

BESTEMMINGSPLAN LINDENHEUVEL

GEMEENTE SITTARD-GELEEN



Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan Lindenheuvel

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlagen
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE04-SIT00030-01B
REG04-SIT00030-01B
SVB02-SIT00030-03D
TEK04-SIT00030-01B

Rosmalen, juli 2009

Vastgesteld: 9 juli 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	3
2.1	Bestaande situatie	3
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	Veiligheid luchtverkeer Maastricht Aachen Airport	30
3.7	Verkeer en parkeren	33
3.8	Economische uitvoerbaarheid	33
3.9	Handhaving	34
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	35
4.1	Algemene plansystematiek	35
4.2	Bestemmingen	35
5	PROCEDURES	39
5.1	Inspraak	39
5.2	Vooroverleg	39
5.3	Vaststelling	39

Bijlagen: - Eindverslag inspraak
- Vaststellingsbesluit



Ligging Lindenheuvel in een groter geheel

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voor het plangebied Lindenheuvel 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 gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie.

1.2 Het plangebied

De wijk Lindenheuvel ligt aan de noordwestzijde van Geleen. Lindenheuvel is de grootste wijk van Geleen (circa 7.000 inwoners) en kenmerkt zich door een sterke identiteit.

De wijk wordt aan de gehele west- en zuidzijde omringd door het omvangrijke Chemelot. Aan de oostkant ligt bedrijventerrein Borrekuil en wordt de wijk door de spoorlijn Maastricht-Sittard gescheiden van het centrum van Geleen. De wijk grenst in de zuidoosthoek direct aan het NS-station.

Aan de noordzijde grenst Lindenheuvel aan de 'Tuinboulevard Gardenz' en het aan de bebouwing van Lindenheuvel grenzende gedeelte van landschapspark De Graven.

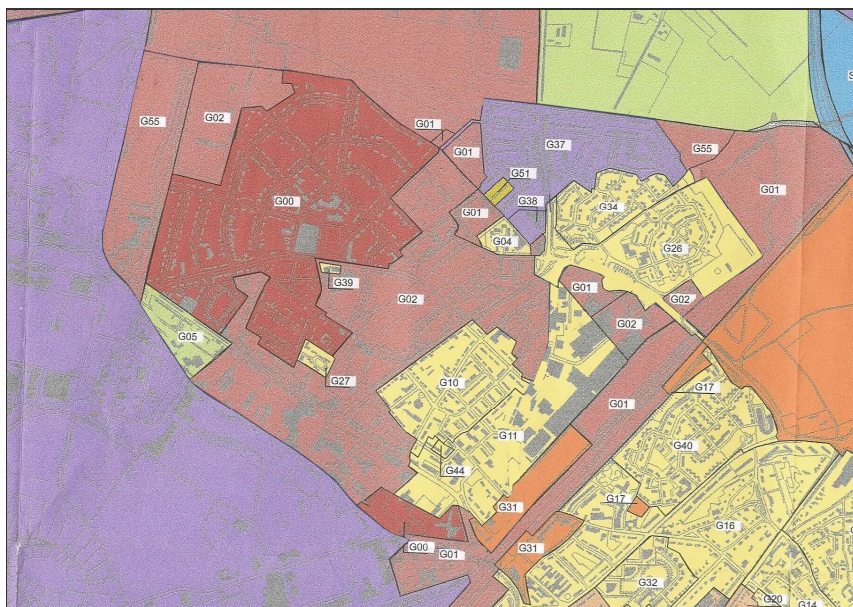


Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

CODE	Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
G00	Stedenbouwkundige bebouwde kom	-	-
G01	Hoofdzakenplan	10-07-1962	24-06-1963
G02	UP in onderdelen herziening 1962	31-07-1962	16-06-1962
G04	Asterstraat e.o.	16-01-1968	04-11-1968
G11	Borrekuil II	15-12-1970	24-05-1971
G27	Terreinen aan de Anemonenstraat	13-09-1979	12-02-1980
G38	Gebied tussen de Bosweg- en Einighauserweg	20-08-1981	11-05-1982
G39	Geraniumstraat/hoek pastoor Schoenmaeckersstraat	05-04-1984	20-11-1984



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

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.

2 HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt allereerst de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. Na de ontstaansgeschiedenis van het plangebied zullen 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. 5.000 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.

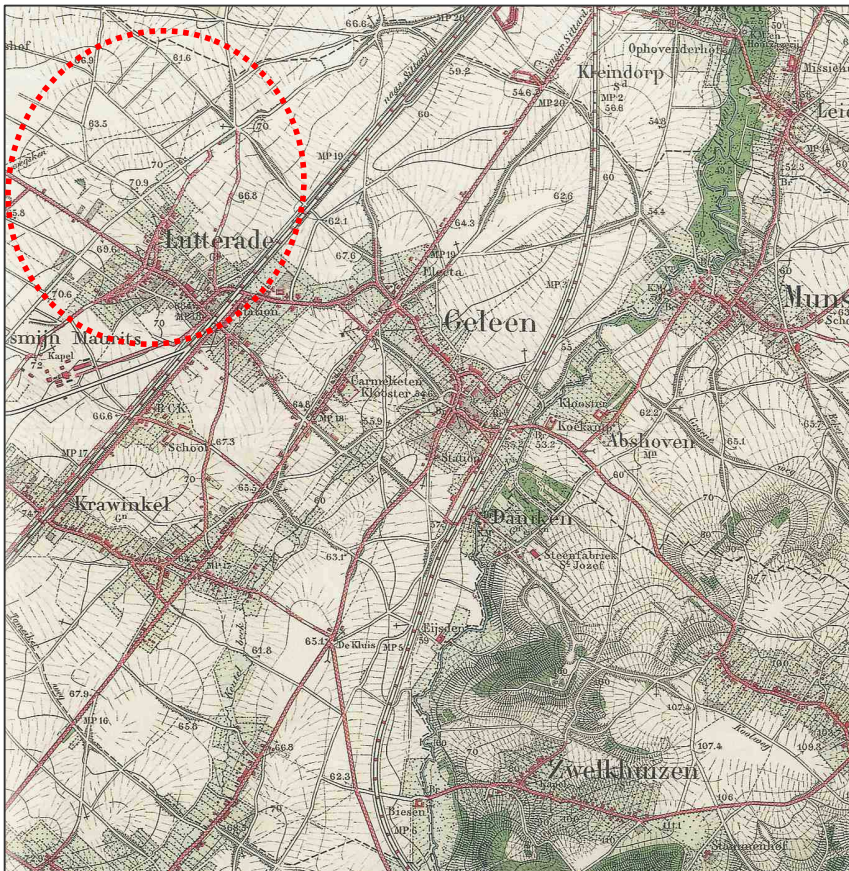
De stad Sittard kreeg in 1243 stadsrechten. Geleen werd met onder andere de dorpen Lutterade, Krawinkel en Spaans-Neerbeek in 1654 verheven tot graafschap. Limbricht was een vrije rijksheerlijkheid en had daarmee een aparte status. Met de komst van de Franse legers in 1794 vervielen de aparte posities 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 van de vorige eeuw 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. Lindenheuvel is ontstaan in de periode dat de staatsmijn veel werknemers aantrok en betreft een echte arbeiderswijk.

