

BESTEMMINGSPLAN GELEEN-ZUID

GEMEENTE SITTARD-GELEEN



Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan Geleen-Zuid

- Toelichting
bijlage
- Voorschriften
bijlagen
- Plankaarten schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE01-SITZ0039-02B
VOO01-SITZ0039-02B
TEK01-SITZ0039-02B
SVB02-SIT00025-01A

Rosmalen, november 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	2
2	HET PLAN	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beheer van de bestaande situatie	11
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	13
3.1	Relevant beleid	13
3.2	Milieutechnische aspecten	20
3.3	Waterparagraaf	26
3.4	Flora en fauna	28
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	29
3.6	Verkeer en parkeren	30
3.7	Economische uitvoerbaarheid	31
3.8	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

Bijlage: Ruimtelijke motivering bouwtitel Endepolsstraat 3 te Geleen



Ligging Geleen-Zuid in een groter geheel

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

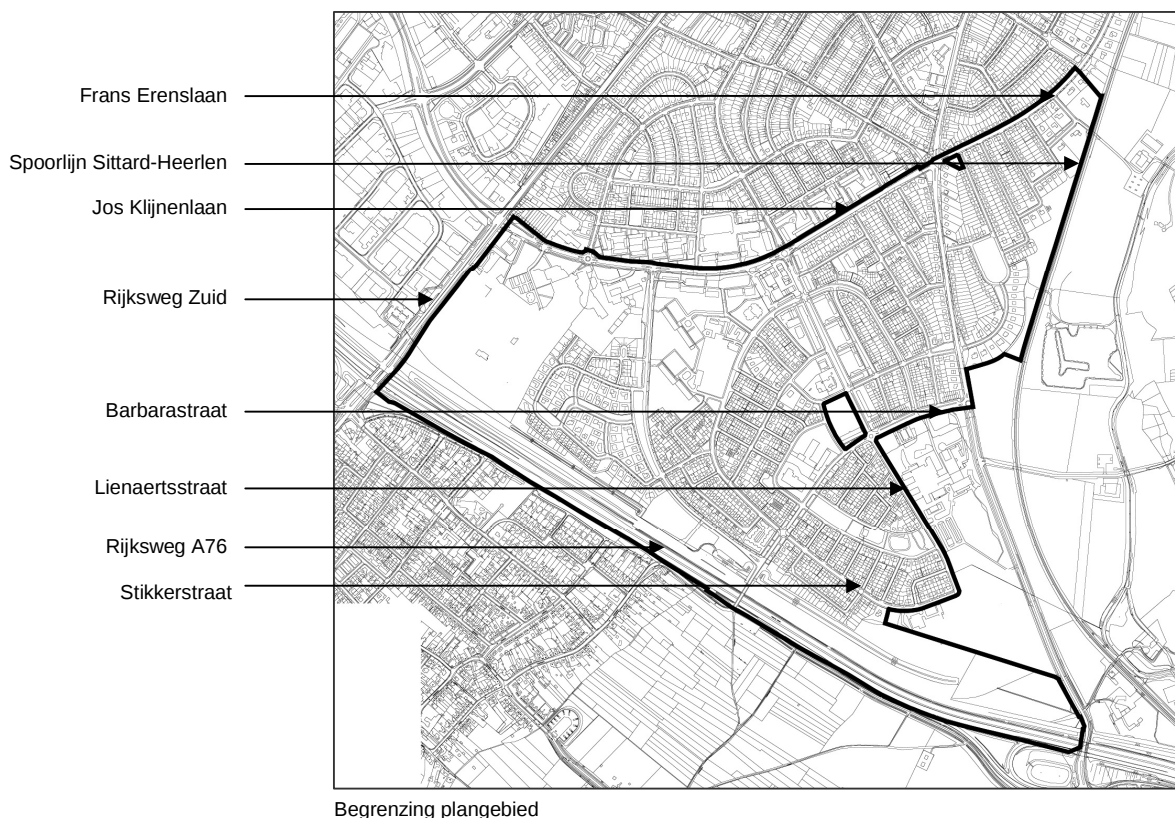
Voor de wijk Geleen-Zuid vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Een herziening van deze plannen wordt derhalve noodzakelijk geacht.

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 gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Het betreft een bestemmingsplan waarin veel differentiatie is in functies en daarbij behorende bestemmingen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Geleen (zie afbeelding 'Ligging Geleen-Zuid in een groter geheel').

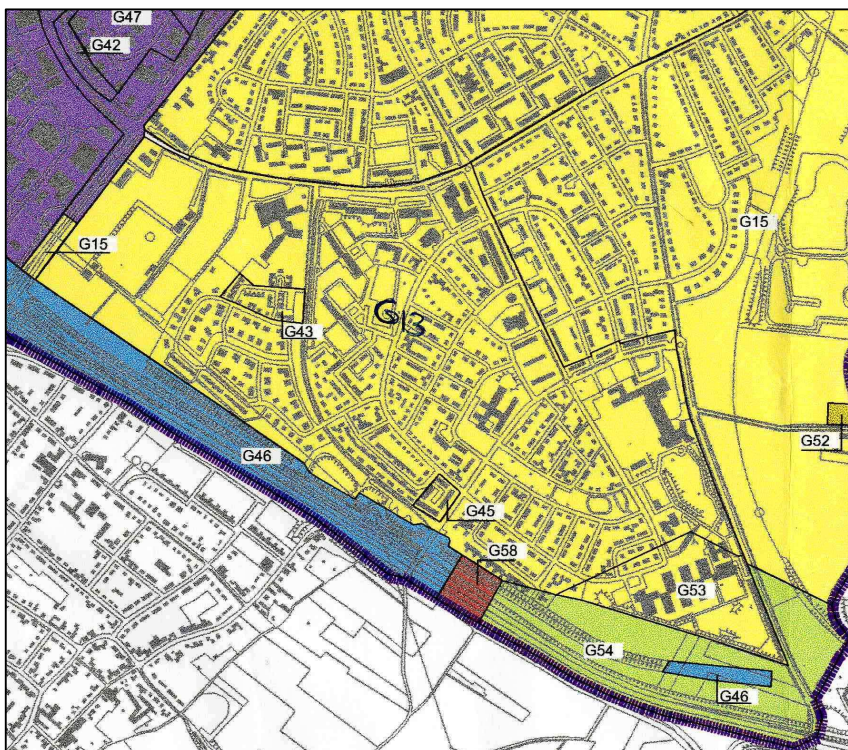
Het plangebied wordt begrensd door de rijksweg A76 in het zuiden, die onderdeel uitmaakt van het plangebied. In het westen wordt de plangrens gevormd door de Rijksweg Zuid. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Sittard - Heerlen, de Barbarastraat, de Lienaertsstraat en de Stikkerstraat. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de route Jos Klijnenlaan/Frans Erenslaen. Zie voor de plangrens de onderstaande afbeelding.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. In de volgende tabel is aangegeven wanneer deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

Code	Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
G13	Zuid	09-02-1971	09-08-1971
G15	Algemene herziening zuidelijk deel (A)	09-11-1971	12-06-1972
G43	Voor een terrein hoek Van Akenstraat/Debijestraat	10-01-1985	04-03-1986
G45	Europaan/hoek Van Akenstraat	20-08-1981	05-10-1982
G46	Geluidswerende voorzieningen A76 annex leidingenstrook	09-11-1983	14-06-1984
G53	St. Jansgeleen	XX	XX
G54	Algemeen bestemmingsplan Spaubeek	XX	XX



1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Geleen-Zuid' bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. De voorschriften en de plankaart 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 besproken.

