

BESTEMMINGSPLAN MAASTRICHTERBAAN

GEMEENTE SITTARD-GELEEN



Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan Maastrichterbaan

- Toelichting
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE04-SIT00025-05A
VOO04-SIT00025-05A
TEK04-SIT00025-05A
SVB04-SIT00025-05A

Rosmalen, juni 2008

Vastgesteld: 25 juni 2008

INHOUDSOPGAVE

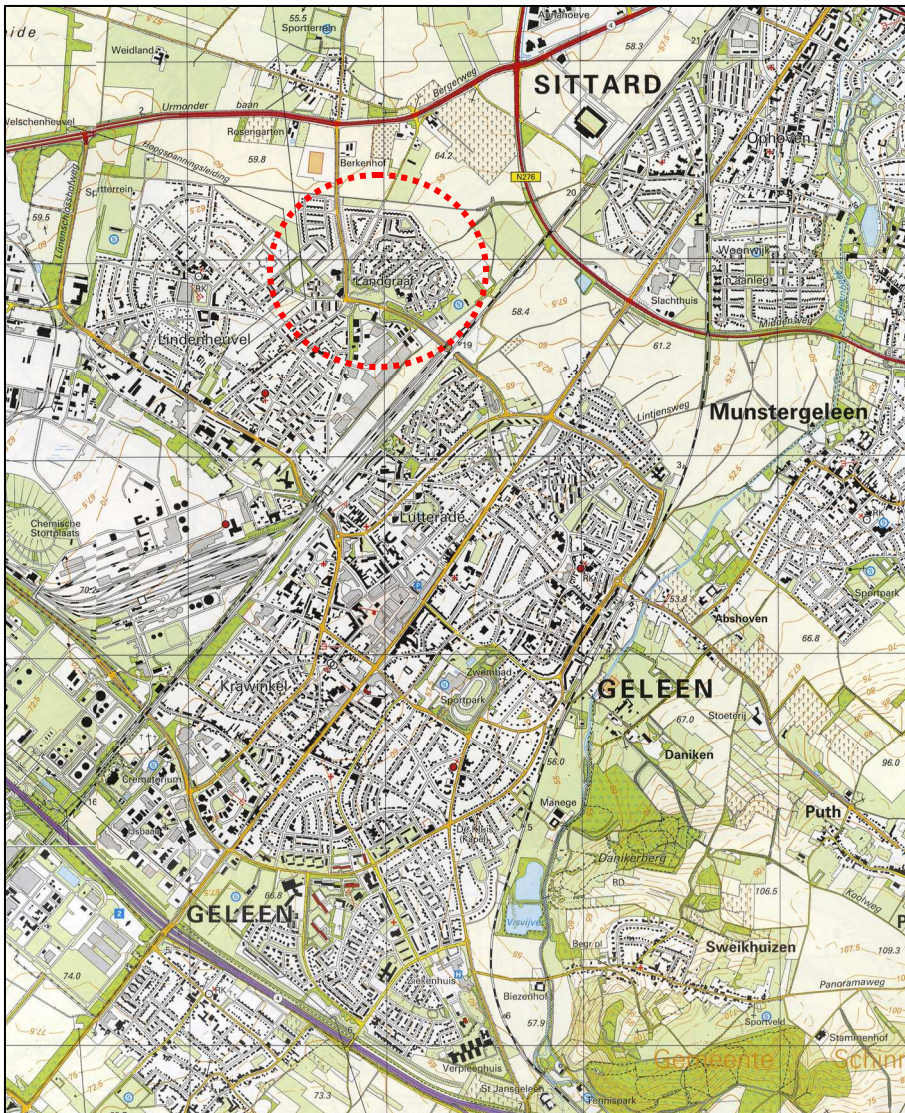
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	2
2	HET PLAN	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Beheer van de bestaande situatie	8
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	9
3.1	Relevant beleid	9
3.2	Milieutechnische aspecten	16
3.3	Waterparagraaf	20
3.4	Flora en fauna	21
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	22
3.6	Verkeer en parkeren	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
3.8	Handhaving	24
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	25
4.1	Algemene plansystematiek	25
4.2	Bestemmingen	25
5	PROCEDURES	29
5.1	Inspraak	29
5.2	Vooroverleg	29
5.3	Vaststelling	29

