

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOLLENBERG

GEMEENTE SITTARD-GELEEN



Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerpbestemmingsplan Kollenberg

- Toelichting
- Regels
bijlagen
- Verbeelding schaal 1:1000

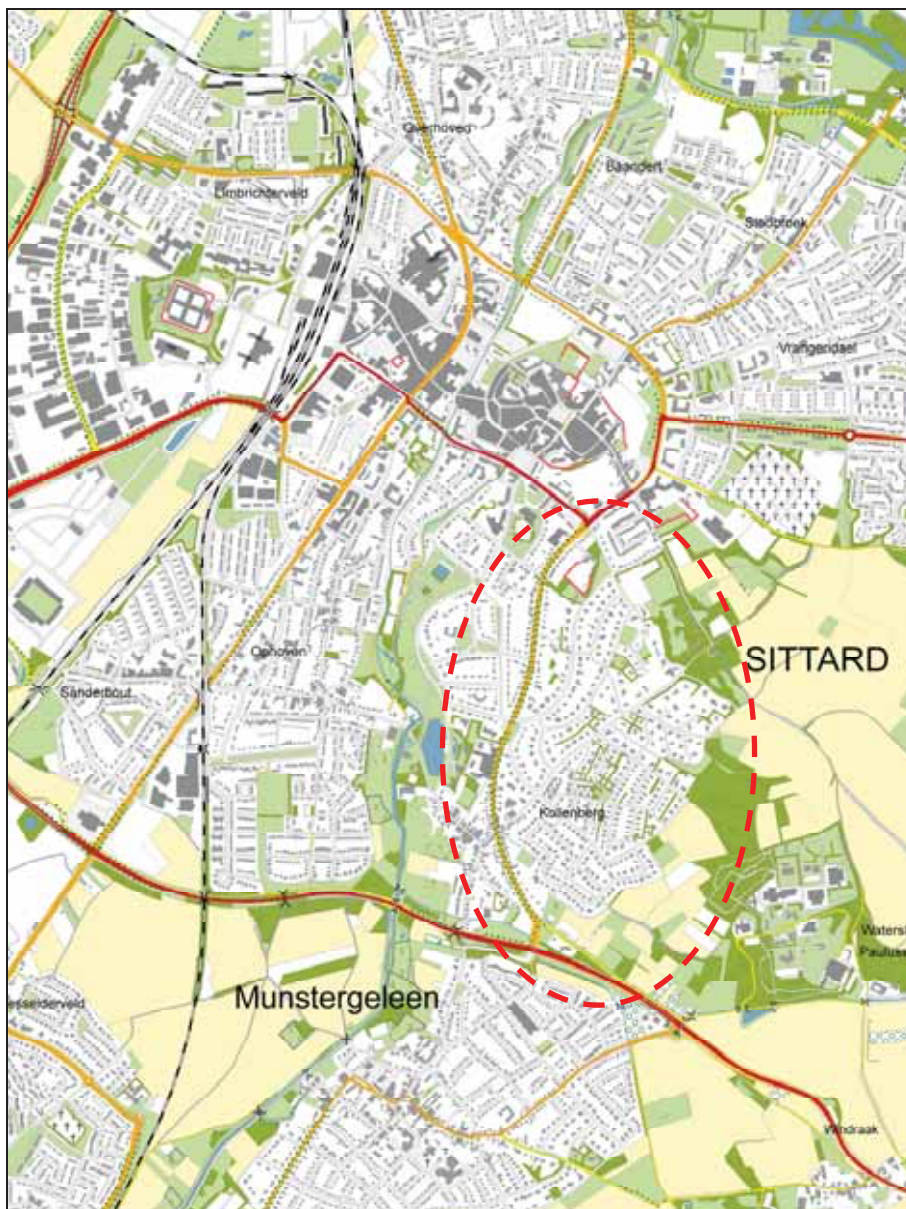
projectgegevens:

TOE03-SIT00033-04B
REG03-SIT00033-04B
TEK03-SIT00033-04C
SVB03-SIT00033-04A

Rosmalen, 22 maart 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	3
2	HET PLAN	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beheer van de bestaande situatie	9
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	11
3.1	Relevant beleid	11
3.2	Milieutechnische aspecten	20
3.3	Waterparagraaf	23
3.4	Flora en fauna	25
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	26
3.6	Veiligheid luchtverkeer Maastricht Aachen Airport	27
3.7	Verkeer en parkeren	30
3.8	Economische uitvoerbaarheid	31
3.9	Handhaving	31
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	33
4.1	Algemene plansystematiek	33
4.2	Bestemmingen	33
5	PROCEDURES	37
5.1	Inspraak	37
5.2	Vooroverleg	37
5.3	Vaststelling	37



Ligging Kollenberg in groter geheel

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voor het plangebied Kollenberg vigeert een aantal bestemmingsplannen. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Een herziening van deze plannen wordt derhalve noodzakelijk geacht. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Daarnaast is op enkele locaties de nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt. Het betreft bouwtitels die al in het vigerende bestemmingsplan waren opgenomen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de gemeente Sittard-Geleen en vormt het zuidoostelijk deel van de kern Sittard (zie afbeelding 'Ligging Kollenberg in groter geheel'). Het plangebied wordt begrensd door het centrum van Sittard aan de noordzijde. In het oosten grenst het plangebied aan het buitengebied. In het zuiden wordt de plangrens gevormd door de N276 met ten zuiden daarvan de kern Munstergeleen. Tot slot vormt de Leyenbroekerweg de westelijke plangrens. Zie ook onderstaande afbeelding.

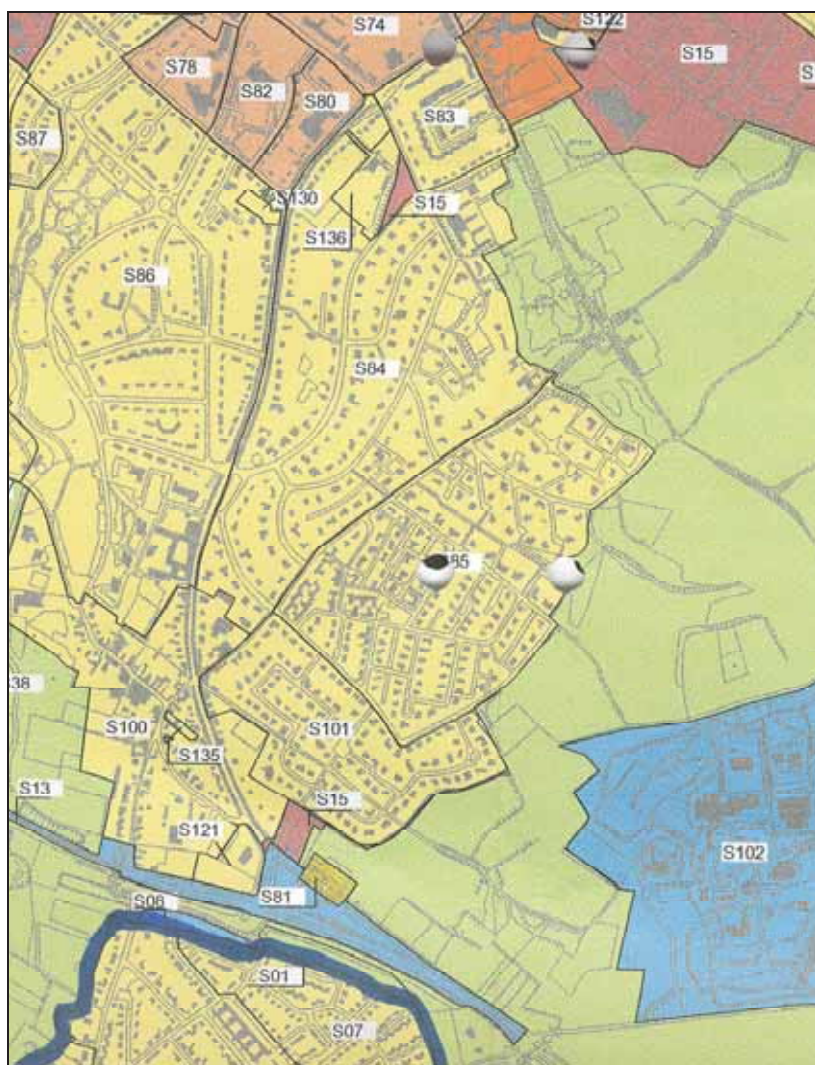


Het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. In de volgende tabel is aangegeven wanneer deze zijn vastgesteld en goedgekeurd. De codes corresponderen met de codes op bijgevoegde afbeelding.

Code	Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
S13	Middenweg westelijke randweg Sittard + wijziging	16-06-1980	31-03-1981
S15	UP in hoofdzaken Sittard	19-04-1956	06-05-1957
S81	Woonwagenlocatie Heerlenerweg	11-02-1993	20-07-1993
S83	Kollenbergerhof + wijziging	21-12-1981	01-03-1983
S84	Kollenberg 1 + partiële herzieningen	18-05-1972	08-01-1973
S85	Kollenberg 2	19-12-1968	30-06-1969
S101	Afbouw Kollenberg	17-01-1980	17-03-1981
S136	Gemmaklooster	11-11-1999	14-03-2000



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kollenberg' bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving.