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.



Historische kaart medio 1895

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.

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.

De stad Geleen is ontstaan uit kleinere kernen (Oud-Geleen, Lutterade, Krawinkel, Spaans-Neerbeek en Daniken), die sporadisch nog te zijn herkennen in het huidige stratenpatroon.

Met de komst van de Staatsmijn Maurits, officieel van start gegaan op 1 januari 1926, veranderde het karakter van het gebied in korte tijd. Van een landelijk agrarisch gebied rond één kleine provinciestad, Sittard, werd het in enkele decennia een industrieel gebied met twee stedelijke kernen, Sittard en Geleen. Tussen de oude kernen is het nieuwe centrum van Geleen ontstaan.

De staatsmijn is erg belangrijk voor de groei van de stad. Geleen was in de jaren vijftig en zestig het onbetwiste centrum van de Westelijke Mijnstreek en schonk de regio werkgelegenheid en welvaart. Na de ingebruikname van de mijn in 1926 is het inwoneraantal van de stad in 45 jaar ruim zeven keer zo groot geworden. In deze periode is de stad exponentieel gegroeid. Het merendeel van de woonbebouwing in Geleen stamt dan ook uit deze tijd. Vanaf 1970 is het inwoneraantal langzaam gedaald en is de behoefte aan woonruimte afgenomen. In deze periode is er geen sprake geweest van een grote groei. Het industriële complex van Chemelot (de oude staatsmijnen, later DSM) heeft niet alleen een grote rol gespeeld in de groei van de stad, maar bepaalt voor een groot gedeelte het huidige aanzicht van de stad Geleen.

De voormalige gemeente Sittard is in de loop der tijd ontstaan door samenvoeging van Sittard met Broeksittard (1942), Limbricht (1982) en Munstergeleen (1982). Broeksittard is tegenwoordig een wijk van Sittard.

In 2001 ontstond Sittard-Geleen uit een fusie van gemeente Sittard, Geleen en Born. Op 27 januari 2005 werd Sittard-Geleen door minister Alexander Pechtold officieel erkend als eenendertigste grote stad binnen het Grotestedenbeleid, met bijbehorende faciliteiten.

Geleen is gelegen in het zuiden van de gemeente Sittard-Geleen en ligt ingeklemd tussen het industriële complex van Chemelot in het westen, de rijksweg A76 in het zuiden, de Urmonderbaan en Sittard in het noorden en het heuvellandschap in het oosten. Daarnaast lopen er twee spoorlijnen door de kern, de spoorlijn Sittard-Maastricht en de spoorlijn Sittard-Heerlen. De laatstgenoemde spoorlijn loopt ten oosten van het plangebied Geleen-Zuid. Het plangebied is grotendeels in de periode tussen 1930 en 1950 ontstaan.



Straatnamenkaart

Bebouwing

Geleen-Zuid wordt grotendeels gedomineerd door planmatige uitbreidingswijken uit de jaren 50, 60 en 70 van de vorige eeuw. Hierbij is wel een verschil te zien tussen de oude uitbreidingswijken en de recentere. De wijken bestaan grotendeels uit een recht verkavelingspatroon c.q. geordend stratenpatroon op basis van een rechthoekig stramien, zowel in hoofdpzet als in detail. De wijken zijn goed te bereiken met de auto en hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

Het straatprofiel bestaat voornamelijk uit een rijbaan met aan weerszijden trottoirs.



Planmatige uitbreidingswijken uit de jaren 30 en jaren 50 van de vorige eeuw

De bebouwing bestaat uit blokken van dubbele of aaneengebonden woningen die soms zijn afgewisseld met vrijstaande woningen. De wijken zijn in hun oorspronkelijke opzet met zorg in samenhang ontworpen. Binnen de wijken komt voornamelijk laagbouw en op kleinere schaal gestapelde bouw voor. De woningen zijn planmatig gebouwd en de vormgeving is eenvoudig. Grondgebonden woningen bestaan uit één of twee lagen met (langs)kap. De gestapelde woningen bestaan uit drie of vier lagen en zijn afgedekt met een plat dak of een flauw hellend dak. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. Typierend voor deze traditionele architectuur is het horizontale karakter van de bouwmassa's. Het bebouwingsbeeld is rustig door de eenheid en uniformiteit in architectuur. De bebouwing is uitgevoerd in ambachtelijk metselwerk met kleine, vaak verticaal gerichte gevelopeningen. Deze woonbuurten zijn met name te vinden in het gebied dat wordt begrenst door de straten Spaubeeklaan, Barbarastraat, Lienaertsstraat en de Jos Klijnenlaan. Ook de Stikkerstraat/Bachstraat met hun zijstraten bestaan voornamelijk uit planmatige, naoorlogse woningbouw. Maar ook elders zijn typische naoorlogse, planmatige woonbuurten aanwezig.

De belangrijke ontsluitingswegen in het zuidoosten van Geleen, de Jos Klijnenlaan en de Lienaertstraat, worden begeleid door hoogbouw en gebouwen ten behoeve van (maatschappelijke) voorzieningen en versterken de hiërarchie van de infrastructuur. De flats markeren tevens de entrees naar de achtergelegen woongebieden. Met name langs de Wagenaarstraat, Jos Klijnenlaan en de Pijperstraat zijn grote flatgebouwen aanwezig.



Grote flatgebouwen (Wagenaarstraat en Pijperstraat)

Aan de randen, op de overgang naar het buitengebied, is op een aantal plekken individuele woningbouw op grote kavels aanwezig. Met name langs de Seipgensstraat en de oostelijke randen van het plangebied zijn vrijstaande woningen aanwezig. Hiermee wordt een overgang naar het open en heuvelachtige buitengebied vormgegeven. Het heuvellandschap is hier op veel plaatsen in de kern goed ervaarbaar. De buurt ten westen van de Van Akenstraat bestaat ook hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen.



Vrijstaande woningen

Aan de westelijke zijde van de wijk Geleen-Zuid loopt de Rijksweg Zuid. Deze weg verbindt het centrum van Geleen met de rijksweg A76. De bebouwing aan de Rijksweg Zuid heeft een zeer diverse uitstraling en vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied.

Het merendeel van de bebouwing in dit gedeelte van Geleen bestaat uit traditionele blokverkaveling. Deze bouwstijl wordt gekenmerkt door een simpele opbouw van de woning waardoor het mogelijk was deze in grote getale en binnen een korte tijd te bouwen. De woningen hebben een bakstenen gevel en een langskap. Door een grote mate van repetitie ontstaat er een monotoon straatbeeld.

De individuele woningbouw aan de oostelijke rand van het plangebied en aan de Rijksweg Zuid heeft een geheel andere uitstraling. Hier heeft elke woning een individueel karakter.