Bijlagen

Bijlage 1: Inspraak- en vooroverlegnota

Bijlage 2: Nota van wijzigingen

Bijlage 3: Voorstel aan de raad en raadsbesluit



Ligging Maastrichterbaan in groter geheel

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

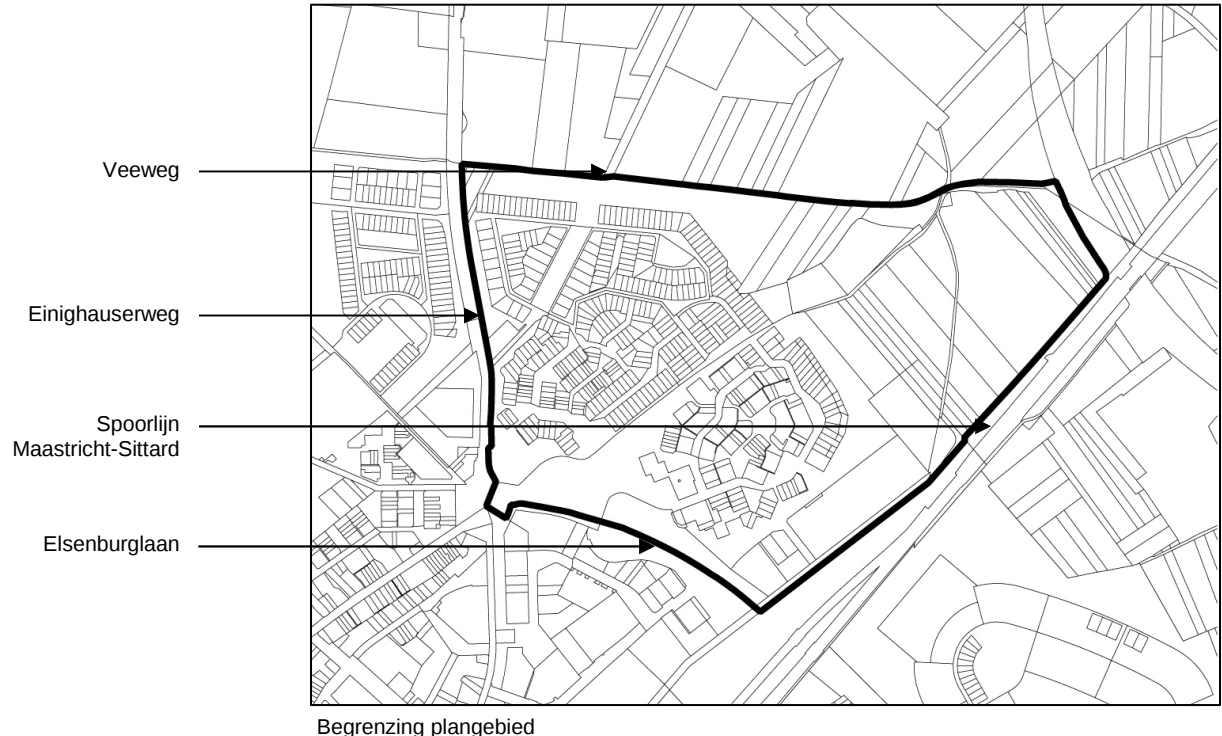
Voor de wijk Maastrichterbaan te Geleen vigeert een aantal bestemmingsplannen. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Een herziening van deze plannen wordt derhalve noodzakelijk geacht.

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

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Geleen van de gemeente Sittard-Geleen (zie afbeelding 'Ligging Maastrichterbaan in groter geheel') en grenst in het noorden aan het buitengebied.