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied in ruimtelijke en functionele zin beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van het relevante beleid en milieuaspecten gekeken in hoeverre het gestelde in het bestemmingsplan haalbaar is. De hoofdstukken 4 en 5 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. Allereerst zal er ingegaan worden op de ontstaansgeschiedenis, waarna de aspecten bebouwing, verkeer en groen aan bod komen. Vervolgens wordt de functionele structuur voor het bebouwd en onbebouwd gebied toegelicht. Tot slot wordt beknopt beschreven hoe de bestaande situatie zal worden beheerd en welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijk

Ontstaansgeschiedenis

In het gebied van de huidige gemeente Sittard-Geleen lagen de oudste boerendorpen van Nederland. 5000 jaar geleden vestigden zich hier de bandkeramiekers. Deze woonden in kleine nederzettingen van 5 tot 15 vrij grote huizen met in totaal zo'n 50 tot 150 inwoners. Hun woningen lagen op de lössgronden nabij de Geleenbeek. Na zo'n 400 jaar hebben deze eerste landbouwers deze regio weer verlaten.

De stad Sittard kreeg in 1243 stadsrechten. Geleen werd met onder andere de dorpen Lutterade, Krawinkel en Spaans Neerbeek in 1654 verheven tot graafschap. Limbricht was een vrije rijksheerlijkheid en had daarmee een aparte status. Met de komst van de Franse legers in 1794 vervielen de aparte posities van de diverse plaatsen. Vanaf 1815, toen dit gebied onderdeel ging uitmaken van het Koninkrijk der Nederlanden, is alleen nog sprake van gemeenten.



Het plangebied medio 1895

Sittard is ontstaan in de vroege Middeleeuwen op de vruchtbare 'Siter' tussen Geleenbeek en Rode Beek. Hier lagen niet alleen vruchtbare gronden, maar ook broek- en hooilanden waar wintervoer voor het vee gevonden kon worden. Ook was er in directe omgeving, het gebied van de Kollenberg, dichte bebossing. Later is uit deze kleine boerennederzetting de stad Sittard ontstaan.

In 1243 krijgt Sittard stadsrechten. In haar stadsplattegrond en de nog aanwezige wallengordel met grachten en schootsvelden, kan men haar ontstaansverhaal aflezen. In de loop van haar geschiedenis is de versterkte stad een aantal malen verwoest met alle nare gevolgen van dien. Ook de buitendorpen ontkwamen niet aan de verwoestingen die de talloze oorlogen aanrichtten. Sittard bleef vestingstad tot het jaar 1677. Toen was de verwoesting zo grondig dat men spreekt over 'het Sittardse rampjaar'. Voor de structuur en het karakter van de stad is de stichting van de St.-Petruskapel in 1299 van groot belang geweest. Dit instituut gaf een grote impuls aan de culturele en economische ontwikkeling. De voormalige immuniteit is nog steeds vrijwel vrij van winkels en horecagelegenheden en duidelijk herkenbaar aan de pleinvorm van het Kloosterplein. In het verlengde staan de Kapittelstraat en aan enkele gebouwen zoals de tiendschuur en kapittelhuizen.

In de plattegrond is goed te zien hoe vroeger de oost-westroute (Steenweg, Voorstad, Brandstraat, Limbrichterstraat, Markt en Putstraat) veel belangrijker was dan de noord-zuidroute (huidige Rijksweg). Vlaanderen en het Rijnland waren de twee polen waartussen het verkeer zich bewoog. Het omringende landschap is altijd belangrijk geweest voor de stad Sittard. De verschillende beken die door de stad lopen begeleiden de groenzones die vanuit het buitengebied de stad binnenlopen. Vooral de Kollenberg in het zuidoosten van de stad vormt een onderdeel van de stad en zorgt terplekke voor een vrij bijzonder woonmilieu.

Net voor, maar vooral na de Tweede Wereldoorlog is het merendeel van de bebouwing in Sittard Zuid ontstaan. De structuur van de eerste uitbreidingswijken, die dicht tegen het centrum van de stad liggen, sluit naadloos aan op het wegenpatroon in en om de binnenstad. Het stratenpatroon van deze eerste uitbreidingen volgt het patroon van het oorspronkelijke landschap. De latere uitbreidingen ten zuiden van de Dr. Poelslaan en ten oosten van de Geleenstraat hebben een geheel andere structuur. Hier is de structuur van het onderliggende landschap verdwenen en hebben de buurten een eigen structuur.

In het zuidoosten van Sittard ligt, tegen de hellingen van de Kollenberg, de gelijknamige wijk Kollenberg. Deze wijk is zeer weids van opzet en bestaat grotendeels uit grote individuele woningen.



Ruim opgezette, glooiende structuur van Kollenberg

De wijk is gebouwd in 3 fases, waarvan het eerste deel in de jaren 60 van de vorige eeuw is gerealiseerd. Toen bleek dat de behoefte aan mogelijkheden voor het bouwen van vrijstaande huizen in de gemeente Sittard groot bleef, is besloten om te starten met de bouw van Kollenberg II ten oosten van de Kappelerweg. Dit plan voorzag in de bouw van in totaal 174 woningen en een kleuterschool. Het derde en laatste deel, genaamd 'afbouw Kollenberg', stamt uit de jaren 80 van de vorige eeuw. Dit plan, waarbij gezocht is naar een groene inpassing en goede overgang naar het buitengebied, voorzag in de bouw van circa 150 woningen.

Bebouwing

Door de ligging tegen de Kollenberg heeft de wijk een glooiende structuur waarin de verschillende bouwfasen duidelijk te herkennen zijn. Hierbij is tevens duidelijk te zien dat bij elke opeenvolgende fase ook het stedenbouwkundig plan vanuit strakkere randvoorwaarden ontworpen is. Ook neemt per fase de perceelsgrootte af. De wijk is goed te bereiken met de auto en heeft een rustig en groen karakter. Het straatprofiel bestaat voornamelijk uit een rijbaan met aan weerszijden trottoirs.

De bebouwing binnen de wijk Kollenberg kent een zeer diverse en individuele uitstraling. De bebouwing staat op zichzelf en is niet gericht op de openbare ruimte.

Verkeer

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Leyenbroekerweg, die een belangrijke ontsluitingsfunctie heeft voor de het zuidelijk deel van Sittard. De belangrijkste ontsluitingsweg binnen Kollenberg is de Kappelerweg. Alle overige wegen binnen het plangebied zijn van lagere orde en sluiten direct of indirect aan op de Kappelerweg.



Straatnamen

Groen

Het plangebied wordt aan de oostzijde omsloten door het groen van de Kollenberg. Binnen het plangebied is zeer beperkt openbaar groen aanwezig in de vorm van begeleidend groen van straten. Door de ruime opzet van Kollenberg, die wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen voorzien van grote (voor)tuinen, heeft de wijk wel een zeer groene uitstraling.



In voorliggend bestemmingsplan zijn slechts dié gebieden als groen bestemd die van structurele betekenis zijn.

2.1.2 Functionele structuur

Bebouwd gebied

Alhoewel het plangebied overheerst wordt door de woonfunctie komt er een aantal andere functies voor. Ten aanzien van deze functies geldt als uitgangspunt behoud, waarbij beperkte groeimogelijkheden worden gegeven.

Bedrijven

Aan de Leyenbroekerweg is het Shell station Leyenbroekerweg gelegen.

Zakelijk dienstverlening

Aan de Leyenbroekerweg komt op een drietal percelen zakelijke dienstverlening voor. Het betreft een bureau voor medische keuringen, een accountantskantoor en een projectontwikkelaar.

Maatschappelijke doeleinden

Binnen het plangebied ligt de Gemmakapel.

Horeca

Binnen het plangebied bevindt zich een parenclub.

Nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn enkele openbare nutsvoorzieningen aanwezig.

Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt hier verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied. De wegen- en begeleidende groenstructuur maken onderdeel uit van deze openbare ruimte.

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft een verkeers- en/of verblijfsfunctie. Daarnaast maken de openbare groenvoorzieningen deel uit van het onbebouwd gebied.

2.2 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan voor Kollenberg. Het plangebied bestaat voornamelijk uit woningbouw. De woningen hebben, daar waar de situatie dit toestaat, uitbreidingsmogelijkheden. Verspreid over het plangebied komt daarnaast een aantal andere functies voor. Ook de bebouwing binnen de betreffende bestemmingen krijgt verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden.

Aanwezige beroepen en bedrijven aan huis zijn op de verbeelding aangegeleid. Via ontheffing zijn nieuwe aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel zijn bouwmogelijkheden voor drie vrijstaande woningen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft drie woningen aan de Ross Van Lenneplan: twee woningen naast nr. 2 en één woning naast nr. 19. Het betreft in deze gevallen de opvulling van een 'gat' in de stedenbouwkundige structuur tussen bestaande woningen.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 Relevant beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling. Eén van de nationale ruimtelijke belangen is de ontwikkeling van stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. Zuid-Limburg is daarbij aangewezen als nationaal stedelijk netwerk.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Zuid Limburg (Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen). Zuid-Limburg wordt geschetst als een nationaal stedelijk netwerk en deels economisch kerngebied. Geen ander nationaal stedelijk netwerk heeft zo zeer met 'niet-Nederlandse' ontwikkelingen en beleid te maken als Zuid-Limburg. Afstemming en overleg met Vlaamse, Waalse en Duitse partijen is voor verschillende onderwerpen een noodzaak.