Verspreid over Geleen-Zuid komen verschillende soorten bijzondere bouwvormen voor. Over het algemeen betreft het hier wijkwinkelcentrum Zuidhof, diverse wijkgebouwen, scholen en kerkgebouwen. In het zuidelijk gedeelte van dit stadsdeel komen verschillende vormen van hoogbouw voor. Deze vormen vaak op zichzelf staande gebouwen, in een aantal gevallen zijn enkele flats in dezelfde architectuurstijl gebouwd.

Verkeer

De Rijksweg Zuid vormt met zijn directe aansluiting op de rijksweg A76 de belangrijkste ontsluitingsweg van Geleen-Zuid. Richting het noorden verbindt deze weg Geleen-Zuid met het centrum van Geleen.

De Jos Klijnenlaan, tevens de noordelijke plangrens, ontsluit Geleen-Zuid op wijkniveau. De buurtontsluitingswegen sluiten in noordelijke richting aan op deze weg. De Jos Klijnenlaan heeft door zijn brede profiel en begeleiding van voornamelijk hoogbouw de uitstraling van een belangrijke ontsluitingsweg. Richting het noordoosten, vanaf de kruising met de Spaubeeklaan, loopt de Jos Klijnenlaan over in de Frans Erenslaan. Deze route vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van Geleen-Oost.

De Spaubeeklaan ontsluit op wijkniveau het oostelijk deel van Geleen-Zuid. Ter hoogte van de voormalige ziekenhuislocatie sluit de Europalaan/Barbarastraat aan op de Spaubeeklaan.

Deze route ontsluit het oostelijk deel van het plangebied op buurtniveau. De Europalaan verbindt Geleen-Zuid, via een viaduct onder de rijksweg A76, met het dorp Neerbeek. De Spaubeeklaan loopt door naar Spaubeek. Alle overige wegen binnen het plangebied zijn van lagere orde en sluiten direct of indirect aan op de hiervoor genoemde wegen.

Groen en water

Geleen-Zuid wordt met name aan de randen van de wijk omgeven door veel groen. Het westelijk deel van Geleen-Zuid bestaat uit sportvelden, waardoor het een groene uitstraling heeft. De strook tussen de woonbebouwing van Geleen-Zuid en de rijksweg A76 in het zuidelijk deel van het plangebied bestaat vrijwel geheel uit groenvoorzieningen. Tevens liggen binnen deze strook een volkstuinen en een waterbergingsvijver. Ten oosten van de Spaubeeklaan is het heuvelachtige buitengebied zichtbaar.



Binnen de wijken zijn ook enkele belangrijke groenstructuren aanwezig. Tussen de twee rijbanen van de Beneluxlaan loopt een park, dat een belangrijk openbaar gebied vormt voor het oostelijk deel van het plangebied. Aangrenzend aan deze groenstrook, aan de westelijke zijde ligt het verzorgingshuis Bunderhof in een groene setting. De tweede concentratie van groenvoorzieningen ligt rondom de flats langs de Van Akenstraat. Ten oosten van deze flats ligt een begraafplaats.

De ringvormige route, gevormd door de Stikkerstraat, Bachstraat, Landsteinerstraat en de Europalaan heeft door zijn brede profiel met groenvoorzieningen langs de weg een groen karakter.

Aan de groenstroken die bepalend zijn voor het stedenbouwkundig beeld is de bestemming 'Groen' gegeven. Daarmee wordt het handhaven van het stedenbouwkundig beeld gewaarborgd. Reststroken groen die niet bepalend zijn voor het stedenbouwkundig beeld zijn opgenomen binnen de verschillende bestemmingen. Ten slotte is het groen dat naast een stedenbouwkundige tevens een ecologische of vanuit cultuurhistorie waardevol aangemerkt als te beschermen groenstructuur binnen de bestemming 'groen'.

In het plangebied loopt de overkluisde Keutelbeek. De Keutelbeek stroomt binnen het plangebied grotendeels onder de openbare weg. Het Waterschap Roer- en Overmaas heeft plannen om de Keutelbeek en de zone daaromheen te herinrichten. Omdat deze plannen echter nog onvoldoende concreet zijn en de economische uitvoerbaarheid ervan nog niet vaststaat, voorziet dit bestemmingsplan niet in een herinrichting van de Keutelbeek. Aan weerszijden van de Keutelbeek is wel een beschermingszone opgenomen. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Op deze manier wordt een herinrichting in de toekomst in ieder geval niet verder gehinderd.

Bij de Van Akenstraat ligt de regenwaterbuffer Spaanse Neerbeek. Deze buffer heeft, volgens de begrenzing zoals opgenomen in de legger van het waterschap, een waterbestemming gekregen in onderhavig bestemmingsplan. Rondom geldt een beschermingszone van 5 m, gemeten vanaf de buitenzijde van het primaire water.

2.1.2 Functionele structuur

Bebouwd gebied

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

Bedrijven

Binnen het plangebied komt nauwelijks bedrijvigheid voor. Op de hoek van de Europalaan en de Jos Klijnenlaan ligt een tankstation.

Detailhandel

Detailhandel binnen het plangebied concentreert zich op het winkelcentrum 'Zuidhof'. Dit winkelcentrum voorziet in de meeste dagelijkse voorzieningen voor Geleen-Zuid. Langs de Barbarastraat is een winkelplint aanwezig met enkele detailhandelvestigingen.



Barbarastraat



Winkelcentrum 'Zuidhof'

Horeca

Binnen de plangrenzen zijn twee horecavestigingen aanwezig. Langs de Europalaan is een hotel gevestigd en langs de Spaans Neerbeek een café.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de wijk zijn veel maatschappelijke functies aanwezig: een bejaardencentrum met aanleunwoningen en aan de Beneluxlaan staat een kinderdagverblijf.

Naast deze zorginstellingen zijn er verspreid over de wijk ook onderwijsinstellingen aanwezig. De voortgezet onderwijsinstelling Graaf Huyn College ligt aan de Jos Klijnenlaan en heeft een regionale functie. Basisschool De Koppelberg is aan de Verdijkstraat gevestigd en de bijbehorende gymzaal aan de Gounodstraat. Bij het winkelcentrum, langs de Bachstraat, is een ontmoetingscentrum aanwezig.

Sport- en recreatieve voorzieningen

Aan de zuidoostkant van het plangebied zijn er sportvelden aanwezig.

Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt hier verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied.

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft een verkeers- en/of verblijfsfunctie, met uitzondering van de rijksweg A76. De rijksweg A76 heeft uitsluitend een verkeersfunctie.

2.2 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan voor Geleen-Zuid. Het merendeel van het plangebied bestaat 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 plankaart aangeduid. Via vrijstelling zijn nieuwe aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan maakt op één locatie binnen het plangebied de realisering van een nieuwe woning mogelijk: Endepolsstraat 3. Het betreft de opvulling van een 'gat' in de bebouwingsstructuur 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.