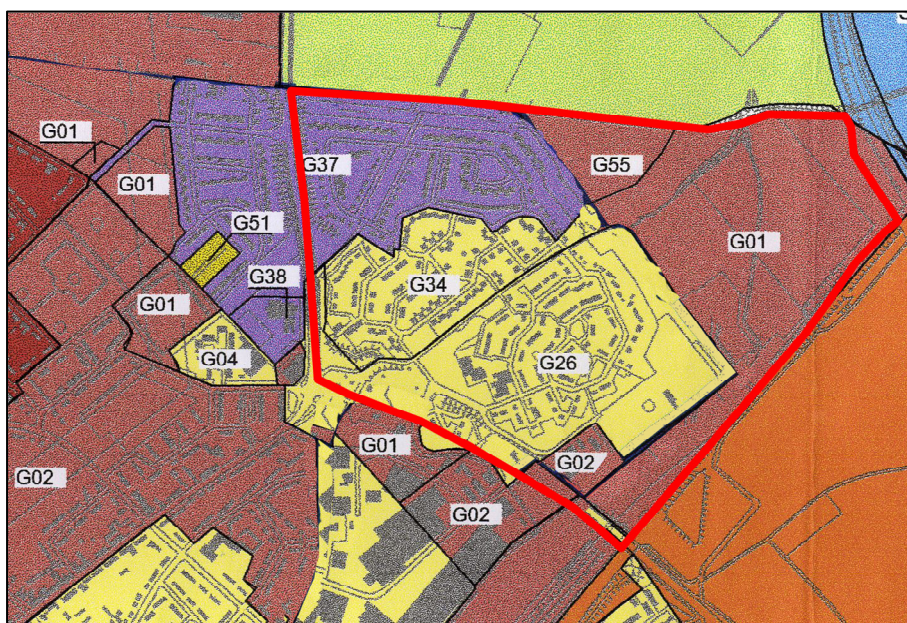
Het plangebied wordt begrensd door de Veeweg aan de noordzijde. In het zuidoosten wordt de plangrens gevormd door de spoorlijn Maastricht-Sittard en aan de westzijde gebeurt dit door de Einighauserweg. Tot slot wordt de zuidwestelijke plangrens gevormd door de Elsenburglaan. Zie voor de plangrens de onderstaande afbeelding.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Code	Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
G01	Hoofdzaken 1962	10-07-1962	24-06-1963
G02	UP in onderdelen herziening 1962	31-07-1962	16-06-1963
G26	Landgraaf I	13-09-1979	14-10-1980
G34	Landgraaf II	10-04-1980	16-06-1981
G37	Maastrichterbaan II	18-11-1994	23-05-1995
G55	Hoofdzakenplan Sittard	19-04-1956	06-05-1957



Overzicht vigerende bestemmingsplannen met globale planbegrenzing

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Maastrichterbaan' 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 beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van het relevante beleid en milieuaspecten gekeken in hoeverre het gestelde in het bestemmingsplan haalbaar is.

De hoofdstukken 4 en 5 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 HET PLAN

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

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijk

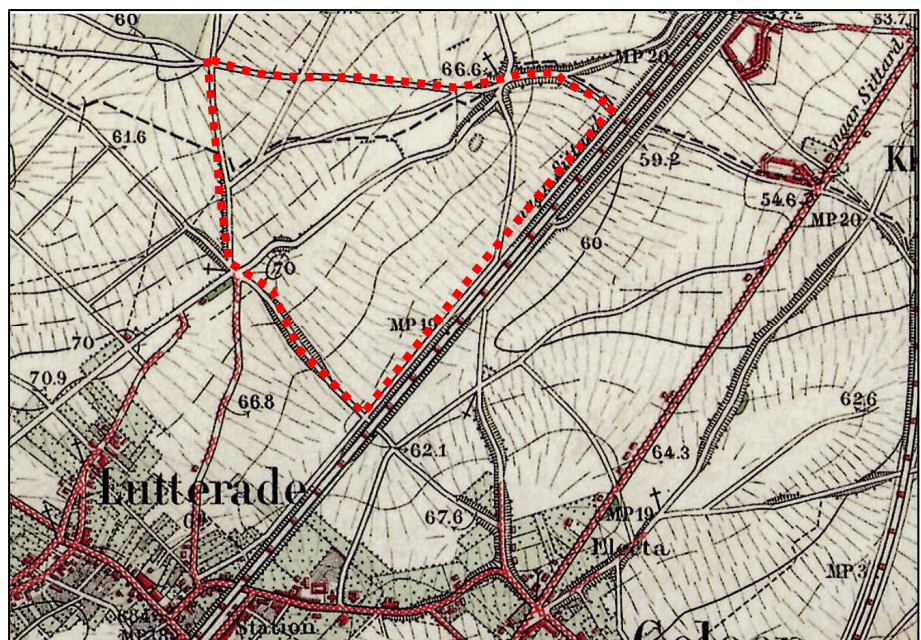
Ontstaansgeschiedenis

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.