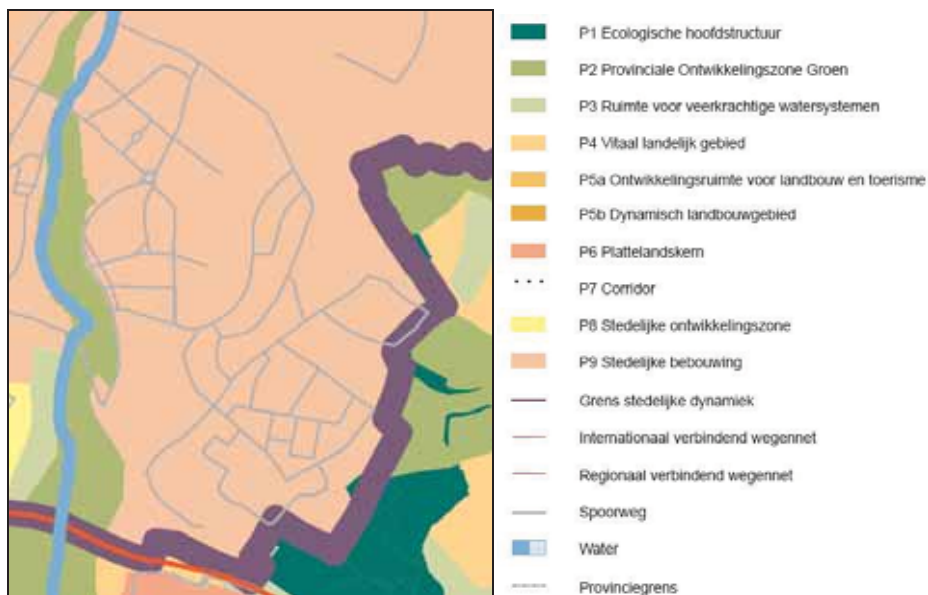
Het economisch kerngebied van het stedelijk netwerk is internationaal sterk gepositioneerd en maakt onderdeel uit van de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland, die doorloopt naar Zuidoost-Brabant, Aken, Hasselt-Genk en Luik. Ook voorzieningen op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme en de aanwezigheid van verschillende onderwijsinstellingen in de regio dragen bij aan een positieve dynamiek.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het POL 2006 is een streekplan/structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg. In 2008 is het POL door middel van een aanvulling aangepast op de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. Het POL is hierbij op een aantal punten gewijzigd dan wel aangevuld, waarbij onder meer de provinciale belangen zijn benoemd en is aangegeven hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Deze POL-aanvulling vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL. Hoewel in het voorliggende plan slechts zeer beperkt ontwikkelingen zijn voorzien, worden, ter informatie en om het kader te schetsen, enkele hoofdelementen belicht. Hoewel in het voorliggende plan slechts zeer beperkt ontwikkelingen zijn voorzien, worden, ter informatie en om het kader te schetsen, enkele hoofdelementen belicht.

Inspeland op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebiedje in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven. In het plangebied komt met name het perspectief 'stedelijke bebouwing' (P9) voor. Kleine delen van het plangebied, rond de N276, vallen in het perspectief 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' (P3) of 'Vitaal landelijk gebied' (P4).



Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets).

Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit, waarbij de provincie een stimulerende en participerende rol kan vervullen. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt, waarbij belang wordt gehecht aan de aanwezigheid van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Voorts geeft het POL een visie op de beleidsregio's. De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive-sector 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 verschillende goederenstromen in de regio. 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 voor het verbeteren van de stedelijke structuur. Ontwikkeling van de landschapsparken De Graven en Susteren waarborgt dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Met de woonmilieuvisie leggen de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen en corporaties gezamenlijk een kwalitatieve visie neer op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt tot 2030.

De regionale woonmilieuvisie bevat een strategische visie. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de 5 onderscheiden woonmilieus. De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk.

De wijken in Sittard en Geleen vallen onder het milieu 'stedelijk wonen'. Deze hebben overwegend het karakter van woonwijken, waarbij sprake is van een sterke oriëntatie op de stad. De wijken maken namelijk nadrukkelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied. Bewoners in deze wijken kunnen gebruik maken van een ruim aanbod aan voorzieningen in de stad, maar zeker ook in de wijken zelf. Het straatbeeld in de wijken wordt gedomineerd door een veelheid aan eengezinswoningen, afgewisseld met flats. In vergelijking met het 'centrum stedelijk wonen' is bij het 'stedelijk wonen' sprake van ruimere en groenere wijken. Binnen de wijken is sprake van beperkte sociale banden. De wijken die behoren tot het 'stedelijke wonen' hebben een vrij hoge woningdichtheid en een laag aandeel koopwoningen kennen. Met name in die opzichten behoren de woonmilieus echt tot de stad en onderscheiden zij zich duidelijk van het suburbaan wonen.

Het accent ligt voor zowel Sittard als Geleen op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de woningen. Dit gebeurt door het realiseren van kwalitatief goede woningen in uiteenlopende typen. Deze zijn overwegend bedoeld voor (jonge) gezinnen en ouderen. Bij het huisvesten van (jonge) gezinnen gaat het enerzijds om huishoudens die sterk gebonden zijn aan de stad (lagere inkomensgroepen) maar anderzijds om het vasthouden van gezinnen die anders overwegen naar de suburbane kernen te verhuizen. Ten aanzien van senioren gaat het om nultredenwoningen, gestapeld maar zeker ook grondgebonden. Daarmee leveren deze projecten een bijdrage aan het toekomstbestendig maken van het stedelijk woonmilieu.

Omdat in grote delen van het stedelijk woonmilieu geherstructureerd wordt en daarmee de dichtheid zal gaan afnemen, is theoretisch gezien ruimte nodig om bewoners op te vangen. De bestaande voorraad en nieuwbouw kunnen daarvoor worden aangewend. Echter, omdat nu al blijkt dat corporaties de bewoners die moeten verhuizen vanwege sloop/nieuwbouw relatief eenvoudig kunnen herhuisvesten, kunnen vraagtekens bij de noodzaak tot als uitbreiding van het stedelijk wonen geplaatst worden. Zeker als over de gehele linie straks het aantal huishoudens in het stedelijk woonmilieu gaat afnemen.

Overigens is voor een toekomstbestendig stedelijk woonmilieu meer nodig dan alleen fysieke veranderingen. Aandacht voor de sociale pijler, juist in dit woonmilieu waar de leefbaarheid in het geding is, is van groot belang. Een gezamenlijke aanpak tussen gemeente, corporatie en andere betrokken partij op het gebied van welzijn, zorg, arbeidsvoorziening en scholing is een vereiste. De aanpak moet gericht zijn op het vergroten van de kansen voor de individuele bewoners.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarbinnen enkele woningbouwmogelijkheden worden geboden. Het woonmilieu zal door dit plan niet veranderen.

3.1.4 Gemeentelijke beleid

Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt een duurzame samenleving tot stand te brengen 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 duurzaamheid in haar beleidsdoelen 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 (Stadsgewest Westelijke Mijnstreek) 2002 en Klimaat en Dubo-beleid in de gemeente 2003, Gebruik Duurzame bouwmaterialen gemeente Sittard-Geleen 2004.

Stedelijke ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande milieukwaliteit worden in sterke mate bepaald door menselijke activiteiten zoals bouwen, slopen, wonen, werken, mobiliteit en recreatie. Deze activiteiten hebben gevolgen voor onder andere de volgende milieuaspecten; energie (broeikasgas), bodem (verontreiniging), water (verdroging/overstroming), groen (tekort aan recreatieruimte), geluid (hinder) en lucht (gezondheid). Deze milieuproblemen doen zich voor op verschillende schaalniveaus. Het sterkst op lokaal niveau en in afnemende mate van regionaal naar mondiaal niveau.

Als algemeen uitgangspunt om de milieubelasting te verminderen wordt de 'Drie Stappen Strategie' (trias ecologica) gehanteerd:

- 1 Voorkom onnodig gebruik.
- 2 Gebruik eindeloze bronnen.
- 3 Gebruik de eindige bronnen verstandig, schoon en met een hoog rendement.

Naast ecologische kwaliteit speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol bij duurzame stedelijke ontwikkelingen. De wijze waarop de ruimte voor wonen, werken en recreëren wordt ingericht, bepaalt in sterke mate de gebruiks- en belevingswaarde, als ook de effectieve levensduur van een stedelijk gebied. Een gevarieerd ingerichte ruimte met een hoge gebruiks- en belevingswaarde, waar mensen prettig wonen en werken, met goede voorzieningen en recreatiemogelijkheden, is de beste garantie voor duurzaamheid. Aandachtspunten hierbij zijn; consumentgericht bouwen, differentiatie van functies, flexibiliteit en aanpasbaarheid, integratie van groen en water.

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 SWM convenant duurzaam bouwen– de leidraad voor de ontwikkeling van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk een beheersplan. Bij de (beperkte) ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, dient rekening gehouden te worden met duurzaamheid. Individuele bouwplannen worden getoetst aan het duurzaamheidsbeleid.