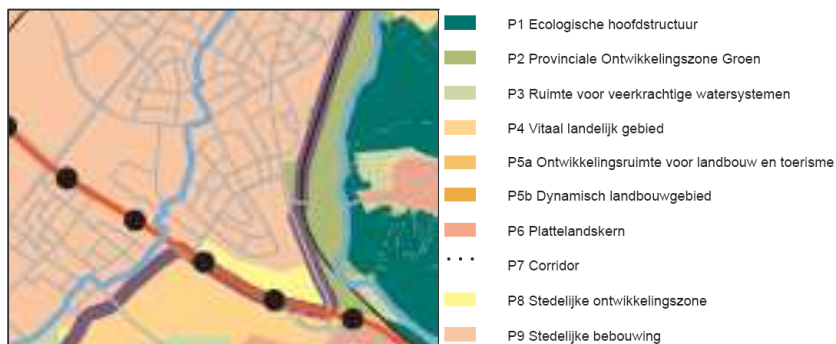
Het economisch kerngebied van het stedelijk netwerk is internationaal sterk gepositioneerd en maakt onderdeel uit van de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland, die doorloopt naar Zuidoost-Brabant, Aken, Hasselt-Genk en Luik. Ook voorzieningen op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme en de aanwezigheid 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.

Inspelend 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 komen de perspectieven 'provinciale ontwikkelingszone groen' (P2), 'stedelijke ontwikkelingszone' (P8) en 'stedelijke bebouwing' (P9) voor.



Uitsnede Kaart 1 Perspectieven (POL)

Het perspectief Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Niet alle gronden binnen P2 veranderen in natuur. Een groot deel van de gronden is blijvend landbouwgrond. Binnen de POG komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor. De POG is in onderhavig bestemmingsplan ondergebracht in de bestemming 'Groen', en deels 'Volkstuin'. De bestemming 'Volkstuin' is conform de huidige situatie, en maakt groenvoorzieningen mogelijk. Voor de groengebieden geldt een aanduiding 'te beschermen groenstructuur'.

De begrenzing van de POG is geen harde of precieze lijn. In de POL-aanvulling EHS zijn meer gedetailleerde kaarten (1:25.000) opgenomen van P2 met daarinbinnen onderscheiden de verschillende gebiedstypen.



Uitsnede kaart POL-aanvulling EHS

Het perspectief 'stedelijke ontwikkelingszone' omvat landbouwgronden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaand gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daar voor werklocaties en winkelgebieden vooral plekken nabij stadscentra, verkeers- en openbaar vervoerknooppunten en aansluiting op transportassen in aanmerking.

Gemeenten kunnen bij ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones saldobenaderingen toepassen, zodat nieuw rood gepaard gaat met extra groen.

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 landchapsparken De Graven en Susteren waarborgt dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

3.1.3 Gemeentelijk 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, Klimaat en Dubo-beleid in de gemeente 2003 en 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.

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. Onderlinge uitwisseling van functies is niet mogelijk, wel is het mogelijk dat bijvoorbeeld winkels verplaatsen binnen de bestemming 'Detailhandel'.

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.

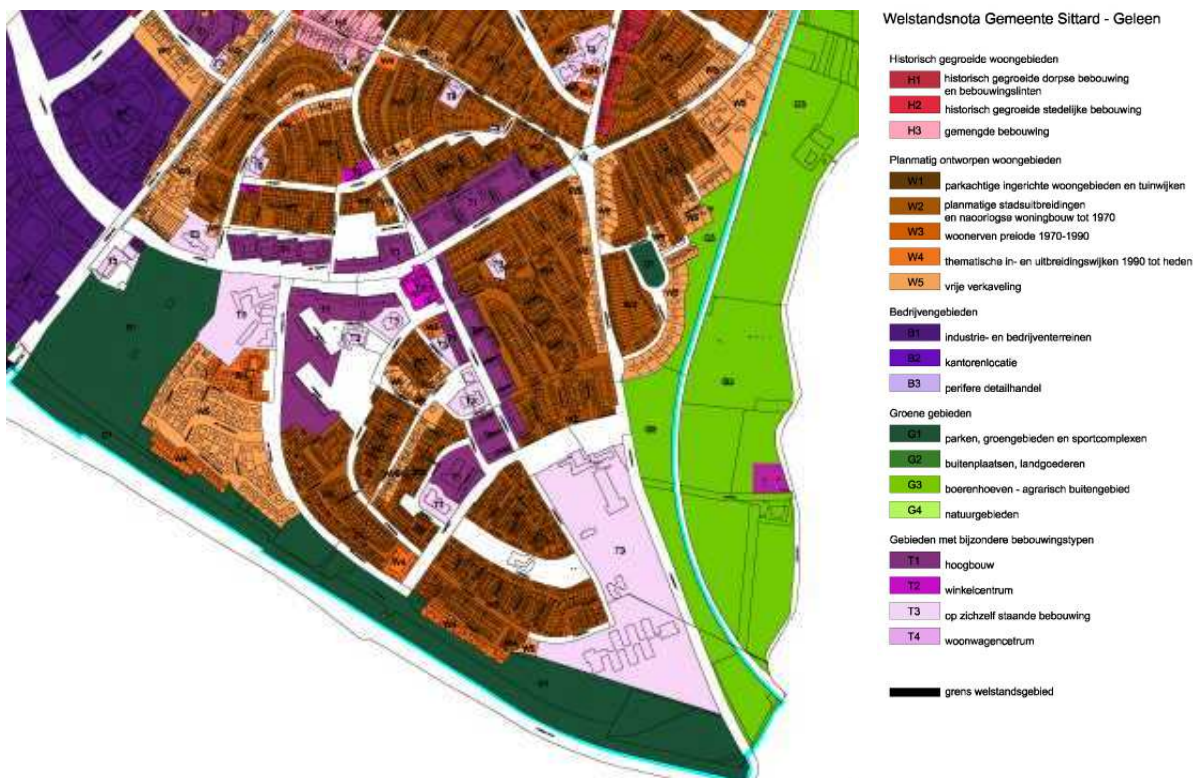
Aangezien het voorliggende bestemmingsplan hoofdzakelijk een beheersplan betreft, zijn de doelstellingen van de stadsvisie niet van toepassing.

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'.

De gemeente Sittard-Geleen is opgedeeld in gebieden waarvoor een bepaald bebouwingstype geldt. Aan deze bebouwingstypen hangt een welstandsniveau, er is voor gekozen om vier welstandsniveaus te onderscheiden; hoog, normaal en licht.

Het overgrote deel van Geleen-Zuid wordt getypeerd als een planmatige stadsuitbreidingswijken en naoorlogse woningbouw tot 1970. De planmatige woonbebouwing in de gemeente Sittard-Geleen is gerekend tot gebieden met een 'normaal' welstandsniveau. Behalve deze woonbebouwing worden ook de kantoren, de hoogbouw en de bijzondere bebouwingstypen tot dit niveau gerekend. De keuze hiervoor is gelegen in de uitstraling die deze bebouwing heeft op zijn directe omgeving; veranderingen hebben hierdoor een grotere impact en dienen dan ook zorgvuldig bekeken te worden.



Tenslotte wordt ook de bebouwing op de sportvelden, groenstructuren en begraafplaatsen tot dit welstandsniveau gerekend. De buurt ten westen van de Van Akenstraat is getypeerd als vrijverkaveling. Welstandseisen zijn hier marginaal en aanvullend op de normale beperkingen vanuit het bestemmingsplan.