Na 1920 zijn de genoemde kernen aan elkaar gegroeid, aanvankelijk langzaam, maar na de ingebruikname van de Staatsmijn Maurits al gauw sneller. Tussen de oude kernen is het nieuwe centrum van Geleen ontstaan.



Het plangebied medio 1895

De staatsmijn is erg belangrijk voor de groei van de stad. Na de ingebruikname van de mijn in 1926 is het inwoneraantal van de stad in 45 jaar ruim zeven keer zo hoog 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. Echter in de jaren 80 van de vorige eeuw is de uitbreidingswijk Maastrichterbaan ontstaan. Maastrichterbaan is te typeren als een woonwijk uit de jaren 80, met een gasdruk- en meetregelstation en een groenzone als onderdeel van landschapspark de Graven.

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 noordoosten en het heuvellandschap in het oosten. Daarnaast lopen er twee spoorlijnen door de kern, de spoorlijn Sittard-Maastricht en de spoorlijn Sittard-Heerlen.



Topografische kaart Maastrichterbaan

Bebouwing

Als reactie op de strakke blokverkaveling uit eerdere tijdsperiodes ontstaan in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw wijken die gebouwd zijn met het gedachtegoed van de Forumbeweging; de woonerven. Geïnspireerd op deze gedachten ontstaat in de jaren 80 van de vorige eeuw de Geleense wijk Maastrichterbaan.

De menselijke maat en schaal heeft als basis gediend voor Maastrichterbaan. Intimiteit, herbergzaamheid, ruimte voor de kinderen waren de thema's op basis waarvan de woonwijken uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw werden ontworpen. Grote gebaren en lange straten werden vervangen door relatief korte, bochtige straten en erven waaraan de woningen zijn gelegen. Hierdoor heeft Langraaf over het algemeen een kleinschalig karakter. Vooral in de jaren 70 waren woonerven in de vorm van doodlopende straten een bekend fenomeen. In de jaren die hierop volgden, werd dit principe iets minder formeel toegepast en werden de straten eveneens kronkelig vormgegeven, maar is er geen sprake meer van doodlopende straten. Deze lichte verschuiving is in Maastrichterbaan goed zichtbaar, ten zuiden van de centrale weg De Landgraaf, bestaat de bebouwing uit korte eenheden. Doordat de woningen de zeer kronkelige wegen trouw volgen, zijn de rooilijnen plaatselijk zeer verspringend. De woningen zijn aan de voorzijde veelal voorzien van een forse uitbouw en hebben hierdoor ruimte voor een eigen oprit. Daar waar bergingen vóór de huizen geplaatst zijn ontstaat vaak een onoverzichtelijk straatbeeld. Door de plaats van de voordeuren zijn de bebouwingsclusters intern gericht.

Aan de noordzijde van De Landgraaf zijn de straten relatief minder kronkelig en worden zij begeleid door langere woonblokken. Aan de noordzijde is er een directere relatie tussen de woning en de straat, doordat de voordeuren zich direct op de straat richten. De uitbouwen zijn hier achter de voorgevel-rooilijn gelegen.

Binnen Maastrichterbaan komen diverse woningsoorten en financieringsklassen voor. Anders dan bij de eerder gerealiseerd wijken is bewust gekozen voor een mix aan woningtypes. Een extra accent wordt gelegd door de twee appartementencomplexen, die de entree van de wijk ten zuiden van De Landgraaf vormen.



Woningen ten zuiden (boven) en ten noorden van De Landgraaf

Het straatbeeld wordt bepaald door aaneengebouwde woningen en twee-kappers waarbij verspringingen in de rooilijn de diversiteit en kleinschaligheid in de openbare ruimte ondersteunen. De clusters zijn uit een aantal woningen samengesteld die een grote onderlinge samenhang vertonen. Alhoewel er sprake is van verschillende woningtypen, heeft het beeld, qua architectonische opzet, een grote eenheid. De architectuur is overwegend ingetogen en introvert. De woningen zijn samengesteld uit verschillende massa's die met elkaar verweven zijn waardoor de hoofdmassa vaak niet duidelijk te herkennen is.

