal worden hiervoor budget te vinden en een dergelijke voorziening te realiseren.

Ten aanzien van de verkeersdruk op de Vijverweg valt nog te vermelden dat deze naar verwachting op termijn minder zal worden. Dit komt omdat later dit jaar voor de ontsluiting van de achtergelegen wijk Beekdal een aantakking op de Rijkswegboulevard zal worden gerealiseerd.. Hierdoor zal de verkeersstroom over de Vijverweg afnemen.

Een verdergaande snelheidsreductie op de Vijverweg zal worden bereikt door de aanleg van een parkeerstrook zoals in het hoofdstuk parkeren hierboven is aangegeven.

19-09-2008