Leefbaarheid en flexibel ruimtegebruik

Belangrijke items voor het verkrijgen van een vitale stad zijn leefbaarheid en flexibel ruimtegebruik. Differentiatie en diversiteit spelen hierbij een belangrijke rol. Dit wordt onder meer bereikt door de functies wonen, werken, winkelen, onderwijs, cultuur en recreatie te mengen, dit zowel qua plaats als tijd. Dit verhoogt de dynamiek in de stad. Binnen dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. Het betreft hoofdzakelijk een woonwijk.

Stadsvisie

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen is afgeleid:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- versterking van stedelijke functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan hoofdzakelijk een beheersplan betreft, zijn de doelstellingen van de stadsvisie niet van toepassing.

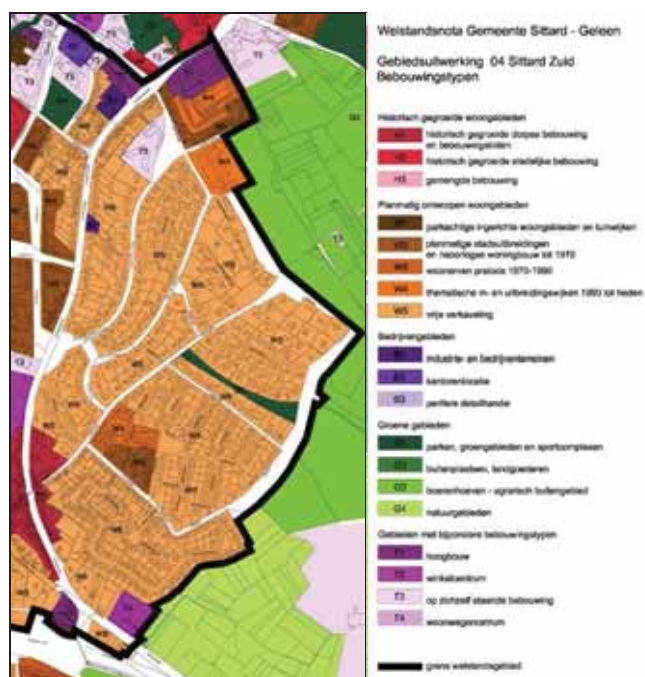
Welstandsnota

'Het oogmerk van het welstandsbeleid is koesteren wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van de gemeente Sittard-Geleen.'

Voor elk gebied in de gemeente Sittard-Geleen is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, de geplande ontwikkeling van het gebied en het beleid en de ambities van de gemeente.

Op verschillende gebieden zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. Met andere woorden: om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand zal een bouwplan in een beeldbepalend gebied moeten voldoen aan een omvangrijker en gedetailleerder pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in een gebied zonder beeldbepalende waarden.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden. Het overgrote deel van Kollenberg wordt getypeerd als vrije verkaveling.



Retailstructuurvisie

De gemeente Sittard-Geleen heeft de gewenste ontwikkeling van de stad geschetst in de Stadsvisie. Deze visie stelt tot doel dat de drie voormalige gemeenten groeien tot één samenhangende stad. Voorzieningen in de stad dienen te zorgen voor een basiskwaliteit in de buurten. Voorzieningen dienen ook de aantrekkingskracht van de stad te vergroten. Voor het onderdeel detailhandel is een uitwerking van deze stadsvisie ontwikkeld in de vorm van de 'Retailstructuurvisie' (op 28 februari 2008 vastgesteld). Deze beleidsvisie is kaderstellend voor ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel in het plangebied'.

Voor de retailstructuurvisie zijn de volgende concrete doelstellingen geformuleerd:

- vergroten koopkrachtbinding uit eigen gemeente (en regio);
- behouden en creëren bovenregionale aantrekkingskracht;
- creëren van een evenwichtige en duidelijke retailstructuur;
- realiseren van een handhaafbaar beleidskader met duidelijk keuzes ten aanzien van positionering van de diverse winkelclusters.

Om deze doorstellingen te realiseren is een aantal uitgangspunten opgesteld.

Zo dient er gestreefd te worden naar winkelgebieden, die zich onderscheiden van concurrerende centra in de regio (hoofdwinkelcentra). Daarnaast is het gewenst winkels zo veel mogelijk te concentreren in bestaande winkelclusters. Op wijk- en dorpsniveau dient te worden gezorgd voor sterke, levensvatbare winkelcentra.

Het is niet mogelijk bestaande winkelgebieden of locaties op te heffen of te saneren. Dit betekent dat winkels en locaties die niet in de toekomstig gewenste retailstructuur passen, in de praktijk gewoon blijven bestaan. Binnen het plangebied Kollenberg komt geen detailhandel voor.

Nota Parkeernormensystematiek

Eén van de bouwstenen van het in november 2005 vastgestelde parkeerbeleid is de invoering van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De eerste stap voor een dergelijke parkeerplaatsverplichting is het opstellen van functie- en locatieafhankelijke parkeernormen en een kader voor de toepassing van de parkeernormen. De nota 'Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie' vormt de weerslag van deze eerste stap. Om de parkeerplaatsverplichting definitief in werking te kunnen stellen, zijn de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Doordat iedere nieuwe bouwvergunningplichtige ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen (directe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nieuwvestiging van functies is niet toegestaan. De parkeerdruk op de openbare ruimte zal derhalve niet stijgen.

Bodembeheerplan

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen heeft op 27 april 2004 het 'Overkoepelend bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Dit plan is naar het doorlopen van de procedure ex artikel 3.5 Awb op 2 juli 2004 van kracht geworden.

In het bodembeheerplan zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- het functiespecifieke bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit bekeken in relatie tot het ruimtelijk gebruik;
- het gebiedsgerichte bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit getoetst aan de gebiedseigen kwaliteit;
- de saneringsdoelstelling van de gemeente Sittard-Geleen, in relatie tot de gebiedseigen kwaliteit en het Aanvaardbaar Risiconiveau (ARN);
- de mogelijkheden voor en de voorwaarden waaronder de licht verontreinigde grond binnen de gemeente kan worden hergebruikt als bodemmateriaal.

Het bodemkwaliteitsbeleid is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, met uitzondering van het Maasdalgebied en Chemelot.

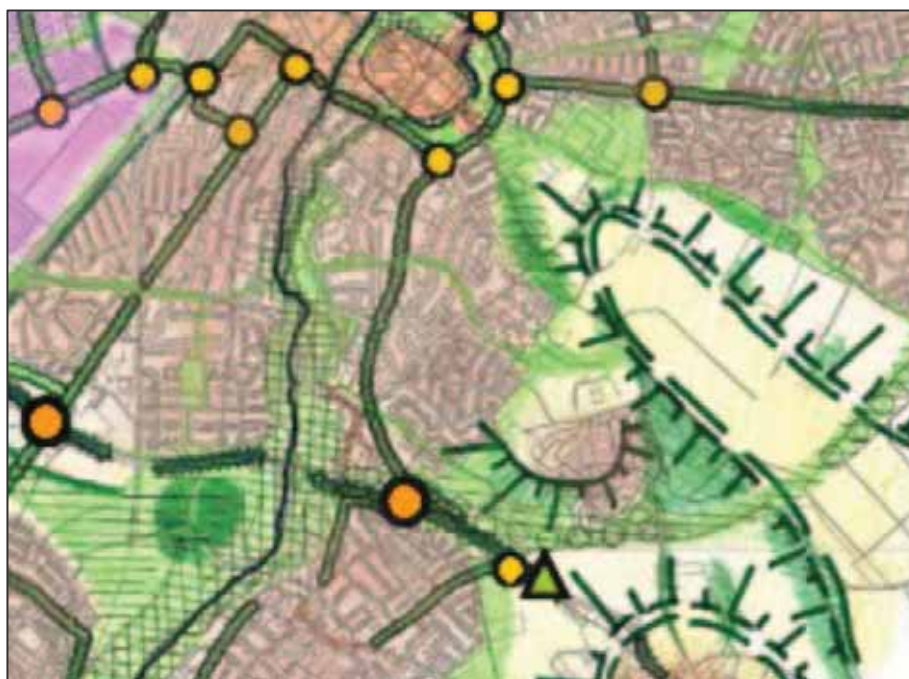
Het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, is ingedeeld in de volgende homogene deelgebieden:

Sittard	Geleen	Born
Oude historische kern van Sittard	Stedelijk gebied	Born en Buchten oud (<1950)+ Obbicht, Grevenbicht en Schipperskerk
De buitenring van Sittard	Overstromingsgebied Geleenbeek e.o.	Born en Buchten nieuw (>1950)+Holtum en Graetheide
Stadbroek	Buitengebied	Industrie langs het Julianakanaal
Dorpskernen Limbricht, Guttecoven en Einighausen		Industriepark Swentibold
Bedrijfsterreinen		Buitengebied
Overig gebied (buitengebied)		

Actief Bodembeheer Limburg is van toepassing op nieuwe situaties. Deze zijn gedefinieerd als een verschuiving naar een gevoeliger functie dan wel meer dan 25 m³ grondverzet.

Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan van de gemeente Sittard en Geleen is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Sittard, Geleen en Born in 2001. Het doel van het ontwikkelen van de groenstructuurplan was om het beleid en de afzonderlijke visies ten aanzien van groen van de voormalige gemeentes te harmoniseren. De visie dient als leidraad voor het ruimtelijke beleid van de gemeente en vormt een onderdeel van de bouwsteen ruimtelijke kwaliteit. Naast het doel als toetsingskader te dienen heeft het groenstructuurplan het doel groenontwikkelingen te kunnen opstarten, onafhankelijk, of als onderdeel van andere plannen.



- Maas in ecologische hoofdstructuur (EHS)
- Beekloop in Provinciale Ecologische Structuur (PES)
- Hellingen / Bos met ecologische functie
- Dorpsranden / Groene hoofdstructuur in stedelijk gebied
- Stedelijk centrum
- Laanstructuur eerste orde
- Groene hoofdstructuur in stedelijk woongebied
- Lanen en begeleidende beplanting bij regionale wegen
- Afschermd randbeplanting bij industrie
- Afschermd randbeplanting bij infrastructuur
- ACCENTEN
- Stadspoorten
- Knooppunt eerste orde
- Knooppunt tweede orde

Uitsnede overzichtskaart Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan is aan de hand van de volgende doelstellingen opgesteld:

- 1 vergroten van de herkenbaarheid van het onderliggende landschap en geomorfologie;
- 2 de ecologische verbindingen naar het open landschappelijk gebied behouden, uitbreiden en versterken;
- 3 accentueren en behouden van landschappelijke en cultuurhistorische relictten;
- 4 de betekenis en zichtbaarheid van water versterken, als belangrijk structurerend element in de stad;
- 5 het benadrukken van de stedenbouwkundige structuren en eenheden;
- 6 het herkenbaar maken en benadrukken van de stedelijke wegenstructuur;
- 7 het benadrukken van de stedelijke assen met daaraan een koppeling van hoogwaardige verblijfsruimte waardoor de eenheid en belevingswaarde wordt versterkt;
- 8 het verzachten van de grote tegenstellingen/confrontaties in schalen en functies;
- 9 het aanbrengen van een netwerk van groene, recreatief interessante plekken en verbindingen voor de recreërende buurt-, wijk- en stadsbewoner.

In de volgende passage wordt weergegeven wat het Groenstructuurplan zegt over het plangebied Kollenberg.

Ecologische verbindingen

Ten noordoosten en zuidoosten van het plangebied liggen ecologische kerngebieden, op de rand van de Kollenberg en rond de Watersley. Door het plangebied lopen secundaire verbindingen tussen het Geleenbeekdal (Provinciaal Ecologische Structuur), de schootsvelden rond het stadscentrum en de Kollenberg/Watersley ten oosten van het plangebied.

Betekenis van water

Voor de hellingen van de Kollenberg, ten oosten van het plangebied, zijn buffers en erosiebestrijdende maatregelen aangeduid.

Stedenbouwkundige eenheid/assen

Door het plangebied lopen geen stedenbouwkundige assen van betekenis. De Leyenbroekerweg, die de westelijke grens van het plangebied vormt, is aangemerkt als stadsontsluitingsweg.

Stadslandschap

In het oosten en zuidoosten van het plangebied is randbeplanting met doorzichten naar de omgeving aanwezig. Hier bevinden zich belangrijke zichtlijnen naar de Kollenberg.

Netwerken

Door het plangebied lopen twee lijnen die deel uitmaken van het primaire groene netwerk. Deze lijnen hebben een oost/westelijke richting en verbinden het dal van de Geleenbeek met de Kollenberg.

Conclusie

De structuurbepalende groenelementen in het plangebied hebben een groenbestemming gekregen. De (voor)tuinen bij de woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin' en kunnen daardoor slechts zeer beperkt worden bebouwd. Hierdoor wordt het groene karakter van Kollenberg beschermd.

3.2 Milieutechnische aspecten

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een conserverend beheersplan. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Het bestemmingsplan maakt daarnaast de nieuwbouw van drie woningen mogelijk aan de Ross Van Lenneplaan. Voor deze locaties dienen wel diverse milieuaspecten in beeld te worden gebracht.

3.2.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend bestemmingsplan wordt aan de Ross van Lenneplaan de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk als nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden geprojecteerd in de onderzoekszone van een weg. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die als woonerf bestemd zijn of wegen die zijn opgenomen in een 30 km/h-zone.

De wegen in de omgeving van de nieuwe woningen aan de Ross van Lenneplaan kennen een snelheidsregime van 30 km/h. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a De uitoefening van de bevoegdheid (i.c. het vaststellen van het bestemmingsplan) leidt niet tot een overschrijding of waarschijnlijke overschrijding van de grenswaarden.
- b De uitoefening van de bevoegdheid leidt ertoe dat de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft. Dit geldt ook als de concentraties van de betreffende stoffen beperkt toenemen, maar de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een met de uitoefening van de bevoegdheid samenhangende maatregel.
- c De uitoefening van de bevoegdheid draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de stoffen in de buitenlucht waarvoor een grenswaarde is opgenomen. Ook hierbij geldt dat rekening moet worden gehouden met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met de uitoefening samenhangende maatregelen.
- d De uitoefening van de bevoegdheid heeft betrekking op een ontwikkeling die is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan is een hoofdzakelijk een beheersplan. Voor die delen van het plangebied waar het bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastlegt, leidt de vaststelling van het bestemmingsplan er niet toe dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht wordt vergroot. Daarnaast wordt de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

De realisering van minder dan 1.000 woningen is, conform het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' aan te merken als 'niet in betekende mate'. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan. In (of in de buurt van) het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Bij het tankstation aan de Leyerbroekerweg 102, dat binnen het plangebied ligt, wordt geen lpg verkocht.

Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van Chemelot. Omdat er binnen het plangebied slechts drie nieuwe woningen worden toegestaan, die bovendien reeds in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn, zal het groepsrisico echter niet significant toenemen. Het plangebied ligt ruimt buiten de PR 10^{-8} contour van Chemelot, waardoor het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan ontwikkelingen in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

De gemeente Sittard-Geleen heeft voorts een routing voor gevaarlijke stoffen. In het kader van het provinciale uitvoeringsprogramma externe veiligheid voeren de gemeenten Beek en Sittard-Geleen een samenwerkingsproject uit getiteld Transport van gevaarlijke stoffen. Het eindresultaat van het project is voor beide gemeenten een door de gemeenteraad vastgesteld routingsbesluit. Het doorgaande verkeer is gehouden aan de verplichting tot het zoveel mogelijk mijden van de bebouwde kom. Deze verplichting geldt voor alle (niet alleen routeplichtige) transporten van gevaarlijke stoffen en is opgenomen in de wetgeving. De wegen in en rond het plangebied, waaronder de Middenweg (N276) en de Leyenbroekerweg, maken geen deel uit van de aangewezen route gevaarlijke stoffen. Over deze routes vindt derhalve slechts incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert derhalve geen beperkingen op voor voorliggend bestemmingsplan.

In het plangebied liggen geen buisleidingen waaraan externe veiligheidsrisico's zijn verbonden. Uit de vooroverlegreactie van de Gasunie (d.d. 8 oktober 2008) blijkt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van buiten het plangebied gelegen gasleidingen valt. Hiermee hebben de leidingen geen invloed op ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de methodiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staat hinder in planologisch opzicht centraal. Daarbij dient de voorgenomen bedrijfsvestiging c.q. -uitbreiding grofmazig te worden getoetst. De fijnmazige toets dient te geschieden in het kader van de milieuwetgeving. De lijst van bedrijfstypen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' vormt de basis voor de toe te laten bedrijven, zoals die zijn opgenomen in de aan de regels toegevoegde **Staat van bedrijfsactiviteiten**.

Een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is een selectie uit deze lijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en op het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van het plangebied. Op basis van onder meer de gemeentelijke uitgangspunten en het provinciale beleid is bepaald dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks toelaatbaar zijn in dit plangebied, voor zover deze voorkomen op de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten zal bij de beoordeling of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving, als toetsingskader dienen. Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van ontheffing.

In het plangebied is één bedrijf aanwezig: het tankstation aan de Leyenbroekerweg. Dit bedrijf is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' en voorzien van een aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

3.2.5 Bodem

In het voorliggende bestemmingsplan zijn slechts enkele woningbouw mogelijkheden opgenomen. Deze bouw mogelijkheden waren reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal een bodemonderzoek worden verricht.

3.2.6 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied bevinden zich geen leidingen die relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan, zoals rioolpersleidingen en aardgastransportleidingen.

Aan de oostzijde van het plangebied is een straalpad van en naar de Joint Force Command (JFC) van de NATO te Brunssum gelegen. Dit straalpad dient gevrijwaard te blijven van obstakels zoals gebouwen en andere bouwwerken. Concreet betekent dit dat het niet is toegestaan om binnen een zone van 100 meter aan weersijden van het straalpad, bouwwerken hoger dan 20 meter op te richten. Het onderhavig plan biedt geen mogelijkheden voor hogere bebouwing.

3.3 Waterparagraaf

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het stroomgebied van Waterschap Roer en Overmaas. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter en biedt een passende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om invulling te kunnen geven aan het waterbeleid van diverse overheden.