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.



Het plangebied medio 1895

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 Grotsteddenbeleid, 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.

Bebouwingsstructuur

De wijk Lindenheuvel straalt een dorpse sfeer uit. Centraal in de wijk ligt de Bloemenmarkt met daaraan de kerk en het grootste gedeelte van de winkels. Hier is de bebouwing aaneengebouwd waardoor een 'dorpcentrum' is ontstaan. Rond de Bloemenmarkt heeft een gedeelte van de bebouwing ook een historisch karakter. De bebouwing lijkt sterk op die in de historische linten.

De centraal gelegen Bloemenmarkt en de grootschalige begraafplaats aan de noordoostkant scheiden de wijk als het ware in twee delen. Het noordwestelijke gedeelte van de wijk kent een radiale wegenstructuur waartussen de verschillende woonstraten liggen. Het zuidoostelijke gedeelte van de wijk (rond de Napoleonbaan Noord) kent meer een rasterstructuur. Ten zuiden van de begraafplaats is een woonwagenlocatie aanwezig.

De buurten rond het centrum zijn gebouwd volgens een strak, uitwaaiend stramien waarbij het straatbeeld wordt bepaald door de seriematig gebouwde woonblokken. Door de uitwaaierende structuur van het noordwestelijke deel van de wijk is de kerk op veel plekken waarneembaar.

De woonblokken bestaan veelal uit een tweetal of drietal woningen. De woningen zijn opgetrokken uit een donkerrode baksteen en zijn over het algemeen afgedekt met een zadeldak met rode dakpannen. De nokrichting van de woningen loopt parallel aan de voorliggende ontsluitingsweg waardoor de wegen duidelijk worden begeleid en de structuur helder is.

In de brede straatprofielen is, met name bij de radiale wegen, veel ruimte gereserveerd voor groen. Tevens dragen de relatief diepe voortuinen bij aan een ruimtelijke beleving van het noordoostelijk deel van wijk. Het straatbeeld wordt bij de woonstraat mede bepaald door langs de weg geparkeerde auto's. Bij de radiaalwegen is het parkeren meer aan het zicht onttrokken.



Van links naar rechts en van boven naar beneden

De Bloemenmarkt en aangrenzende voorzieningen
Bebouwing in het noordwestelijke deel van de wijk Lindenheuvel

Het zuidwestelijke deel van de wijk Lindenheuvel kent een rasterstructuur. Structuurbepalende wegen zijn de Burgemeester Lemmensstraat en Napoleonbaan Noord.

De Burgemeester Lemmensstraat loopt ten zuidwesten van het centrum en is de belangrijkste ontsluitingsweg van Lindenheuvel. Deze straat vormt tevens de oude ontsluitingsweg van Lutterade waardoor op sommige plekken nog oudere bebouwing aanwezig is. Deze historische bebouwing wordt afgewisseld door jongere invullingen. Typerend is het in grote getale aanwezig zijn van gestapelde woonvormen en een smalle middenberm met bomen.

Ook de Napoleonbaan Noord maakt deel uit van de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur. De aangrenzende lintbebouwing kenmerkt zich door de individuele uitstraling van de verschillende panden. Tezamen vormen deze verschillende woningen één straatwand.

De oudere uitbreidingen, gelegen in het gebied rondom de belangrijke ontsluitingswegen, kennen een vrij sobere architectuurstijl. Het straatbeeld wordt veelal bepaald door aaneengebouwde woningen. De panden hebben een simpele opbouw waarbij de indeling van de woning afleesbaar is in de gevel. Diverse voorzieningen zorgen voor een aangename afwisseling in het straatbeeld. In het straatprofiel is over het algemeen minder structurele ruimte voor groen gereserveerd dan in het noordwestelijke deel. Wel zijn er meer groenpleinen aanwezig.

In het uiterste zuidwesten van deze wijk ligt, net buiten het plangebied, de Kampstraat/Tunnelweg. Deze weg vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor het centrum van Geleen. Aangezien deze weg terzijde van de stedenbouwkundige structuur ligt, speelt het geen grote rol in de opbouw van de wijk. Aan deze zijde grenst het plangebied aan een groot aantal bedrijven.



Van links naar rechts en van boven naar beneden

Gestapelde woonvormen aan de Burgemeester Lemmensstraat, het straatprofiel van Napoleonbaan Noord, bedrijvigheid aan de Kampstraat, woningen aan de Heidestraat