De wens om kleinschalig te bouwen en een op de individuele bewoner gerichte woonomgeving te realiseren, heeft ervoor gezorgd dat de wijk onoverzichtelijk is geworden. Op veel plekken ontbreekt het aan visueel-ruimtelijke aanknopingspunten voor de oriëntatie in de wijk. De oriëntatiepunten die aanwezig worden gevormd door de openbare ruimten en de appartementencomplexen.

Verkeer

De wijk Maastrichterbaan is vanaf de Rijksweg A2 bereikbaar door middel van de Middenweg (N276). De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Veeweg die aan de noordoostzijde van het plangebied de N276 doorkruist.

De voor de wijk Maastrichterbaan belangrijkste ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer zijn de Enighauserweg en de Elsenburglaan aan de west- en zuidzijde van het plangebied. De Elsenburglaan sluit ten oosten van het plangebied aan op de Rijksweg Noord. Dit is voor de gemeente Sittard-Geleen een zeer belangrijke ontsluitingsweg en onsluit zowel het centrum van Sittard als van Geleen.

De Landgraaf vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het langzaamverkeer. Deze sluit in de noordoostzijde aan op de Veeweg en aan de zuidwestkant op de Elsenburglaan.

Karakteristiek zijn een deel van de Veeweg en De Landgraaf aan de noordzijde van het plangebied. Zij zijn beide ten dele een zogenaamde holle weg (graft). Een holle weg (graft) is een weg, uitgesleten of uitgegraven en daardoor (gedeeltelijk) tussen twee hellingen liggend.



Straatnamen

Door de stedenbouwkundige structuur die een snelheidsremmende werking oproept, is de verkeersveiligheid over het algemeen hoog. Dit wordt versterkt doordat alle wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. In het plangebied zelf is er voor het gemotoriseerd verkeer geen duidelijke weghiërarchie te onderscheiden. Dit kan op bepaalde punten leiden tot oriëntatieproblemen. Het plangebied ligt op ongeveer 15 minuten loopafstand van station Geleen Lutterade en is daardoor ook met de trein goed bereikbaar.

Groen

Binnen het woongebied is veel openbaar groen aanwezig in de vorm van pleintjes en begeleidend groen van straten. Het groen is vaak van matige kwaliteit door de verspreide ligging. Op een viertal locaties zijn er centrale groengebieden aanwezig waaromheen de bebouwing is gegroepeerd. Dit betreft de Maastrichterbaan en het Koeltorenplein aan de noordzijde van De Landgraaf en een tweetal groene pleintjes ten zuiden van deze centrale weg.

Kenmerkend is het grote oppervlak aan groen aan de randen van het bebouwde gebied. Het groen wordt bij de entree de wijk ingetrokken. Door de plaatsing van de twee appartementencomplexen in dit groen zijn 'rood en groen' op een natuurlijke manier met elkaar verweven.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is er nog een sportveld aanwezig.



Van links naar rechts en van boven naar beneden

Groen in straatprofiel, het Koeltorenplein, sportveld, randgroen, overgang naar agrarisch gebied, de groene entree met appartementen

Het groen dat het bebouwd gebied aan de noordzijde omarmd betreft agrarisch gebied. Vanaf de Maastrichterbaan en De Landgraaf wordt deze groene rand ervaren.

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

2.1.2 Functionele structuur

Bebouwd gebied

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

Bedrijven

Aan de Zaanstraat zijn er twee autogaragebedrijven en één autoherstelbedrijf aanwezig. Daarnaast ligt er aan de Raadskuilderweg nog een gasstation.

Sport- en recreatieve voorzieningen

Aan de zuidoostkant van het plangebied zijn er sportvelden aanwezig.

Nutsvoorzieningen

Aan de Maaslaan staat een openbare nutsvoorziening.