3.3.1 Beleid/uitgangspunten

In de Startovereenkomst Waterbeheer 21^e eeuw is het beleid zoals vastgelegd in het kabinetsbeleid 'Anders omgaan met waterbeleid in de 21^e eeuw' uitgewerkt in de vorm van afspraken over de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen. Deze maatregelen zijn nodig -om tegen de achtergrond van de klimatologische veranderingen- de veiligheid te waarborgen en overlast te voorkomen. De Provincie heeft naar aanleiding van de wettelijke verplichting ten gevolge van de Rijkskaderrichtlijn Water doelen gesteld.

Binnen de stad 20% af te koppelen in de bestaande bebouwde omgeving en afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied 60 tot 80% bij nieuwbouw-, inbreidings- en revitaliseringsplannen. Er is meer plaats nodig voor woningbouw, transport, bedrijvigheid en recreatie. Daardoor komt de leefbaarheid van het land steeds meer onder druk te staan en neemt de spanning tussen de verschillende functies toe. Dit leidt tot veel milieuproblemen, zoals verdroging, verontreiniging en versnippering. Om het effect van deze problemen een halt toe te roepen, is het noodzakelijk dat in een vroegtijdig stadium de volgende aspecten op elkaar worden afgestemd:

- de beleidsvelden water, milieu en ruimtelijk ordening;
- de waterfuncties natuur, landbouw, drinkwater, stedelijk gebied, industrie en recreatie;
- overleg met de waterbeheerders van de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, het oppervlaktewater en het grondwater.

Dit wordt aangeduid met integraal waterbeheer en vormt het beleid van de toekomst. In het op te stellen waterplan zullen de beleidskaders nader worden ingevuld.

Om de provinciale doelstelling te behalen, wordt voorgesteld de onderstaande basisuitgangspunten vast te stellen:

- 1 Stimulering van hergebruik van water.
- 2 20% loskoppelen van het totale verhard oppervlak binnen de bestaande bebouwde omgeving per planjaar 2020.
- 3 Minimaal 80% infiltreren van het verharde oppervlak bij nieuwbouw/stadsvernieuwing.
- 4 Niet afwentelen van waterproblematiek buiten het plangebied.

Dit kan concreet worden vormgegeven door:

- Een stimuleringsregeling voor het hergebruik van water bij bestaande bebouwing (regenton etc.) middels een subsidieregeling. Hiervoor wil de gemeente afkoppelsubsidies van de externe instanties inzetten.
- Bij nieuwbouw streven naar 100% infiltratie van de bebouwde percelen bij de 'bron', zijnde het eigen terrein. Dit is inmiddels in de per 1 januari 2003 geharmoniseerde bouwverordening opgenomen.
- Bij rioolrenovaties: minimaal 50% afkoppelen van het afvoerend verharde oppervlakte van de bebouwde percelen en de openbare ruimte. De te ontwikkelen systemen dienen duurzaam bestendig worden uitgevoerd en diffuse verontreinigingsbronnen moeten worden vermeden. In het te ontwikkelen waterplan wordt hier bijzondere aandacht aan besteed.
- Het ontwikkelen van een gezamenlijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en de doorvertaling naar structuur-, bestemmingsplannen en waterbeheersplannen zal versneld moeten worden vormgegeven.

De waterbeheerders hebben tot doel om te zorgen voor de kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater en het voorkomen van wateroverlast. In dit kader hebben de waterbeheerders voor verantwoord afkoppelen van regenwater richtlijnen opgesteld in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Bij ruimtelijke plannen dient de voorkeurstabel, volgend uit deze brochure, te worden gehanteerd. Voor de dimensionering van het afkoppelen hanteren de waterbeheerders de volgende uitgangspunten:

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

3.3.2 Algemeen

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het stroomgebied van waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid en het watersysteem vormen uitgangspunt voor voorliggend plan, onder andere via de doorvertaling van de aanwezige functies. Bij de situering van bestemmingen is rekening gehouden met het aspect water. De primaire watergangen Strickgraaf en Steengrub, die zich in het zuidelijk deel van het plangebied (nabij de N276) bevinden, hebben de bestemming 'Water' gekregen. Binnen de verschillende bestemmingen van het bestemmingsplan is opgenomen dat er ook 'water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding' zijn toegestaan. Dit maakt de realisatie van waterberging en -infiltratie mogelijk. De vastgelegde bestemmingen hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventuele peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen. De keur van het waterschap bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater.

In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving.

Op de verbeelding zijn met een aanduiding ('vrijwaringszone-watergang') de beschermingszones van de Strickgraaf en Steengrub opgenomen. Binnen de doeleinden van de bestemmingen waarbinnen deze aanduiding ligt, is een passende regeling gericht op de bescherming van de watergangen opgenomen. Binnen deze betreffende bestemmingen zijn geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegelaten. Er zijn daarom geen aanvullende bouwregels, aanlegvergunningstelsel of gebruiksregels nodig.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Het concept van het voorontwerpbestemmingsplan is voor een preadvies naar Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. Op- en/of aanmerkingen zijn, voor zover relevant in het kader van dit bestemmingsplan, verwerkt.

3.3.3 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan maakt op drie locaties de realisering van een nieuwe woning mogelijk. De toename van de verharding is in alle drie de gevallen minder dan 1.000 m². In dat geval hoeft, conform het beleid van Waterschap Roer en Overmaas, geen watertoets te worden doorlopen. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten voor duurzaam bouwen en stedelijk waterbeheer. Deze zullen in het kader van de bouw aanvraag worden getoetst.

3.4 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen in deze toelichting.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals dit plan, met geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden die passen binnen de mogelijkheden die het plan biedt, kan er sprake zijn van een ingreep die een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet vereist.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Er zijn geen strijdigheden met de Flora- en faunawet te verwachten. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve vanuit dit oogpunt niet in het geding.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Cultuurhistorie

Monumenten

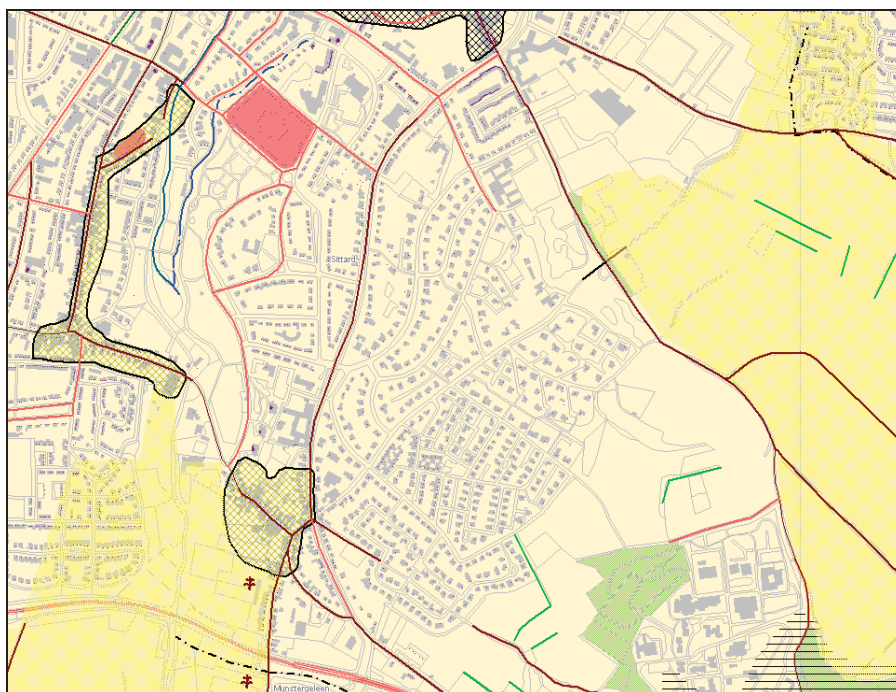
Binnen het plangebied zijn drie monumenten aanwezig.

Het Gemmaklooster (met kloosterkapel, de portierswoning en de tuinmuur uit 1938) op het adres Leyenbroekerweg 52 is een Rijksmonument.

De woningen Leyenbroekerweg 50 en 94 zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied zijn enkel twee wegen gelegen die van cultuurhistorisch belang zijn. Het betreft de Beukeboomweg en het Strikswegske.



Cultuurhistorische elementen (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Limburg)

Naast de eerdergenoemde monumenten zijn de aaneengebouwde woningen Leyenbroekerweg 72 t/m 82 voorgedragen als gemeentelijk beschermd gezicht. Voor deze bebouwing is in het voorliggende bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde-stedenbouwkundige karakteristieken'.

3.5.2 Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt voor het grootste deel van bestemmingsplangebied een onbekende verwachtingswaarde. Dit vanwege de aanwezige bebouwing en het daardoor ontbreken van fysisch geografische parameters. Aan slechts twee gebieden binnen het bestemmingsplan is een hoge archeologische verwachting toegekend. Dit betreft een gebied aan de Doolweg en een gebied aan de Toon Hermanssingel.

Binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied en aan de rand ervan zijn wel diverse vindplaatsen bekend. De vindplaatsen hebben betrekking op archeologische resten uit het Neolithicum, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd (zie tabel).