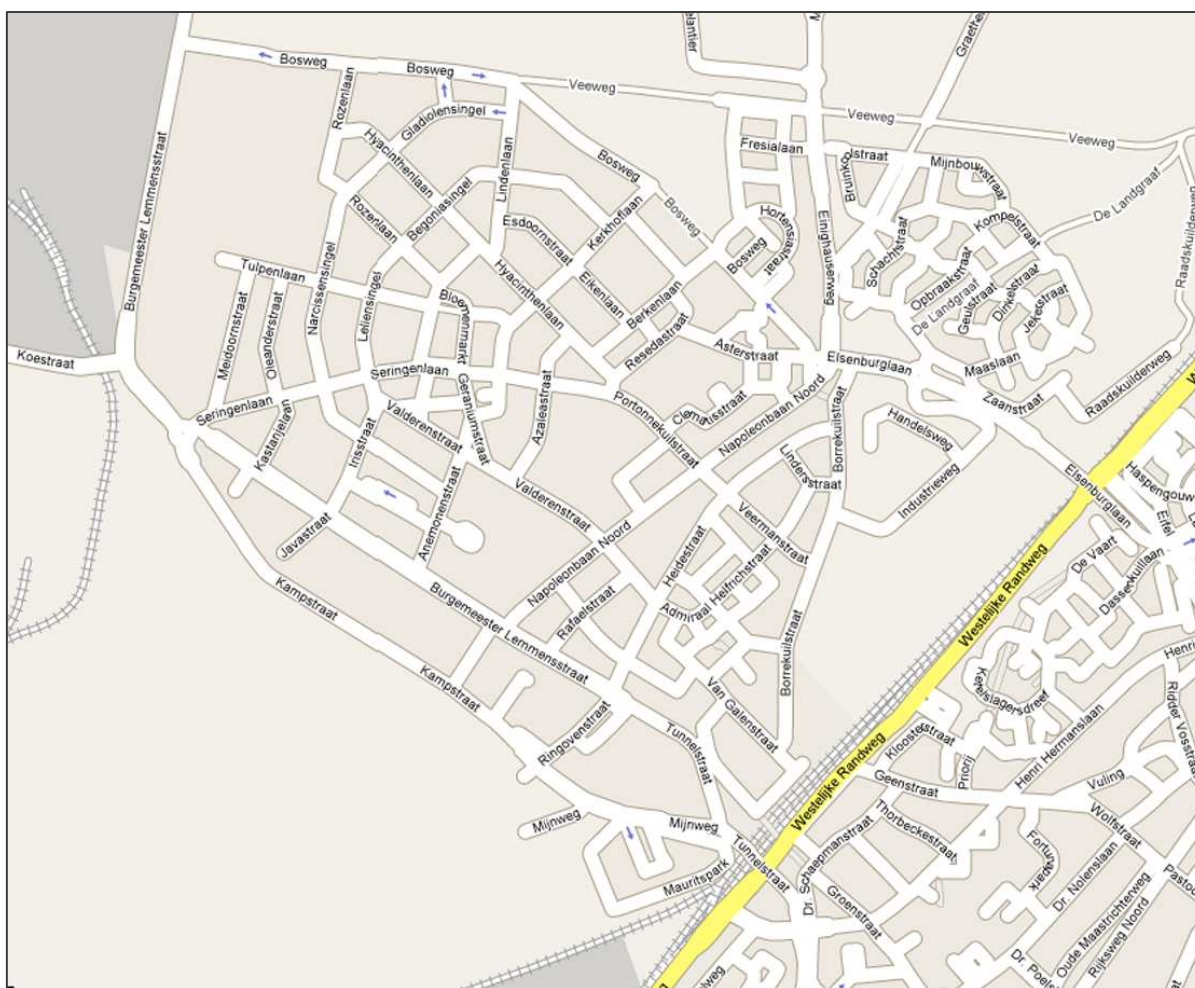
Verkeer

Door de ligging nabij de A2 en daarop aansluitend de Urmonderbaan (N294) en de Burgemeester Lemmensstraat, is het plangebied regionaal goed bereikbaar.

De voor de wijk Lindenheuvel belangrijke ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer is, naast de Burgemeester Lemmensstraat, de Napoleonbaan Noord. De Napoleonbaan Noord sluit aan de noordoostkant aan op de Elsenburglaan waarmee de verbinding wordt gelegd met de Rijksweg Noord en de Rijksweg Zuid. Deze wegen vormen de belangrijkste toegangswegen tot respectievelijk de centra van Sittard en Geleen. Ook door middel van de Burgemeester Lemmensstraat wordt een indirecte verbinding met de Rijksweg Zuid gelegd.

Door de stedenbouwkundige structuur die een snelheidsremmende werking oproept, is de verkeersveiligheid over het algemeen hoog. Door de radiale en orthogonale wegenstructuur heeft de wijk een heldere opzet en zijn over het algemeen geen problemen omtrent de oriëntatie aanwezig.

Het plangebied grenst in haar zuidoosthoek direct aan het NS-station Geleen en is daardoor ook per trein goed bereikbaar.



Straatnamen in Lindenheuvel

Groen

Omdat de wijk aan de noordwestzijde grenst aan het buitengebied wordt deze zijde omgeven door groen. Het sportveld in de noordwesthoek van het plangebied vormt daardoor een vanzelfsprekende overgang van 'rood' naar 'groen'. Nabij de sportvelden is een volkstuinencomplex aanwezig.

Binnen het plangebied is relatief veel openbaar groen aanwezig in de vorm van pleintjes en begeleidend groen van straten in de vorm van groenstroken met laanbeplanting. In het noordwestelijke deel van de wijk wordt, met name bij de radiale wegen, het groen in ruime mate en op structurele wijze ingezet om het straatbeeld te verfraaien. Oudere laanstructuren geven een fraai beeld. De diepere voortuinen dragen over het algemeen bij aan de positieve groenbeleving van de wijk.

Op de overgang van de tweedeling van de wijk is aan de noordoostkant een grootschalige begraafplaats met een groen karakter aanwezig. Verspreid over het plangebied zijn daarnaast nog grootschaliger parkachtige groenvoorzieningen of speelvelden aanwezig.



De groenstructuur van Lindeneuvel



Groen in de wijk Lindeneuvel

2.1.2 Functionele structuur

Bebouwd gebied

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

Bedrijven

Evenredig verspreid over het plangebied komen kleinschalige bedrijven voor. Hierbij moet gedacht worden aan diverse vormen van bedrijvigheid. Zo zijn in het plangebied o.a. een installatietechniekbedrijf, een stoffeerder en een garagebedrijf gevestigd. De enige omvangrijke vorm van bedrijvigheid betreft het trafostation dat zich centraal in de wijk bevindt.

Detailhandel

Detailhandel concentreert zich met name rondom het Bloemenmarkt. Door de pleinfunctie en de concentratie aan diverse voorzieningen rond dit plein is hier een centrumfunctie voor de wijk weggelegd. Geacht moet worden aan detailhandelvoorzieningen als een supermarkt, drogisterij en een bloemenwinkel.

Daarnaast zijn verspreid over de wijk nog enkele detailhandelvoorzieningen aanwezig. Zo worden bijvoorbeeld aan de Burgemeester Lemmensstraat sanitair en keukens verkocht.

Horeca

Het beperkte aantal horecavoorzieningen ligt verspreid over de wijk. Zo zijn in Lindenheuvel een aantal cafetaria, een Indonesisch afhaalrestaurant, een broodjeszaak, twee cafés en een eethuis gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Naast de woonfunctie is de maatschappelijke functie in Lindenheuvel het meest vertegenwoordigd. De begraafplaats beslaat daarvan een aanzienlijk oppervlak. De kerk aan het Bloemenmarkt is wellicht de meest identiteitsbepalende voorziening. In het plangebied bevindt zich nog een kerkje, een moskee en een geloofsgebouw voor Jehova's getuigen.

Daarnaast zijn verspreid over het plangebied nog de noodzakelijke voorzieningen met een maatschappelijk doel aanwezig. Gedacht moet hierbij worden aan huisartsposten, een gemeenschapshuis, de basisscholen, huisvesting voor diverse therapeuten etc.

Sport- en recreatieve voorzieningen

Als overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied, bevinden zich in de noordwesthoek van het plangebied sportvelden. Een overdekte vorm van sportbeoefening in de vorm van fitness is elders in het plangebied aanwezig. Een volkstuintencomplex en een speeltuin bekleden een recreatieve functie.

Nutsvoorzieningen

Centraal in het plangebied is een grootschalige trafostation aanwezig. Daarnaast liggen verspreid over het plangebied diverse kleinschalige nutsvoorzieningen.

Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt hier de openbare ruimte binnen het plangebied verstaan. Het betreft de openbare groenvoorzieningen en de wegenstructuur.