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 doelstellingen 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 komt detailhandel voor in het winkelcentrum 'Zuidhof' en in de winkelplint langs de Barbarastraat.

Het bouwblok aan de Barbarastraat is opgenomen binnen de bestemming 'Gemengde voorzieningen' waarin op de begane grond detailhandel is toegestaan. Voor het winkelcentrum is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en bestaande horeca toegestaan.

Nota Parkeernormensystematiek

Een 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.

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk een beheersplan. Nieuwvestiging van niet-woonfuncties 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. 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 Juli-anakanaal
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.

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 op één locatie de nieuwbouw van een woning mogelijk. Voor deze locatie (Endepolsstraat 3) is een 'ruimtelijke motivering' opgesteld, waarin diverse milieuaspecten zijn belicht. Deze 'ruimtelijke motivering' is als bijlage opgenomen.

3.2.1 Relatie met Wet geluidhinder

Weg-/railverkeerslawaai

In het voorliggende bestemmingsplan is één nieuw geluidsgevoelig object (een woning) opgenomen. Voor deze woning aan de Endepolsstraat 3 geldt dat de geluidbelasting vanwege de Frans Erensstraat zodanig is dat een hogere waarde dient te worden verzocht. Ook de geluidbelasting vanwege de spoorlijn Sittard-Heerlen is mogelijk zodanig dat een hogere grenswaarde moet worden verzocht.

Industrielawaai

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de vastgestelde 50 dB(A) geluidscontour van Chemelot (DSM). Realisatie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen, scholen, gezondheidscentra etc. is binnen deze contour niet mogelijk tenzij hogere grenswaarden worden vastgesteld. De nieuwe woning aan de Endepolsstraat 3 ligt buiten deze contour.

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 op twee locaties de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. De realisering van twee 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

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die zijn aangewezen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Wel is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van het lpg-tankstation aan de Rijksweg Zuid.

Railverkeer

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maas-tricht-Roermond en het spooremlacement Sittard. Door ProRail (regio Zuid) en de gemeente Sittard-Geleen is een project opgestart om te onderzoeken hoe het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor gecombineerd kan worden met ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van dat spoor. In het kader van de 'PAGE-maatregelen' is door ProRail een aanpassing aan het wisselcomplex doorgevoerd. Als gevolg van deze aanpassing en procesmaatregelen, zijn er geen kwetsbare bestemmingen gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR) 10⁻⁶ (zowel voor vrije baan als ook voor het emplacement).

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) kan worden opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan slechts minimale ontwikkelingen mogelijk maakt in het plangebied: er worden slechts twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

De gevolgen van de bouw van deze woningen voor het GR zijn verwaarloosbaar. Uit het gezamenlijke project is overigens wel gebleken dat de fysieke maatregelen en procesmaatregelen een gunstig effect hebben op de hoogte van de overschrijding van het GR. Als gevolg van de genomen maatregelen wordt de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR met een factor 12,5 gereduceerd.

Invloedsgebied rijksweg A76

Langs de rijksweg A76 ligt een bebouwingsbeperkende zone van 50 meter. Op de gronden gelegen tussen de op de plankaart als 50 meter-lijn aangegeven lijn en de rijksweg A76 mag geen bebouwing worden opgericht anders dan ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Op de gronden gelegen tussen de op de plankaart als 50 meter-lijn en 100 meter-lijn mag slechts bebouwing worden opgericht, nadat de wegbeheerder is gehoord.

Invloedsgebied Chemelot

Op 1 maart 2004 heeft SABIC voor haar logistieke activiteiten op de locatie Chemelot een aanvraag voor deelrevisievergunning Wet milieubeheer (Wm) ingediend. Het voornaamste knelpunt van deze aanvraag vormen de bestuurlijke afwegingen van externe veiligheidsaspecten van een mogelijk zwaar ongeval van de drukopslagen van propaan en buteenmengsels in Tankenpark 3 met mogelijke effecten op de gebieden Vouershof, bedrijventerrein Krawinkel, de woonwijken Krawinkel, Geleen-Zuid en delen van Beek en Stein.

Anno 2004 blijkt de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van het Veiligheidsrapport 2001 aanzienlijk in de richting van de bebouwing te zijn opgeschoven. Een aantal beperkt kwetsbare objecten met relatief veel bezoekers (crematorium en de sportaccommodaties) is weer binnen die 10^{-6} -contour gelegen. Daarnaast blijkt de in 2001 al geconstateerde overschrijding van de oriënterende waarden van het groepsrisico verder te zijn toegenomen. Afgezien van de zojuist vermelde gewijzigde inzichten over de omvang van risicocontouren, wordt deze verdere overschrijding in het bijzonder veroorzaakt door de uitgevoerde actualisatie van de zogenaamde bevolkingsfile (bestand met betrekking tot het aantal aanwezige personen, dat gedurende bepaalde tijd in de directe omgeving van het tankenpark verblijft). Anno 2004 blijkt dat er –afgezien van de bezoekers van het crematorium en de sporthallen– circa 1.050 werknemers daadwerkelijk aanwezig zijn (2200 werknemers zijn in dienst van deze bedrijven, circa 1.050 zijn gedurende de dagperiode aanwezig) in de gebieden Vouershof en Krawinkel (Zuid, Oost en West). Gebaseerd op eerdere inventarisaties en prognoses over verdere groei is bij de opstelling van het Veiligheidsrapport 2001 nog van een beduidend lager aantal mensen uitgegaan, dat gebaseerd was op de gebruikelijke schattingen voor de in het vigerende bestemmingsplan Krawinkel Zuid toegelaten bedrijven.

Als gevolg van de nu feitelijke situatie is er een noodzaak voor bestuurlijke afwegingen van het plaatsgebonden risico van de drukopslagen naar de dichtstbijzijnde beperkt kwetsbare objecten (crematorium, sportaccommodaties, begraafplaats, een drukkerij en een uitvaartonderneming) in het vigerende bestemmingsplan Vouershof en van het groepsrisico van de opslagen naar hun omgeving in ruimere zin.

Routing gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg brengt externe veiligheids- en milieurisico's met zich mee. Routing is één van de mogelijkheden om deze risico's te beperken en te beheersen. Routing houdt in dat het behoudens ontheffing verboden is bepaalde stoffen, de zogenaamde routeplichtige stoffen, over andere dan daarvoor aangewezen wegen (de route gevaarlijke stoffen) te vervoeren.

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 A76, in het zuiden van het plangebied, maakt onderdeel uit van de aangewezen route gevaarlijke stoffen. Omdat er binnen het bestemmingsplan slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, levert deze route geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

Lpg-tankstation

Het plangebied bevindt zich binnen de invloedssfeer van het lpg-tankstation aan de Rijksweg Zuid 340. Ten aanzien dit tankstation geldt dat de veiligheidssituatie moet worden beoordeeld aan de hand van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op basis van de uitgangspunten kunnen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) worden bepaald. In dit kader is van belang dat is gebleken dat in 2005 de lpg-doorzet minder dan 1.000.000 liter (1.000 m³) bedroeg.