Onbebouwd gebied

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

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft een verkeers- en/of verblijfsfunctie. Een bijzonder element wordt gevormd door de holle weg (graft). Deze wordt ten dele gevormd door de Veeweg aan de noordzijde en door De Landgraaf. De holle weg (graft) is geheel in het agrarische gebied gelegen.

Daarnaast maken de openbare groenvoorzieningen deel uit van het onbebouwd gebied.

2.2 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan voor Maastrichterbaan. 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 er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Aanwezige beroepen en bedrijven aan huis zijn op de plankaart aangeduid. Via vrijstelling 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 ruimtevragende 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.

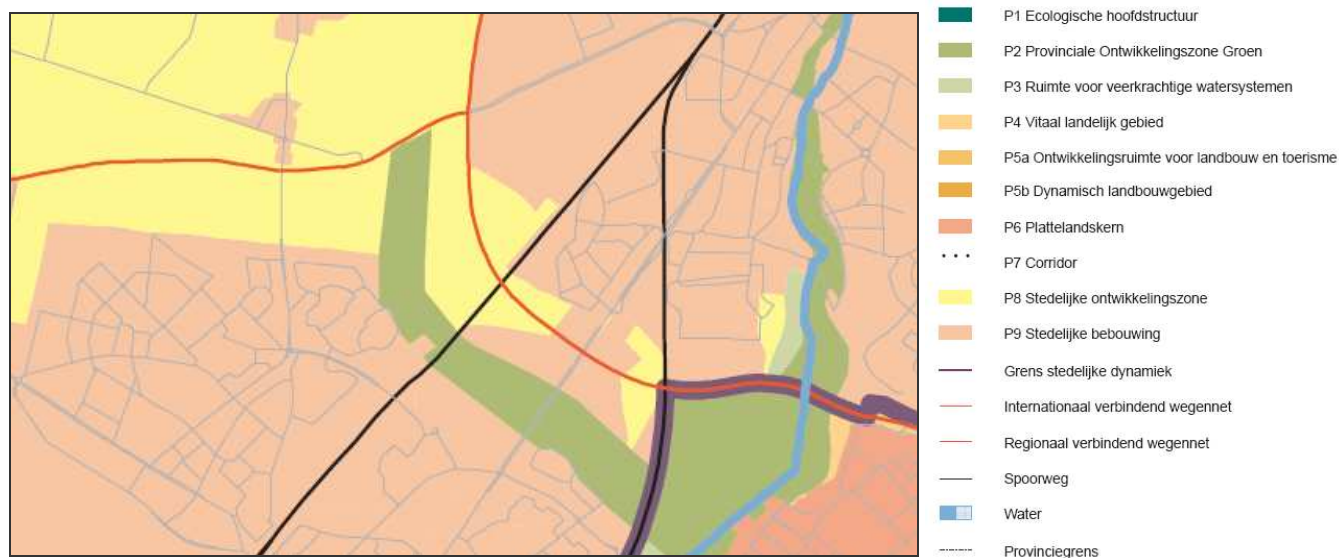
Het plan (POL2006) is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Het plan is de opvolger van het POL uit 2001.

Hoewel in het voorliggende plan geen directe 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 komen de perspectieven 'provinciale ontwikkelingszone groen' (POG, P2), 'stedelijke ontwikkelingszone' (P8) en 'stedelijke bebouwing' (P9) voor.

De 'provinciale ontwikkelingszone groen' vormt, samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. De POG omvat vooral landbouwgebieden. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd.



Uitsnede POL-kaart 1: perspectieven

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 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 stadscentres, 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- 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).

Voorst geeft POL2006 ook een visie op de beleidsregio's.

De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive sector is eveneens van groot belang voor de regio.

Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio.

Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het middengebied (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de ontwikkeling van de rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn cruciale projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur.

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

3.1.3 Gemeentelijke beleid

Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen; Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM (Stadsgewest Westelijke Mijnstreek) 2002 en Klimaat en 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.

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.

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.'

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

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

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

Het overgrote deel van Maastrichterbaan wordt getypeerd als een thematische uitbreidingswijk waarop welstandsniveau 2 van toepassing is. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Niveau 2 is van toepassing op de meeste coherente woon-, werk- en leefomgevingen.