Voorbeelden van voorzieningen in de wijk Lindeneuvel

2.2 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan voor Lindenuel. 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.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

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

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 Relevant beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota 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 ruimteveragende 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 ('Ruimte voor Limburg') is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg.

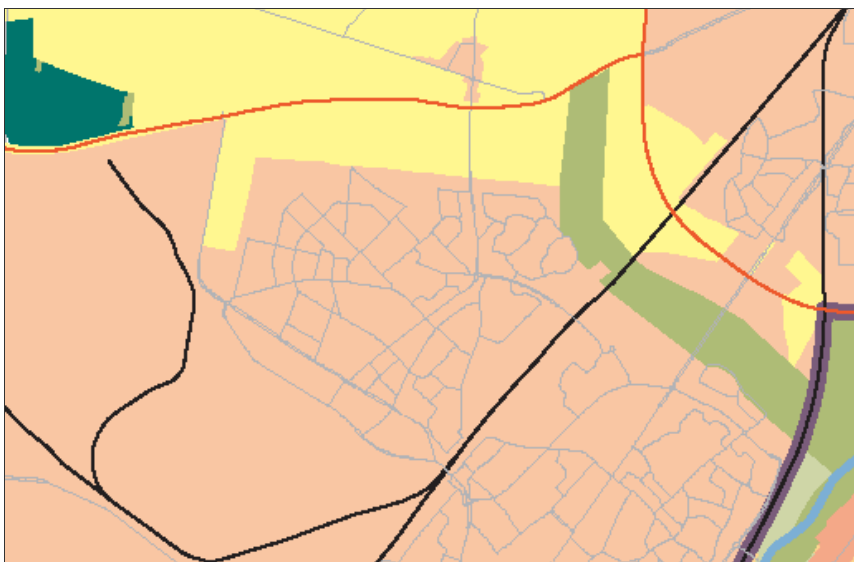
Het plan (POL2006) is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Tevens vormt POL2006 op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Het plan is de opvolger van het POL uit 2001.

Hoewel in het voorliggende plan geen ontwikkelingen voorzien zijn 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 komt alleen het perspectief 'stedelijke bebouwing' (P9) voor.



Uitsnede kaart 1 Perspectieven (bron: POL2006)

Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en 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 POL2006 ook een visie op de beleidsregio's.

De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemie-cluster 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 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 en Klimaat en Dubobeleid 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 een beheerssituatie. Er zullen dus geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waar bij de planvorming rekening moet worden gehouden 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. 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 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 met verschillende bebouwingstypes. Aan deze bebouwingstypen hangt een welstandsniveau, er is gekozen voor drie welstandsniveaus; hoog, normaal en licht.

Het overgrote deel van Lindenheuvel wordt getypeerd als 'planmatige stadsuitbreidingen en naoorlogse woningbouw tot 1970'.

De 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. Ten slotte wordt ook de bebouwing op de sportvelden, groenstructuren en begraafplaatsen tot dit welstandsniveau gerekend.

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.

De locatie 'Bloemenmarkt' is aangemerkt als de streeflocatie voor de vestiging van supermarkten en wijkwinkelcentra (beslispunt 4 van het vaststellingsbesluit). Daarbuiten wordt aan de vestiging van nieuwe detailhandelsbedrijven niet meegewerkt. De bestaande detailhandelsbedrijven, anders dan gevestigd op de locatie 'Bloemenmarkt', mogen worden voortgezet –mits legaal aanwezig–, maar mogen niet meer uitbreiden (beslispunt 1 van het vaststellingsbesluit).'

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 bouwvergunningsplichtige ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen.

Daar waar het bestemmingsplan bebouwingsmogelijkheden biedt, zal het bouwplan worden getoetst aan het parkeerbeleid.

Bodembeheersplan

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, Guttenhoven 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.

Aangezien dit plan geen nieuwe gevoelige functies als bedoeld in Actief Bodembeheer Limburg mogelijk maakt, is dit beleid niet van toepassing.

Ook worden er op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden toegevoegd. Een bodemonderzoek is daardoor voor dit beheerplan niet nodig.

Veiligheid als element van stedelijke planning in de spoorzone Sittard - Geleen

In de plannen voor de binnenstedelijke ontwikkeling speelt de spoorwegzone en in het bijzonder de directe omgeving van emplacement in stadsdeel Sittard een belangrijke rol. In het bijzonder een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico vormt een belangrijke belemmering voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling in het gebied rond het spoor. Het groepsrisico wordt enerzijds veroorzaakt door risicovolle bronnen c.q. handelingen doch anderzijds beïnvloed door personendichtheden. Dit maakt dat er sprake is van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor zowel bron als omgeving ten aanzien van het thema externe veiligheid.

In aansluiting hierop is voor de omgeving van de spoorzone Sittard-Geleen een plankader ontwikkeld op basis waarvan een belangenafweging dient plaats te vinden in hoeverre voldaan kan worden aan de normstelling voor externe veiligheid¹ in relatie tot een maatschappelijk acceptabel risico in het ontwikkelgebied van de spoorzone in Sittard-Geleen.

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 plan dient als richtsnoer, maar heeft geen formele status. Het is immers niet door raad of college vastgesteld. Het doel van het ontwikkelen van het groenstructuurplan was om het beleid en de afzonderlijke visies ten aanzien van groen van de voormalige gemeentes te harmoniseren.

¹ Waaronder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en de Circulaire risiconormering voer gevaarlijke stoffen (RNVGS).

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.

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.



Uitsnede overzichtskaart Groenstructuurplan

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

Ecologische verbindingen:

Aan de zuidoostkant en noordoostkant bevinden zich secundaire verbindingen. In het noorden is een droge ecologische hoofdverbinding aanwezig die in contact staat met ecologische kernverbindingen.

Stad-landschap

Aan de westkant van de woonwijk is gesloten randbeplanting aanwezig. Aan de noordwestkant bevindt zich doorzichtige randbeplanting met een belangrijke zichtlijn. Aan de noordkant ligt, tegen een bedrijventerrein, gesloten randbeplanting.

Netwerken

In het noorden ligt een primaire groene netwerk met twee stadsparken. Ook is in het plangebied secundair groen aanwezig.

Conclusie

De structureel van betekenis zijnde groenstructuren hebben in het bestemmingsplan een groenbestemming gekregen. Binnen de verkeersbestemming wordt tevens groen mogelijk gemaakt.

3.2 Milieutechnische aspecten

3.2.1 Relatie met Wet geluidhinder

Weg-/railverkeerslawaaï

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen opgenomen. Een onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

Industrielawaai

Het plangebied valt deels binnen de vastgestelde 50 dB(A) geluidscontour van Chemelot (DSM). Bij realisatie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen, scholen, gezondheidscentra etc. dienen hogere grenswaarden verleend te worden door gemeente Sittard-Geleen en dienen er eventueel geluidwerende voorzieningen te worden getroffen. In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn bovenstaande uitgangspunten niet van toepassing.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Gemeenten en provincies moeten de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die getoetst moeten worden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Evenmin zijn er initiatieven die effect hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

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, blijkens de Provinciale Risicokaart een tweetal lpg-tankstations aanwezig.