Nr	Coördinaten	Complex	Periode
Archis waarnemingsnummer 32761	189000 /334000	onbekend	Onbekend
Archis waarnemingsnummer 406155	189596 /333304	onbekend	Romeins
Archis waarnemingsnummer 35382	188750 /333280	onbekend	Middeleeuwen- Nieuwe tijd
Amateurwaarnemingsnummer 87	189540/ 333310	onbekend	Neolithicum
Amateurwaarnemingsnummer 104	188890/ 332700	vuursteen	Neolithicum
Amateurwaarnemingsnummer 135	189400/ 332970	vuursteen	Neolithicum
Amateurwaarnemingsnummer 211	189500/ 333200	onbekend	
Amateurwaarnemingsnummer 213	189570/ 333350	veldbrandoven	Middeleeuwen- Nieuwe Tijd
Vindplaatsnr 516	189300/ 332100	villa	Romeins
Vindplaatsnr 513	189435/ 333445	veldbrandoven	Nieuwe Tijd

Daarnaast bevindt zich in het bestemmingsplangebied een deel van de oude kern van Leyenbroek, waarbinnen de vroegmoderne en waarschijnlijk ook de laatmiddeleeuwse bewoning van Leyenbroek verwacht wordt. Dit gebied betreft een archeologisch monument (monument 16739).

In geval van ruimtelijke ontwikkeling in de directe nabijheid van een bestaande vindplaats of binnen de contouren van het monument zal voorafgaand aan de vergunningverlening bepaald moeten worden of eventuele archeologische resten door de uitvoering bedreigd worden. Indien dit het geval is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.6 Veiligheid luchtverkeer Maastricht Aachen Airport

3.6.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de luchthaven Maastricht Aachen Airport. Op en in de omgeving van een luchthaventerrein is een groot aantal wettelijk voorgeschreven voorzieningen noodzakelijk ten behoeve van luchtverkeersdienstverlening. Deze voorzieningen zien op een veilige en efficiënte afhandeling van het luchtverkeer. Het betreft navigatie-, communicatie- en radarapparatuur, zoals Instrument Landing System (ILS), radarsystemen en zend- en ontvangstsystemen.

Voor een goed en ongestoord functioneren van deze apparatuur dient bij definitieve en tijdelijke bebouwing in de omgeving ervan met de aanwezigheid van deze apparatuur rekening te worden gehouden. Hoogte, vorm en materiaalgebruik kunnen de werking van de betreffende apparatuur zodanig beïnvloeden dat de veiligheid van het luchtverkeer in gevaar kan komen. Vanuit de internationale burgerluchtvaartreggeving (ICAO1) zijn met betrekking tot dit aspect criteria ontwikkeld en vastgelegd. Ook Nederland heeft zich aan deze internationale regelingen geconformeerd.

¹ International Civil Aviation Organization

De uitvoering ervan ligt bij het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, dat hierin in het bijzonder wordt geadviseerd door Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)

In de Nederlandse luchtvaartwet- en regelgeving is in artikel 31 Luchtvaartwet en artikel 119 Regeling Toezicht Luchtvaart, de basis neergelegd voor een veilige aanleg van luchthavens en het veilig gebruik daarvan. De Minister van Verkeer en Waterstaat beoordeelt in dat kader de inrichting van het luchtvaartterrein en de directe omgeving daarvan en verleent voor het bouwen van bouwwerken, andere opstellen en beplanting ontheffing op het luchtvaartterrein, indien dat geen problemen oplevert voor de veiligheid van het vliegverkeer.

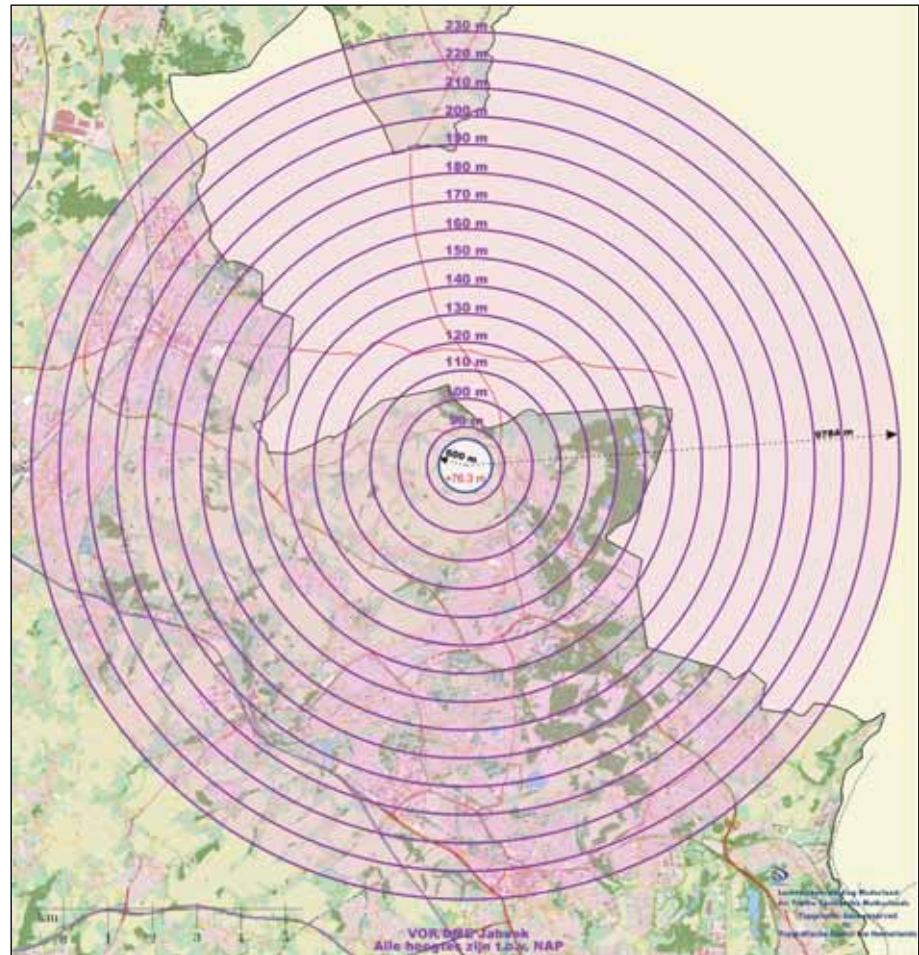
In ICAO zijn eisen opgenomen ten aanzien van het functioneren van apparatuur voor de luchtvaart. In het belang van de veiligheid zijn kwaliteitseisen opgenomen waaraan navigatie-, communicatie- en radarapparatuur dienen te voldoen. In dat kader zijn zogenaamde toetsingsvlakken beschreven die nodig zijn rondom deze apparatuur. Met betrekking tot deze toetsingsvlakken wordt door ICAO aanbevolen deze vrij te houden van verstoring door obstakels zoals gebouwen, windmolens en hijskranen. Deze toetsingsvlakken zijn een leidraad om te bepalen of bebouwing in de omgeving van een luchthaven mogelijk verstoring kan geven. Indien een gepland obstakel deze toetsingsvlakken doorsnijdt, zal een gedetailleerde analyse van de mogelijke technische consequenties van het te realiseren object op basis van een gedetailleerde invulling van de bouwplannen moeten volgen. Daartoe dienen de betreffende bouwplannen te worden voorgelegd aan LVNL, die de bouwplannen toetst op mogelijke verstoring van de werking van de apparatuur.

3.6.2 Toetsingsvlakken

Elke technische voorziening kent haar eigen toetsingsvlak. In het kader van het bestemmingsplan voor Kollenberg zijn de volgende voorzieningen van belang:

VOR/DME Jabeek

Het plangebied is geheel gesitueerd binnen het toetsingsvlak van de VOR/DME Jabeek.