Op basis van het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van 8 september 2004 gelden bij een jaardoorzet van lpg kleiner dan 1.000.000 liter (1.000 m³) de volgende minimale afstanden in meters tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten:

tabel: afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten

	vulpunt lpg	ondergronds reservoir	afleverzuil
PR 10 ⁻⁵	25	15	-
PR 10 ⁻⁶	45	25	15
GR invloedsg gebied	150		

Plaatsgebonden risico

Bij een lpg-tankstation moeten op grond van artikel 4 lid 5 van het Bevi de afstanden uit de Revi worden gehanteerd. Hierbij geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van het plaatsgebonden risico van PR 10⁻⁶ met een vaste afstand, zoals genoemd in bovenstaande tabel.

Dit betekent dat binnen de PR 10⁻⁶-contour geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Bij beperkt kwetsbare objecten moet eveneens rekening worden gehouden met genoemde afstanden (richtwaarde). Voor beperkt kwetsbare objecten kan een (bestuurlijke) afweging worden gemaakt. Op grond van een zodanige afweging kan worden geconcludeerd dat binnen de PR 10⁻⁶-contour kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn.

Groepsrisico

Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van augustus 2004 (concept). De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is een toetsingwaarde. Dit is een buitenwettelijke waarde en heeft derhalve geen juridische status.

Indien binnen de 10^{-5} -contour geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn, gelden voor een lpg-tankstation met een jaardoorzet kleiner dan 1.000.000 liter (1.000 m^3) de volgende dichtheden:

- objecten tussen de PR 10^{-5} en de PR 10^{-6} -contour: 16 personen per hectare voor het gebied tussen de PR 10^{-5} -contour en de grens van het invloedsgebied;
- geen objecten binnen de PR 10^{-6} -contour: 17 personen per hectare voor het gebied tussen de PR 10^{-6} -contour en de grens van het invloedsgebied.

Op grond van bestuurlijke afwegingen kan een keuze worden gemaakt wanneer een risico nog aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om een afweging van de risico's tegen de maatschappelijke baten en andere kosten van een risicovolle activiteit.

Toetsing plaatsgebonden risico

Het vulpunt van de lpg installatie ligt op circa 25 meter van de afleverzuil en circa 15 meter van het ondergrondse reservoir. Binnen de in tabel 1 aangegeven afstand voor de PR 10^{-6} -contour vanaf de afleverzuil liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Binnen de in tabel 1 aangegeven afstanden voor de PR 10^{-5} en voor de PR 10^{-6} -contour vanaf het ondergrondse reservoir zijn evenmin (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Binnen de PR 10^{-5} -contour vanaf het vulpunt zijn geen kwetsbare objecten aanwezig.

Binnen de PR 10^{-6} -contour vanaf het vulpunt zijn 2 beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Het betreft gedeeltes van bedrijven in de nabije omgeving van het tankstation. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde. Dit betekent dat een (bestuurlijke) afweging kan worden gemaakt op grond waarvan kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour wel of niet aanwezig mogen zijn. Teneinde een goede afweging te kunnen maken, is gekeken naar de grootte van de oppervlakte van de bedrijven binnen de contouren ten opzichte van de totale bebouwingsoppervlakte van de bedrijven.

	grootte oppervlakte binnen PR 10^{-6} -contour vanaf het vulpunt	totale bebouwingsoppervlakte
bedrijf nr. 300	375 m ²	1.050 m ²
bedrijf nr. 350	185 m ²	870 m ²

Gezien de grootte van de oppervlakte van de bedrijven binnen de PR 10^{-6} -contour vanaf het vulpunt ten opzichte van de totale bebouwingsoppervlakte van de bedrijven wordt het plaatsgebonden risico aanvaardbaar geacht.

Uit het vorenstaande volgt dat de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten niet worden overschreden. Voor beperkt kwetsbare objecten wordt het plaatsgebonden risico wel overschreden, maar deze overschrijding wordt echter vooralsnog verantwoord geacht.

Beoordeling groepsrisico

Voor de beoordeling van het groepsrisico is de oppervlakte van het gebied (in hectare), waarvoor de beoordeling moet plaatsvinden, van belang.

Het groepsrisico moet worden beoordeeld voor het invloedsgebied met aftrek van de PR-contour, waarbinnen geen objecten zijn gelegen. In deze situatie zijn objecten tussen de PR 10^{-5} -contour en de PR 10^{-6} -contour aanwezig. De oppervlakte van het invloedsgebied kan worden verminderd met de oppervlakte tussen de PR 10^{-5} -contour en de PR 10^{-6} -contour.

De beoordeling van het aantal aanwezige personen vindt plaats voor een (gecorrigeerd) invloedsgebied van 6,43 ha. Op grond van de jaardoorzet aan lpg mogen binnen het invloedsgebied 17 personen per hectare aanwezig zijn. Dit betekent dat binnen het invloedsgebied 109 personen aanwezig mogen zijn.

Op basis van het soort en aantal objecten, de kengetallen voor personen-dichtheid per soort object en een correctie voor de verblijftijd van personen in het object is het totaal aantal aanwezige personen in het invloedsgebied rond het vulpunt berekend. Uit deze berekening blijkt dat overdag 190 personen aanwezig zijn en in de avond/nacht 132 personen. Uit het vorenstaande volgt dat de oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (overdag en in de avond/nacht) wordt overschreden.

De toetsingswaarde voor het groepsrisico heeft het karakter van een oriëntatiewaarde. Dit betekent dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Ten aanzien van de oriënterende waarde geldt dat het groepsrisico overdag en in de avond/nacht wordt overschreden. Deze overschrijding wordt echter vooralsnog verantwoord geacht vanwege de geringe oppervlakte van de bedrijven, die zich binnen de contour bevindt.

3.2.4 Bedrijvigheid

De nieuwe woningen in plangebied liggen niet in de nabijheid van hinderveroorzakende bedrijven. Er is dus geen sprake van belemmerende bedrijven binnen het plangebied.

3.2.5 Aardgasleiding

Hierbij gaat het om buisleidingen voor het transport van aardgas, waarvoor diverse afstanden zijn vastgelegd in circulaire. Er wordt echter thans gewerkt aan nieuwe afstanden en, in het algemeen, aan nieuw beleid inzake het buisleidingendossier. De nieuwe afstanden zijn nog niet beschikbaar. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984).

Deze circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering kan worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgasleidingen. Binnen het plangebied zijn aardgastransportleidingen gelegen. Van de Gasunie is informatie ontvangen over deze gastransportleidingen, en met deze gegevens zijn, via de tabellen uit genoemde circulaire, de relevante afstanden bepaald. Om de leiding in de toekomst te beschermen en risico's te voorkomen, is de dubbelbestemming 'Leidingen' opgenomen. Op de plankaart is deze dubbelbestemming aangegeven. In deze bestemming is de ligging van de gasleiding weergegeven. In het gebied met de bestemming 'Leidingen' is voorts onderscheid gemaakt in een 'zone A' en een 'zone B'. Zone A heeft betrekking op de leiding zelf. De hiervoor gehanteerde afstand komt overeen met de minimale afstand (tot incidentele bebouwing en bijzondere objecten cat. II). Zone B betreft de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten. De hiervoor gehanteerde afstand is de toetsingsafstand.