Lpg-tankstations Urmonderbaan en Elsenburglaan

Ten aanzien van de lpg-tankstations aan de Urmonderbaan en de Elsenburglaan 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 m^3) bedroeg.

Op basis van het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) (8 september 2004, wijziging op 3 april 2007) gelden bij een jaardoorzet van lpg kleiner dan 1.000.000 liter (1.000 m^3) 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 invloedsgebied	150		

Met het van kracht worden van de wijziging van de REVI op 3 april 2007 zijn nieuwe afstanden geïntroduceerd die aangehouden moeten worden tussen lpg-stations en kwetsbare objecten. Doordat in de toekomst gebruik zal worden gemaakt van verbeterde vulslangen en hittewerende coating op lpg-auto's kunnen de afstanden tussen lpg-stations en kwetsbare objecten kleiner worden.

Vooralsnog gelden deze afstanden slechts voor bestaande situaties. In 2010, wanneer de genoemde voorzieningen daadwerkelijk zijn getroffen, worden de afstanden ook voor nieuwe situaties verkleind. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (ook het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan wordt gezien als 'nieuwe situatie') moeten daarom nog bovenstaande afstanden in acht worden genomen.

Het REVI biedt wel de mogelijkheid om in een conserverend bestemmingsplan, waarbij slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd, te anticiperen op de kleiner wordende afstanden. Voor voorliggend bestemmingsplan heeft toetsing plaatsgevonden op basis van de vigerende (grotere) afstanden voor de PR 10^{-6} -contour. Hieruit is gebleken dat deze contour niet over het plangebied ligt. Met het kleiner worden van de contour zal de afstand tussen deze contour en het plangebied alleen maar toenemen.

Het lpg-tankstation Esso, Urmonderbaan, ligt op een afstand van meer dan 250 m van het plangebied. Dit is ruim buiten het invloedsgebied van 150 m voor het groepsrisico en buiten de PR 10^{-6} -contour die op 45 m ligt.

Het lpg-tankstation Total, Elsenburgerlaan, ligt op een afstand van circa 130 m vanaf de woningen in het plangebied. Dit is nog juist binnen het invloedsgebied van 150 m voor het groepsrisico, maar buiten de PR 10^{-6} -contour die op 45 m ligt.

Aangezien er sprake is van een bestaande situatie en het plan geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen is het groepsrisico als zodanig niet van toepassing voor het plangebied.

Invloedsgebied Chemelot

Er is geen PR 10^{-6} -contour van de Chemelot-site binnen het plangebied aanwezig. Het plangebied is deels wel gelegen binnen de contour 10^{-8} van deze site. In het Bevi is opgenomen dat het bevoegd gezag een verandering van de Fn-curve dient te verantwoorden middels een bestuurlijke afweging. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden toegevoegd, verandert de personendichtheid niet. Er vindt daardoor dus ook geen wijziging in de Fn-curve plaats. Een bestuurlijke afweging ten aanzien van dit plan is derhalve niet aan de orde.



Plaatsgebonden risico Chemelot inrichting

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'.

Er zijn ook specifieke benaderingen in de omgeving van het plangebied. Deze kunnen als volgt worden samengevat.

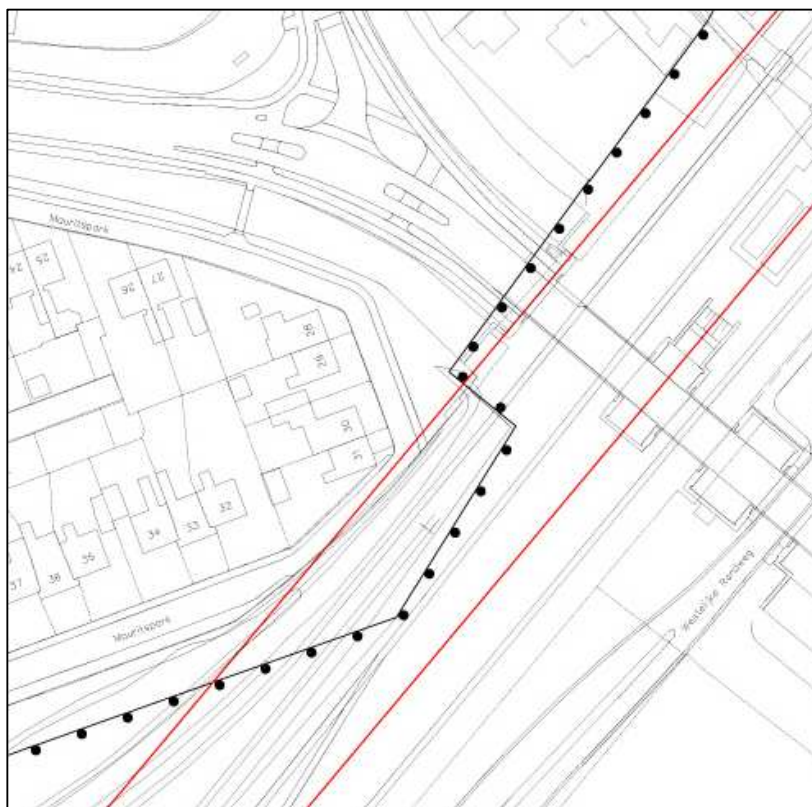
Railverkeer

Langs het plangebied lopen twee baanvakken, te weten:

- 1 Baanvak Sittard – Lutterade, raccordement Chemelot;
- 2 Baanvak Sittard – Maastricht.

Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) speelt geen rol voor baanvak Sittard - Lutterade. Voor baanvak Sittard - Maastricht wordt een maximale 10^{-6} -contour berekend van 33 meter. Binnen deze afstand (gemeten vanaf het hart van het spoor) mogen in beginsel geen kwetsbare (onder andere woningen) danwel beperkt kwetsbare bestemmingen (onder andere kantoren, dienst- en verblijfswoningen) liggen.

Voor het gebied van de spoorzone Sittard-Geleen, waarbinnen een klein deel van het plangebied ligt (zie afbeelding), heeft de gemeente gekozen voor een beleid dat binnen de PR-contour geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten kunnen worden opgericht (nieuwe situaties).