Welstandseisen zijn hier marginaal en aanvullend op de normale beperkingen vanuit het bestemmingsplan.



Welstandsnota Gemeente Sittard - Geleen

Planmatig ontworpen woongebieden

- W4 thematische in- en uitbreidingswijken 1990 tot heden
- W5 vrije verkaveling

Bedrijfsgebieden

- B1 industrie- en bedrijventerreinen

Groene gebieden

- G1 parken, groengebieden en sportcomplexen
- G3 boerenhoeven - agrarisch buitengebied

Retailstructuurvisie

De gemeentelijke visie op de retailstructuur gaat uit van de volgende 8 kernpunten:

- 1 Versterking van de centra van Sittard en Geleen, conform het ontwikkelingsprogramma 2003-2006 voor het binnenstedelijk gebied (vastgesteld door de Raad in juli 2003 en conform het onderzoeksrapport van Ecorys-Kolpron uit 2003).
- 2 Versterking van de voorzieningen structuur in buurten en wijken (beschreven in onderzoeksrapport van Ecorys-Kolpron).
- 3 Algemene vormen van detailhandel (inclusief grootschalige detailhandel) zullen uitsluitend in de stadscentra gerealiseerd worden, uitgezonderd wijkverzorgende winkels in de wijkwinkelcentra.
Naast algemene vormen van detailhandel bestaan specifieke vormen van detailhandel. Bij alle vormen van detailhandel dient evenwicht te worden gebracht tussen vraag en aanbod. Voor de korte en middellange termijn zijn geen uitbreidingen gewenst. Voor de lange termijn is een afname gewenst. Ten aanzien van het Fortuna Stadion e.o. heeft de gemeente besloten sportdetailhandel en een megasupermarkt toe te staan.
- 4 Specifieke vormen van grootschalige detailhandel kunnen slechts buiten de centra ontwikkeld worden indien:
 - a het winkelvestigingen betreft die een specifiek segment binnen de branche detailhandel (PDV-segmenten, segment outdoor/sport) vertegenwoordigen en,
 - b deze winkelvestigingen gehuisvest worden binnen een specifiek thema dat bovenregionale trekkracht heeft en,
 - c de mogelijkheden zijn onderzocht om dit thema binnen de stadscentra te realiseren en,
 - d deze winkelvestigingen niet concurrerend zijn met de stadscentra en,
 - e het bij voorkeur voor een deel gaat om te verplaatsen perifeer gehuisveste bedrijven binnen de regio.
- 5 Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV) blijven beperkt tot de bestaande locaties met dien verstande dat:
 - a de bestaande PDV-locatie Gardenz als locatie voor tuin(gerelateerde) bedrijven zal worden versterkt/doorontwikkeld;
 - b algemene vormen van woninginrichting gehuisvest dienen te worden in de stadscentra. Vormen van woninginrichting die passen binnen het thema 'wonen in en aan de tuin' kunnen op Gardenz gehuisvest worden;
 - c op de bedrijventerreinen Industriepark Noord en Bergerweg geen uitbreiding van detailhandel wordt toegestaan.
- 6 Supermarkten met een stedelijke functie mogen slechts buiten de stads- en wijkwinkelcentra gerealiseerd worden indien:
 - a dit een onderdeel is van een verbetering van de structuur van wijkwinkelcentra en,
 - b dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het voorzieningenniveau in buurten en wijken.
- 7 Detailhandelsbeleid zal geflankeerd worden door handhavingsbeleid, zowel langs publiekrechtelijke als ook langs privaatrechtelijke weg.
- 8 Een detailhandelsadviescommissie wordt ingesteld, waarin ondernemers vertegenwoordigd zullen worden door overkoepelende ondernemersorganisaties; deze commissie geeft adviezen aan het college van B & W ten aanzien van detailhandelsbeleid.

In het plangebied 'Maastrichterbaan' zijn er geen retailvoorzieningen aanwezig. Derhalve zijn bovengenoemde uitgangspunten niet van toepassing.