In de omgeving van de leidingen zijn, binnen zone A en B, geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

3.2.6 Bodem

In het voorliggende bestemmingsplan zijn twee nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal een bodemonderzoek worden verricht.

3.3 Waterparagraaf

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het stroomgebied van Waterschap Roer en Overmaas. Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk 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 vorm gegeven 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. Doordat in alle bestemmingen 'water en voorzieningen t.b.v. de waterhuishouding' mogelijk worden gemaakt, wordt tegemoet gekomen aan de mogelijkheid het afgekoppelde water te bergen en te infiltreren.
- Het ontwikkelen van een gezamenlijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en de doorvertaling naar structuur-, bestemmings- 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. In het plan is de bestemming 'Water' opgenomen. 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.

Bij de Van Akenstraat ligt de regenwaterbuffer Spaanse Neerbeek. Deze buffer heeft, volgens de begrenzing zoals opgenomen in de legger van het waterschap, een waterbestemming gekregen in onderhavig bestemmingsplan. Rondom geldt een beschermingszone van 5 m, gemeten vanaf de buitenzijde van het primaire water.

In de kern ligt de overkluisde Keutelbeek. Het Waterschap Roer- en Overmaas heeft plannen om de Keutelbeek en de zone daaromheen te herinrichten. Omdat deze plannen echter nog onvoldoende concreet zijn en de economische uitvoerbaarheid ervan nog niet vaststaat voorziet dit bestemmingsplan niet in een herinrichting van de Keutelbeek. De Keutelbeek stroomt binnen het plangebied grotendeels onder de openbare weg en is overkluisd. Aan de weerszijden van de Keutelbeek is wel een beschermingszone opgenomen.

Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Op deze manier wordt een herinrichting in de toekomst in ieder geval niet verder gehinderd.

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.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. 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 één locatie de realisering van een nieuwe woning mogelijk. De toename van de verharding is in dit geval 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 bouwaanvraag 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.

Voor de ontwikkelingslocatie die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen, is een quickscan flora en fauna verricht. De quickscan voor deze locatie (Endepolsstraat 3) is opgenomen in de 'ruimtelijke motivering' die als bijlage is opgenomen.

Er kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanwege de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag is dan ook niet noodzakelijk.

Indien het bestaande groen op de locatie, met name de vijver en de groenstrook langs de spoorbaan, wordt verwijderd, is nader onderzoek nodig. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande niet in het geding.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

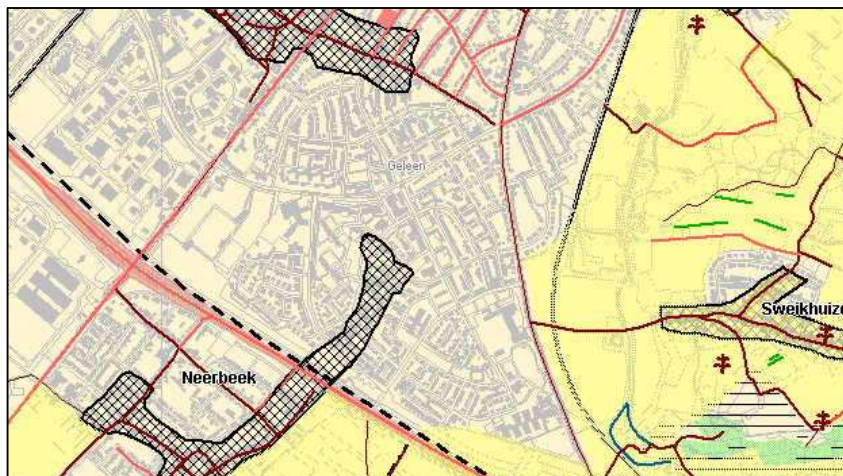
3.5.1 Cultuurhistorie

Monumenten

Momenteel wordt een monumentenlijst opgesteld. Aan de hand van deze lijst zal dit onderdeel worden ingevuld.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied Geleen-Zuid zijn enkele elementen aanwezig van cultuurhistorisch belang. De wegen Rijksweg Zuid en de Spaubeeklaan zijn oude routes van voor de periode 1810. Langs de rijksweg A76 is nog een zichtbaar tracé van een mijnspoor aanwezig. De groenstrook met wegwkruis en de waardevolle bomen bij de Pastoor van Arskerk zijn tevens cultuurhistorisch van belang.



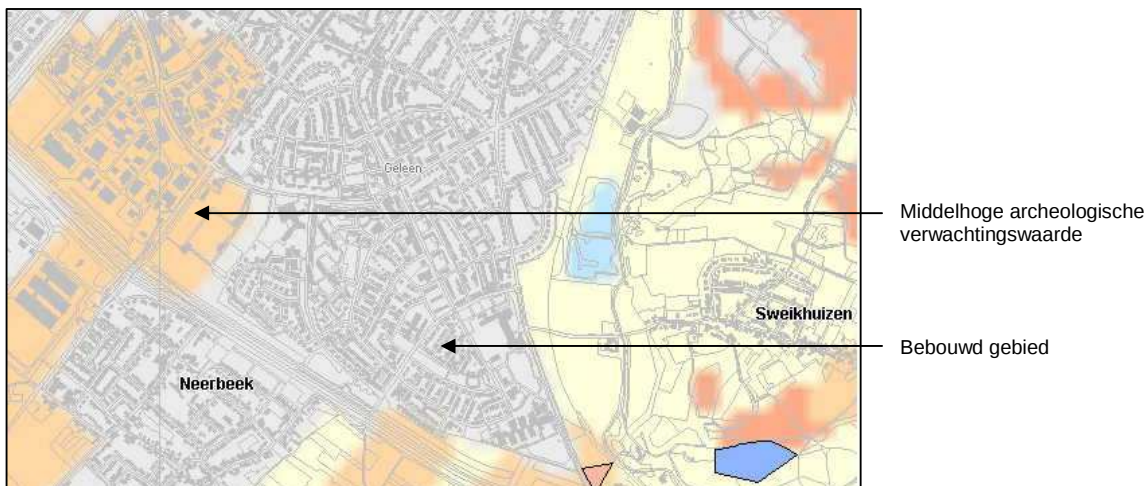
Cultuurhistorische elementen (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Limburg)

3.5.2 Archeologie

Geleen-Zuid is op de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de Provincie Limburg grotendeels niet gekarteerd, omdat het in de bebouwde kom ligt. Het westelijk deel van het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

In het kader van de heroriëntering ruimtelijke ordening hebben gemeenten steeds meer eigen verantwoordelijkheid bij ruimtelijke ontwikkelingen gekregen. Ook op het gebied van archeologie en monumentenzorg zijn meer taken bij gemeenten terecht gekomen. Op grond van de nieuwe Monumentenwet worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de omgang met archeologische waarden in gemeentelijk grondgebied. Gemeenten moeten bijvoorbeeld bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren, is het belangrijk om inzicht te hebben in het archeologisch erfgoed van een gemeente. De gemeente Sittard-Geleen heeft in dit kader een Archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Het gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg is aangewezen als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is reeds grotendeels getoetst in de onderzoeken van Van Waveren (2002) en Geraeds (2001) en naar beneden toe bijgesteld. Op de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente is voor dit bebouwde gebied geen verwachting opgenomen.