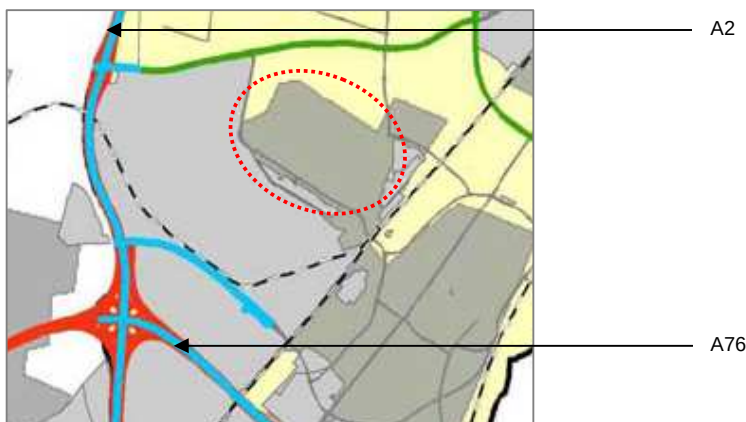


De huidige personendichtheden bepalen weliswaar mede het groepsrisico. Aangezien er echter sprake is van een bestaande situatie en het plan geen ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen is het groepsrisico als zodanig niet van toepassing voor het plangebied.

Opname van een 10^{-6} contour in de regels van een bestemmingsplan is juridisch niet noodzakelijk, indien in een gebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ook voorgaande conserverende plannen voor Sittard-Geleen langs het spoor is de 10^{-6} contour niet opgenomen op de verbeelding. In tegenstelling tot hetgeen is aangegeven in het eindverslag van de inspraak, wordt dat bij dit bestemmingsplan om beide redenen dan ook niet gedaan.

Wegverkeer

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 routeringsbesluit.



Route gevaarlijke stoffen (blauw gemarkeerd) en aanduiding plangebied

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 A2 en A76 maken onderdeel uit van de aangewezen route gevaarlijke stoffen. Omdat er binnen het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, levert deze route geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

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' (geheel herziene uitgave, 2007) vormt de basis voor de toe te laten bedrijven, zoals die zijn opgenomen in de aan de planregels 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 welke niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar middels ontheffing.

Overigens zijn er binnen het bestemmingsplan geen nieuwbouwmogelijkheden van gevoelige functies opgenomen. De bedrijven die in het plangebied aanwezig zijn vormen geen belemmering voor de nabij gelegen woningen. Ook vormen de bestaande woningen geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven. Aanwezige bedrijven die niet tot de categorieën 1 of 2 behoren kunnen zich ter plaatse continueren.

3.2.5 Kabels en leidingen

Hierbij gaat het onder andere om buisleidingen voor het transport van aardgas, waarvoor diverse afstanden zijn vastgelegd in de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984".

Er wordt echter thans gewerkt aan nieuwe afstanden en, in het algemeen, aan nieuw beleid inzake het buisleidingendossier. Naar verwachting zal in 2009 het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM in werking treden, middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op basis van het nieuwe externe veiligheidsbeleid is voor het plangebied op 19 augustus 2008 door de Nederlandse Gasunie een advies uitgebracht. Hierin wordt onderscheid gemaakt in het groepsrisico, het plaatsgebonden risico en de belemmerde strook behorende bij de leidingen.

Groepsrisico

Bij de verantwoording van het groepsrisico worden op basis van de 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2 contour) de volgende afstanden gehanteerd:

- 1 Leiding A-521-01-KR-002 (Aansl. AFA II Staatsmijnen / 18 inch / 66.2 BAR) -- 240 meter;
- 2 Leiding A-578-06-KR-002 (Aansl. AFA III D.S.M. / 8 inch / 40 BAR) --- 95 meter;
- 3 Leiding Z-540-14-KR-005 (Aansl. D.S.M. Swentibold I / ø 350 mm / 40 BAR) – 150 meter;
- 4 Leiding Z-530-01-KR-003 (Sanderbout Maastricht / 12 inch / 40 BAR) – 140 meter.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de 1% letaliteitsgrens van de leidingen.

Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico is door de Gasunie bekeken of er ten aanzien van de ligging van de leidingen enige knelpunten te verwachten zijn. Binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde.

Het is gebleken dat er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen de PR 10⁻⁶-contouren. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan.

Belemmerde strook

De belemmerde strook is de strook die de Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedienen van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden.

Om de leidingen in de toekomst te beschermen en risico's te voorkomen, is in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Leidingen' opgenomen. In deze bestemming is de ligging van de gasleiding weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de belemmerde strook aangeduid als 'zone A' en '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 categorie II).

Zone B betreft de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten. De hiervoor gehanteerde afstand is de toetsingsafstand uit de circulaire "Zonerings langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984".

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

Naast de aardgasleiding is er ten noorden van het plangebied een hoogspanningsleiding aanwezig. Ten zuiden hiervan is binnen het plangebied een strook grond (150 meter uit het hart van de leiding) voorzien van de dubbelbestemming 'Leidingen'.

3.2.6 Bodem

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

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 bestaand 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. Doordat in alle bestemmingen 'water en voorzieningen ten behoeve van 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-, 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).

- Daarnaast is het ook van belang rekening te houden met de leeglooptijd van de voorziening. Voorzieningen dienen na een 25-jaars bui binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui.

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. 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. Daarnaast heeft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet gepland. Mochten er na ontheffing of wijziging toch nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dan zal op dat moment inzicht moeten worden verschaft in de effecten voor de waterhuishouding (zoals omgang met regenwater, benodigde waterbergingscompensatie, enz.). Bij nieuwe ontwikkelingen dienen in ieder geval de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen danwel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en evt. 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.

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. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik mogelijk maken.