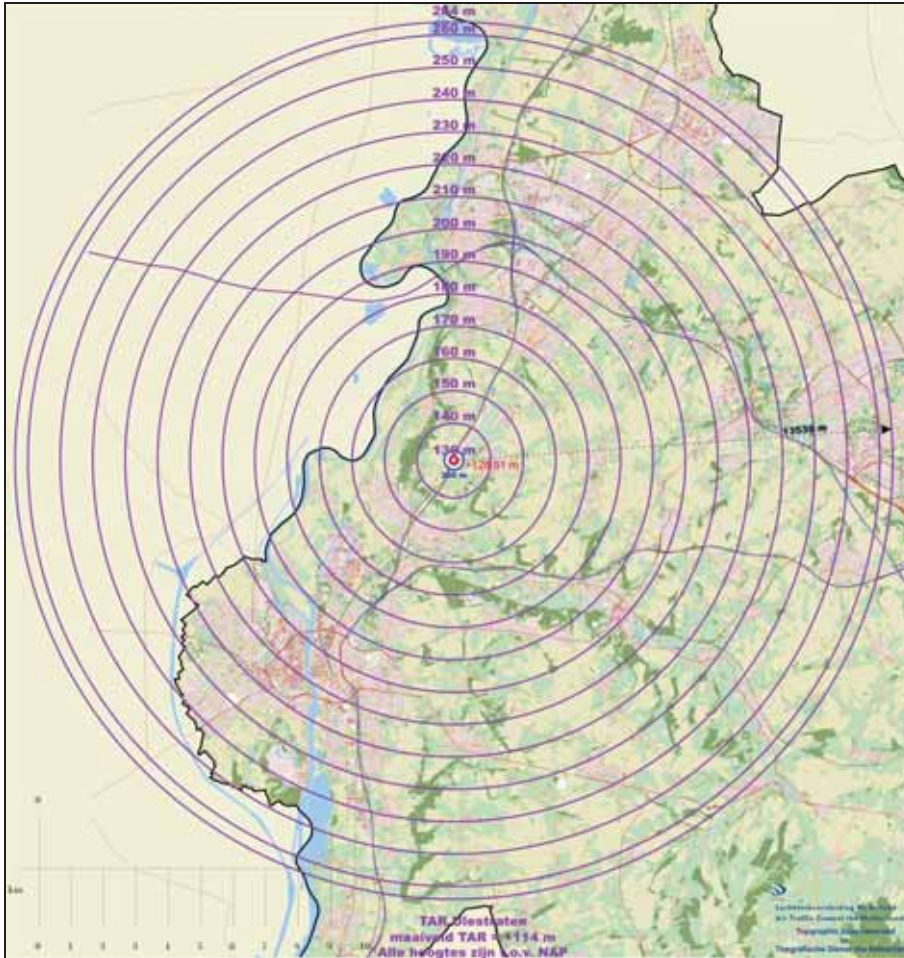
VOR/DME Jabeek

Een VHF Omni-Directional Radiorange (VOR) geeft een vliegtuig koersinformatie. Een Distance Measuring Equipment (DME) geeft een vliegtuig afstandsinformatie ten opzichte van het baken. Een combinatie van deze twee installaties stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren. De systemen vinden hun toepassing in route-, vertrek- en naderingsprocedures.

Het toetsingsvlak VOR/DME is een trechtervormig vlak dat oploopt met een hoek van 0,9 graden. Bovendien kent het toetsingsvlak een obstakelvrije zone van 600 meter gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. In deze zone mag boven maaiveld niet worden gebouwd. Het plangebied is niet gelegen binnen deze obstakelvrije zone. Het plangebied is geheel gelegen binnen het toetsingsvlak VOR/DME Jabeek (zie kaartje).

De maaiveldhoogte van de VOR/DME is 76,3 meter +NAP. De bijbehorende hoogtes van het toetsingsvlak lopen van 180 meter +NAP tot 230 meter +NAP. Gezien de peilhoogte van het plangebied (50-80 meter + NAP) heeft voor verstoring van de VOR/DME-signalen niet te worden gevreesd.

In Ulestraten staat een van de vier in Nederland aanwezige Terminal Approach Radars (TAR). Het betreft een lange afstandsradar ten behoeve van de naderingsluchtverkeersleiding (surveillanceapparatuur). Het plangebied is geheel gelegen binnen het toetsingsvlak van deze radar.



TAR Ulestraten

Het toetsingsvlak van de TAR bij Beek/Ulestraten heeft een obstakelvrije zone van 300 meter. Deze zone is gelegen buiten het plangebied. Het toetsingsvlak loopt trechtervormig in een hoek van 0,56 graden, gemeen vanaf het hart van de antenne. De antenne bevindt zich op 128,61 +NAP (maaiveld 114 meter +NAP). Boven het plangebied bedraagt de hoogte van het toetsingsvlak meer dan 240 meter +NAP. Gezien de peilhoogte van het plangebied (50-80 meter + NAP) behoeft voor verstoring van de VOR/DME-signalen niet te worden gevreesd.

3.7 Verkeer en parkeren

Op de wegen met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer is een maximumsnelheid van 50 km per uur toegestaan, het betreft de Leyenbroekerweg en de Heerlenerweg. De overige wegen die toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer liggen in een 30 km-zone.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Grotere voorzieningen hebben in veel gevallen een eigen parkeerplaats.

Doordat er geen nieuwvestiging van niet-woonfuncties is toegestaan, zijn er geen nadelige gevolgen voor de parkeerdruk. Binnen het bestemmingsplan worden slechts zeer beperkt ontwikkelingen (de toevoeging van enkele woningen) mogelijk gemaakt. Hierdoor zal er geen sprake van een toenemende parkeerdruk.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kollenberg' betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in alle gevallen positief bestemd.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.

3.9 Handhaving

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In het bestemmingsplan 'Kollenberg' zijn regels opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksregels.

In de bebouwingsregels worden maten en normen opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze voorwaarden. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemene plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek die de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor beperkte ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. De planregels en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente Sittard-Geleen heeft ontwikkeld.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

4.2 Bestemmingen

4.2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten en grondgebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn de gronden daarnaast bestemd voor beheer, ontwikkeling en bescherming van de landschappelijke waarden. Binnen het plangebied zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen mogelijk is. Verder worden regels gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Bedrijf

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. In de bestemmingsomschrijving is verder aangegeven welke soorten bedrijven hier niet zijn toegestaan. Het betreft onder andere inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Milieubeheer. Ter plaatse van de aanduiding is een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan. De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage per bouwvlak staan op de verbeelding aangegeven. Tot slot worden regels gegeven voor de bouw van bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening

De in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gebouwen mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 6 Bos

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bos, bebossing en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 7 Dienstverlening - Zakelijk

De in het plangebied voorkomende kantoren en dienstverlenende bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de kantoren positief bestemd. Tevens zijn de gronden bestemd voor de bestaande (in-pandige) dienstwoningen, behorende bij de ter plaatse gevestigde zakelijke dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen garageboxen worden gebouwd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 8 Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken, overige aanplanten en de bescherming van de aan de watergangen grenzende gronden ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone watergang'. Binnen deze bestemming mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd.

Artikel 9 Horeca

De op de verbeelding aangewezen gronden voor 'horeca' zijn bestemd voor een parenclub. Via ontheffing kan horeca in de categorieën II en III worden toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 10 Maatschappelijk

De in het plangebied voorkomende maatschappelijke voorzieningen zoals scholen e.d. zijn binnen deze bestemming opgenomen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 11 Tuin

De gronden binnen deze bestemming betreffen gedeeltes van de tuinen behorende bij de woningen met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen de bestemming kunnen ook bij de woningen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken worden gebouwd mits wordt voldaan aan de in de regels opgenomen bepalingen.

Artikel 12 Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, maar ook een loopbrug. Tevens zijn de gronden bestemd voor de bescherming van de aan de watergangen grenzende gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone watergang'.

Artikel 13 Water

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor aan- en afvoer van water, waterhuishouding, waterberging en bescherming van de watergang. De bouwregels binnen deze bestemming regelen, dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Wonen

De op de verbeelding met 'wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. De bestaande aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsvestigingen zijn op de verbeelding aangegeven en ook als zodanig in deze bestemming geregeld. Via ontheffing binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouw-grens moet worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de maximale diepte van hoofdgebouwen.

De overige bebouwingsregels zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Bijvoorbeeld: het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Op deze gronden is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel de realisering van aangebouwde bijgebouwen.

Artikel 15 Wonen – Woonwagenstandplaats

In deze bestemming zijn de gronden ten behoeve van woonwagens met bergingen en bijbehorende erven en tuinen opgenomen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woonwagens, bergingen en andere gebouwen moeten worden opgericht. In de regels is verder bepaald dat per bouwvlak maximaal één standplaats is toegestaan, voor niet meer dan één woonwagen. Op deze wijze wordt voorkomen dat het aantal woonwagens uitbreidt en is eveneens de bestaande situatie strak begrensd. In de regels worden verder nadere bebouwingsregels gegeven met betrekking tot de goot en bouwhoogte van de woonwagens en bergingen.

Verder wordt uit veiligheidsoverwegingen geregeld dat woonwagens op minimaal 1,5 meter van de zijdelingse bouwgrenzen moeten worden gebouwd. Hiermee kan worden geregeld dat tussen twee woonwagens een afstand van minimaal 3 meter aanwezig is.

Artikel 16 Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden voor doeleinden ter bescherming van archeologische waarden. In beginsel is nieuwbouw binnen deze bestemming niet toegelaten.

Artikel 17 Waarde – Stedenbouwkundige karakteristieken

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van de karakteristieke woningen Leyenbroekerweg 72 t/m 82. Ten aanzien van het bouwen en het materiaalgebruik van zichtbare gevels en geveldelen worden bepalingen gegeven.

Ter bescherming van de karakteristieke woningen is een aanlegvergunningstelsel en een sloopvergunningstelsel opgenomen.

4.2.3 Overige bepalingen

Naast de bestemmingen zijn in de regels ook enkele inleidende, algemene en overgangs- en slotregels opgenomen.

5 PROCEDURES

5.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kollenberg' heeft met ingang van 16 oktober 2008 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Van deze gelegenheid hebben twee insprekers gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Inspraaknota Bestemmingsplan Kollenberg, die als separate bijlage is opgenomen. De inspraakreacties hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan.

5.2 Vooroverleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg gestuurd naar de belanghebbende organisaties en de provincie. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, de VROM-inspectie Regio Zuid en de Gasunie. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Inspraaknota Bestemmingsplan Kollenberg. De reacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5.3 Vaststelling

Gelijktijdig met de aanpassingen die volgen uit de inspraak- en vooroverleg-procedure is de systematiek van het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit heeft onder andere geleid tot een ander kaartbeeld en andere bestemmingsbenamingen. Inhoudelijk heeft dit echter geen wijzigingen tot gevolg gehad. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden op diverse percelen in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kollenberg' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.