Archeologisch verwachtingswaarde (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Limburg)

Op de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente is een gebied aangewezen waarvoor archeologische vondsten te verwachten zijn. Dit geldt voor een binnen het plangebied aanwezige nederzetting en een vindplaats nabij de Endepolsstraat. Wanneer er zich ontwikkelingen voordoen binnen deze gebieden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een initiatief betreft met een omvang van meer dan 100 m².

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen dient hiervan, conform Monumentenwet 1988, artikel 47 binnen drie dagen melding te worden gedaan bij het bevoegde gezag.

3.6 Verkeer en parkeren

Op de wegen met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van de rijksweg A76) is een maximumsnelheid van 50 km per uur toegestaan. Het betreft de Rijksweg Zuid, de Jos Klijnenlaan, Frans Erenslaan, Spaubeeklaan en de Barbarastraat/Europalaan. De overige wegen die toegankelijke 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 functies is toegestaan, zijn er geen nadelige gevolgen omtrent de parkeerdruk.

Wanneer er geparkeerd wordt op eigen terrein zal het bestemmingsplan uitbreiding van de woning ten koste van deze parkeerplaats niet toestaan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Geleen-Zuid' 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.

3.8 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 'Geleen-Zuid' zijn voorschriften opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksvoorschriften.

In de bebouwingsvoorschriften 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. Gebruiksvoorschriften worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksvoorschriften is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de voorschriften van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar voorschriften na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze voorschriften 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 welke 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 Wonen (W)

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 nieuw aan huis gebonden beroep of een nieuw aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw en ter plaatse van de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan' op de plankaart.

De overige bebouwingsregels zijn in de planregels 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.

Artikel 4 Tuinen (T)

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen 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 planregels opgenomen bepalingen.

Artikel 5 Gemengde voorzieningen (Gv))

De op de verbeelding met 'Gemengde voorzieningen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen op de begane grond en verdiepingen en detailhandel alleen op de begane grond.

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 voors- te bouwgrens moet worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofd- gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. De overige bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethou- ders opgenomen naar de bestemming 'Wonen'.

Artikel 6 Centrum (C)

De in het plangebied voorkomende winkels zijn binnen deze bestemming opgenomen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend bin- nen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 7 Horeca (H)

De in het plangebied voorkomende horecagelegenheden zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de gelegenheden positief be- stemd. De horecagelegenheden zijn ingedeeld in categorieën, deze indeling is als bijlage bij de planregels opgenomen. In het bestemmingsplan is uitslui- tend horeca toegestaan in de op de verbeelding aangegeven categorie. Via ontheffing kan horeca in een lagere categorie worden toegestaan.

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

Artikel 8 Maatschappelijke voorzieningen (M)

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

Artikel 9 Bedrijven (B)

Deze gronden (tankstation op de hoek Europalaan/Jos Klijnenlaan) zijn on- der andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. In de doeleindenomschrijving is verder aangegeven welke soorten bedrijven hier niet zijn toegestaan. Het betreft onder andere milieugevoelige bedrijvigheid, zoals benzinestations met lpg en inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en ver- gunningenbesluit Milieubeheer.

De bouwplanregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat ge- bouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage per bouwperceel staan op de verbeelding aangegeven. Tot slot worden bepalin- gen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Groen (G)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 11 Sport- en speelvoorzieningen (S)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende sportvoorzieningen opgenomen. Gebouwen (zoals kleedlokalen en kantine) mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Volkstuinen (Vt)

Binnen deze bestemming zijn volkstuinen toegestaan. Op de gronden mogen alleen gebouwen in de vorm van tuinhuisjes en bergingen worden gebouwd. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 13 Agrarisch gebied (Ag)

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen, waardoor de bouw van gebouwen niet mogelijk is. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Water (WA)

Deze gronden zijn met name bestemd voor de aan- en afvoer van water, waterhuishouding en waterberging. Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen, waardoor de bouw van gebouwen niet mogelijk is. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 15 Verkeersgebied (V)

Deze bestemming ligt op alle wegen binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en overige openbare ruimte.

De rijksweg A76 is op de verbeelding eveneens binnen deze bestemming opgenomen, maar in deze bestemming uitsluitend voor gebruik door motorvoertuigen aangeduid.

De bouwplanregels binnen deze bestemming regelen, dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 16 Garageboxen (Gb)

De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn opgenomen binnen deze bestemming.

De garageboxen mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 17 Nutsvoorzieningen (NV)

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.

4.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 18 Leidingen

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de binnen het plangebied liggende leiding ten behoeve van gastransport. In de bestemming is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van deze leidingen.

Artikel 19 Veiligheidszone lpg-installatie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het woon en leefklimaat rondom een in het plangebied liggend vulpunt van een lpg-installatie. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

Voor de buitenste rand van de veiligheidszone (op meer dan 80 meter uit het vulpunt) is een ontheffingsbepaling opgenomen om eventueel wel bepaalde objecten te mogen oprichten.

Artikel 20 Geluidszone industrieterrein

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het woon en leefklimaat rondom een in of nabij het plangebied liggend industrieterrein. Het gaat hier om de gronden waar het geluidsniveau als gevolg van industrielawaai boven de 50 dB(A) uit komt. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming mogen geen woningen en andere geluidshinder gevoelige objecten worden opgericht.

Artikel 21 Bebouwingsvrije zone rijksweg

Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden aansluitend aan de rijksweg A76. De eerste zone betreft de 50 m-zone uit de rijksweg. In deze zone mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van verkeersdoeleinden. In de zone tussen de 50 en 10 meter uit de rijksweg mag uitsluitend met ontheffing van burgemeester en wethouders, na overleg met de wegbeheerder: Rijkswaterstaat directie Limburg, worden gebouwd conform de primaire bestemmingen.

Artikel 22 Archeologisch waardevol gebied

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. In de bestemming zijn bouwregels opgenomen, waarbij gebouwen van maximaal 100 m² zijn toegestaan. Voor gebouwen groter dan 100 m² is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen waarbij de archeologische waarden worden beschermd. Ook is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van deze archeologische waarden.

Artikel 23 Beschermingszone water

Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden voor met name de bescherming van water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de overkluisde Keutelbeek en de waterbuffer Spaanse Neerbeek.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.3 Overige bepalingen

Naast de bestemmingen zijn in de planregels ook enkele inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

5 PROCEDURES

5.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Geleen-Zuid' heeft met 5 april 2007 tot en met 2 mei 2007 ter inzage gelegen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Van de gelegenheid tot inspraak is gebruik gemaakt door onder andere de Stichting Wijkplatform Geleen-Zuid.

5.2 Vooroverleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg naar de belanghebbende organisaties en de provincie gestuurd.

Uit het vooroverleg zijn naast de reactie van de provincie nog een viertal reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in het bij dit bestemmingsplan behorende en separaat toegevoegde collegebesluit.

5.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Het plan heeft vanaf 6 maart 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast.

Het bestemmingsplan 'Geleen-Zuid' is gewijzigd vastgesteld. Het raadsvoorstel en- besluit zijn als separate bijlage opgenomen.