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

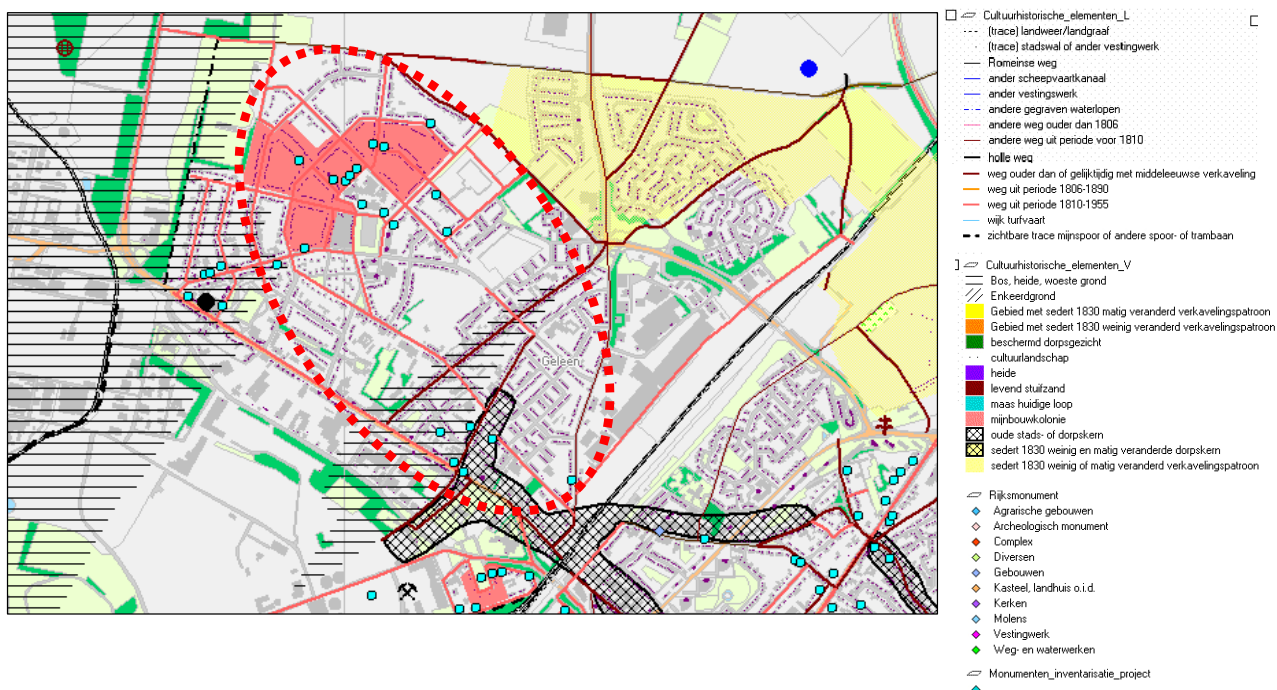
Monumenten

Binnen het plangebied zijn twee monumenten aanwezig. Het pand op de hoek van het perceel Seringenlaan 78 is een Rijksmonument. De klokkentoren op het adres Valderen 1 is aangewezen als gemeentelijk monument.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied zijn enkele elementen aanwezig van cultuurhistorisch belang. Zo zijn er diverse wegen aanwezig die stammen uit de periode 1810-1955.

Zo is ook de voormalige mijnbouwkolonie in de noordwestkant van het plangebied cultuurhistorisch interessant en zijn er diverse Monumenten Inventarisatie Projecten (MIP's) in het plangebied aanwezig.

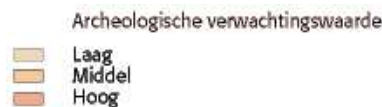
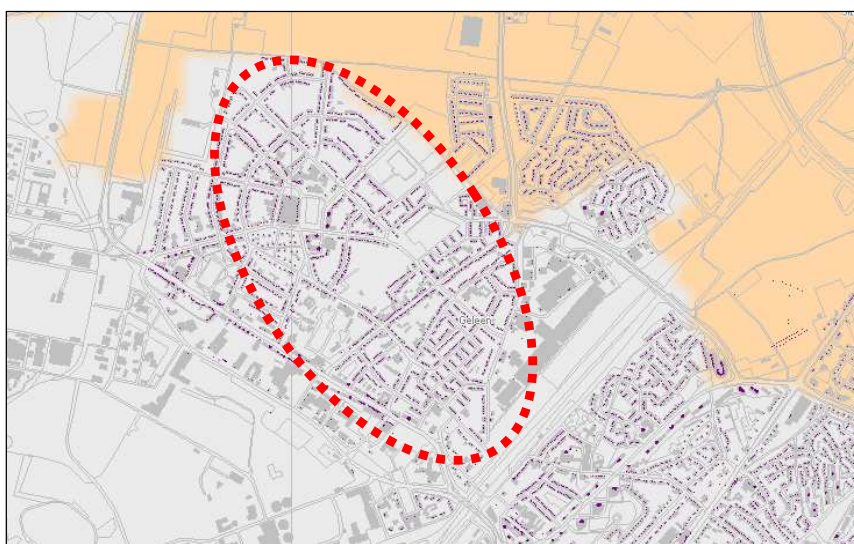


Cultuurhistorische elementen (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Limburg)

3.5.2 Archeologie

Lindenheuvel is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg voor een groot deel aangeduid als bebouwd gebied. Hiermee is geen verwachtingswaarde uitgesproken.

De noordwesthoek is daarentegen aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er in het plangebied gebieden aanwezig waarin de archeologische waarden in het onderhavig bestemmingsplan worden gewaarborgd. Het gaat om een aantal grotere 'onbebouwde' en om die reden waarschijnlijk onverstoorde gebieden, waarin als archeologische waarden onverstoord aanwezig zijn, voldoende context aanwezig is om die resten waardevol te maken voor behoud of onderzoek.



Archeologische verwachtingswaarde (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Limburg)

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een beheersplan betreft en er dus geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een archeologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst ontwikkelingen wenselijk worden geacht die niet passend zijn binnen het voorliggende bestemmingsplan zal in het kader van de ontheffingsprocedure bepaald worden of een archeologisch onderzoek in dat kader verricht dient te worden.

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 ontvangstsystmen.

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 burgerluchtvaartregelgeving (ICAO2) zijn met betrekking tot dit aspect criteria ontwikkeld en vastgelegd. Ook Nederland heeft zich aan deze internationale regelingen geconformeerd. 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:

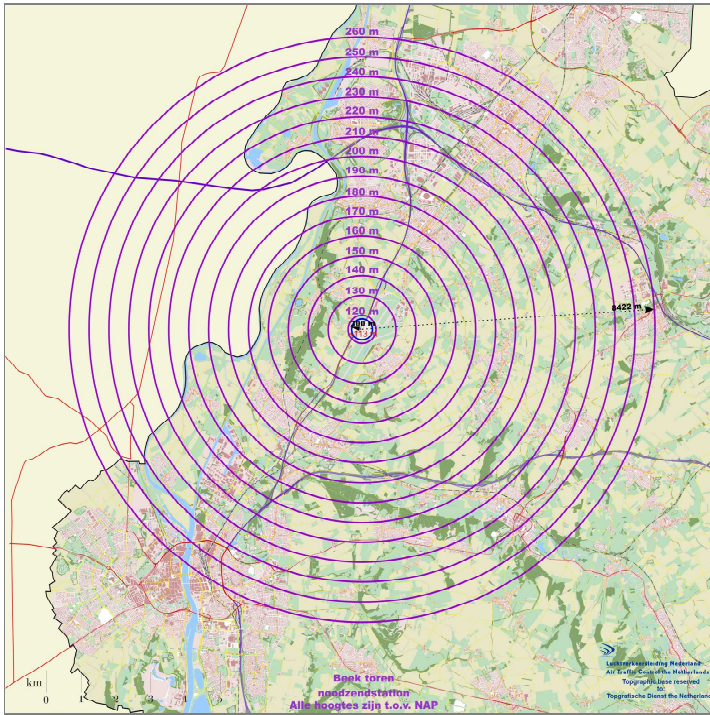
Elke technische voorziening kent haar eigen toetsingsvlak.

In het kader van het bestemmingsplan voor Lindenheuvel zijn de volgende voorzieningen van belang:

Genoemde apparatuur is gesitueerd op 113 meter +NAP (verkeerstoren/noodzendstation en zendstation) respectievelijk op 110,9 meter +NAP. Gezien de peilhoogte van het plangebied (circa 65 meter + NAP) en de in het plangebied toegestane maximale bouwhoogte, die uiteenloopt van 3 tot 20 meter, blijft de bebouwing ver onder de bijbehorende toetsingsvlakken en behoeft voor een verstoring van de betreffende signalen dan ook niet te worden gevreesd.

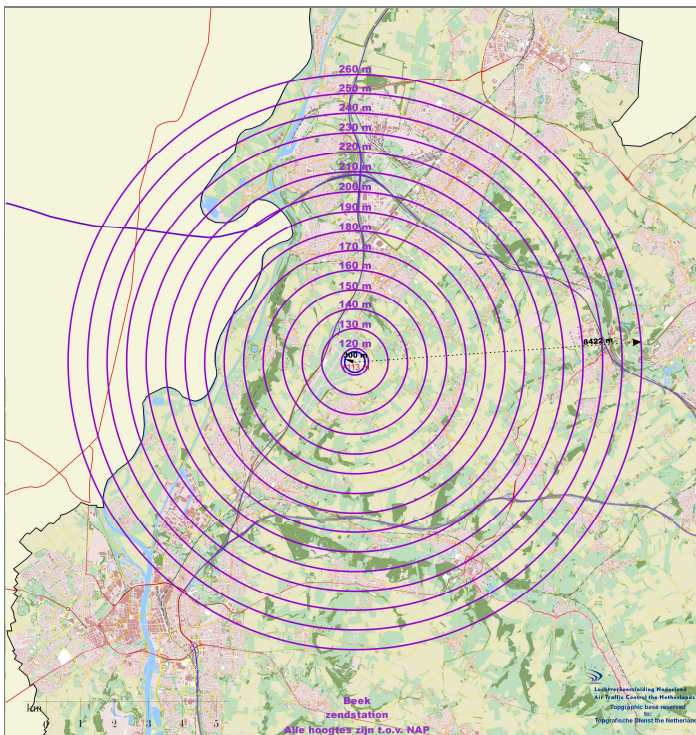
² International Civil Aviation Organization

Verkeerstoren Beek met noodzendstation



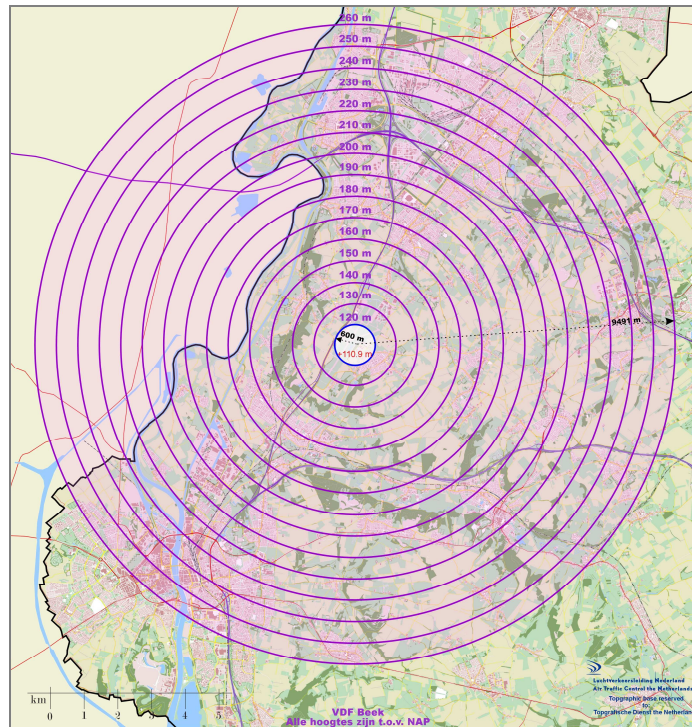
Beek toren met noodzendstation

Zendstation Beek



Zendstation Beek

VDF (VHF Directional Finder) Beek



VDF Beek

3.7 Verkeer en parkeren

In augustus 2002 is voor de hele stad Sittard de stand van zaken omtrent 30 km-zones op kaart gezet. Op deze kaart zijn nagenoeg alle wegen die binnen het plangebied liggen opgenomen in een in voorbereiding zijnde 30 km-zone of een nog in te richten 30 km-zone.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Grotere voorzieningen hebben in veel gevallen een eigen parkeerplaats. Binnen het bestemmingsplan worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zal er geen sprake van een toenemende parkeerdruk.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' 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 'Lindenheuvel' zijn planregels 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 planregels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar planregels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze planregels 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 voorschriften en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente 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 bouw-grens moet worden gebouwd.

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 Centrum (C)

De in het plangebied voorkomende winkelcentrum is binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn verschillende aanwezige functies zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca en zakelijke dienstverlening positief bestemd.

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 6 Zakelijke dienstverlening (Z)

De in het plangebied voorkomende kantoren en dienstverlenende bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de kantoren positief bestemd. 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 7 Detailhandel (D)

De in het plangebied voorkomende winkels zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de winkels positief bestemd. 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 Horeca (H)

De in het plangebied voorkomende horecagelegenheden zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de horecagelegenheden positief bestemd. De horecagelegenheden zijn ingedeeld in categorieën, deze indeling is als bijlage bij de planregels opgenomen. In het bestemmingsplan is uitsluitend 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 bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 9 Maatschappelijke voorzieningen (M)

De in het plangebied voorkomende maatschappelijke voorzieningen zoals scholen e.d. zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de voorzieningen positief bestemd. De in het plangebied voorkomende begraafplaats is specifiek op de pankaart 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 10 Bedrijven (B)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. In de doeleindomschrijving 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 vergunningenbesluit Milieubeheer. Ter plaatse van de subbestemming Bg is een garagebedrijf 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 bouwperceel staan op de verbeelding aangegeven. Tot slot worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 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 12 Sport- en speelvoorzieningen (S)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende sportvoorzieningen opgenomen. De betreffende voorzieningen zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13 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 14 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 15 Verkeersgebied (V)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. Deze bestemming ligt op een aantal doorgaande wegen met een verzamel functie, zoals onder andere de Horatiuslaan, de Frankenlaan en de Hoogveldlaan.

De bouwregels 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 mogen 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 mogen niet meer dan 4 m bedragen.

4.2.2 Dubbelbestemming

Artikel 18 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 aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze archeologische waarden.

Artikel 19 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 20 Leidingen

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de binnen het plangebied liggende leiding ten behoeve van gastransport, rioolpersleidingen en hoogspanningsleidingen. In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze leidingen.

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 'Lindenheuvel' heeft met ingang van 4 september tot en met 1 oktober 2008 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Van de gelegenheid tot inspraak heeft niemand gebruikt gemaakt.

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 vijf reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag inspraak dat als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

5.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 9 juli 2009 gewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als bijlage toegevoegd aan van deze toelichting.