Nota Parkeernormensystematiek

Eén van de bouwstenen van het in december 2004 vastgestelde parkeerbeleid is de invoering van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De eerste stap voor een dergelijke parkeerplaatsverplichting is het opstellen van functie- en locatieafhankelijke parkeernormen en een kader voor de toepassing van de parkeernormen. De nota 'Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie' vormt de weerslag van deze eerste stap. Om de parkeerplaatsverplichting definitief in werking te kunnen stellen, zijn de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

Doordat iedere nieuwe bouwvergunningplichtige ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen.

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

Bodembeheerplan

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

In het bodembeheerplan zijn de volgende aspecten vastgelegd:

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

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

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

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

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

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.

3.2 Milieutechnische aspecten

3.2.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Weg-/railverkeerslawaai

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

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.

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

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die zijn aangewezen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het plangebied bevindt zich binnen de invloedsgebieden van de spoorlijn Maastricht-Roermond en het lpg-tankstation aan de Rijksweg Noord, waarover in deze deelparagraaf meer.

Railverkeer

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-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 PR 10^{-6} (zowel voor vrije baan als ook voor het emplacement).

Opgemerkt dient te worden dat ook voor aanpassingen voor het plangebied geen berekende contour PR 10^{-6} aanwezig was.

Ten aanzien van het GR kan worden opgemerkt dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn. Het aantal aanwezige personen neemt derhalve niet toe, waardoor het bestemmingsplan dus geen invloed uitoefent op een verandering van het GR (zoals genoemd in de verantwoordingsplicht).

Uit het gezamenlijke project is 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.

Lpg-tankstation Elsenburglaan

Het plangebied bevindt zich binnen de invloedssfeer van het lpg-tankstation aan de Elsenburglaan. 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 m^3) 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 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		

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 30 meter van de afleverzuil en circa 45 meter van het ondergrondse reservoir. Binnen de aangegeven afstand voor de PR 10^{-6} -contour vanaf de afleverzuil liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Binnen aangegeven afstanden voor de PR 10^{-5} en voor de PR 10^{-6} -contour vanaf het ondergrondse reservoir en het vulpunt zijn evenmin (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Uit het vorenstaande volgt dat de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de huidige situatie niet worden overschreden.

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 geen objecten tussen de PR 10^{-5} -contour en de PR 10^{-6} -contour aanwezig. De oppervlakte van het invloedsgebied moet worden verminderd met de oppervlakte binnen de PR 10^{-6} -contour.

De beoordeling van het aantal aanwezige personen vindt plaats voor een (gecorrigeerd) invloedsgebied van 6,43 hectare. 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. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de berekening, zoals opgenomen in bijlage 1.

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 minimaal 129 personen aanwezig zijn en in de avond/nacht 132 personen.

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.

3.2.4 Bedrijvigheid

Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwbouwmogelijkheden van gevoelige functies opgenomen. De soort bedrijven aan de Zaanstraat vormen geen belemmering voor de nabij gelegen woningen. Ook vormen de woningen geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven.

Er is dus geen sprake van belemmerende bedrijven binnen het plangebied.

3.2.5 Aardgastransportleidingen

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

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

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

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

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

Dit kan concreet worden vormgegeven door:

- Een stimuleringsregeling voor het hergebruik van water bij bestaande bebouwing (regenton etc.) middels een subsidieregeling. Hiervoor wil de gemeente afkoppelsubsidies van de externe instanties inzetten.
- Bij nieuwbouw streven naar 100% infiltratie van de bebouwde percelen bij de 'bron', zijnde het eigen terrein. Dit is inmiddels in de per 1 januari 2003 geharmoniseerde bouwverordening opgenomen.

- Bij rioolrenovaties: minimaal 50% afkoppelen van het afvoerend verharde oppervlakte van de bebouwde percelen en de openbare ruimte. De te ontwikkelen systemen dienen duurzaam bestendig worden uitgevoerd en diffuse verontreinigingsbronnen moeten worden vermeden. In het te ontwikkelen waterplan wordt hier bijzondere aandacht aan besteed.
- Het ontwikkelen van een gezamenlijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en de doorvertaling naar structuur-, bestemmingsplannen en waterbeheersplannen zal versneld moeten worden vormgegeven.

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

- Waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied dienen te worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingsdij 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 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. 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 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.

3.4 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

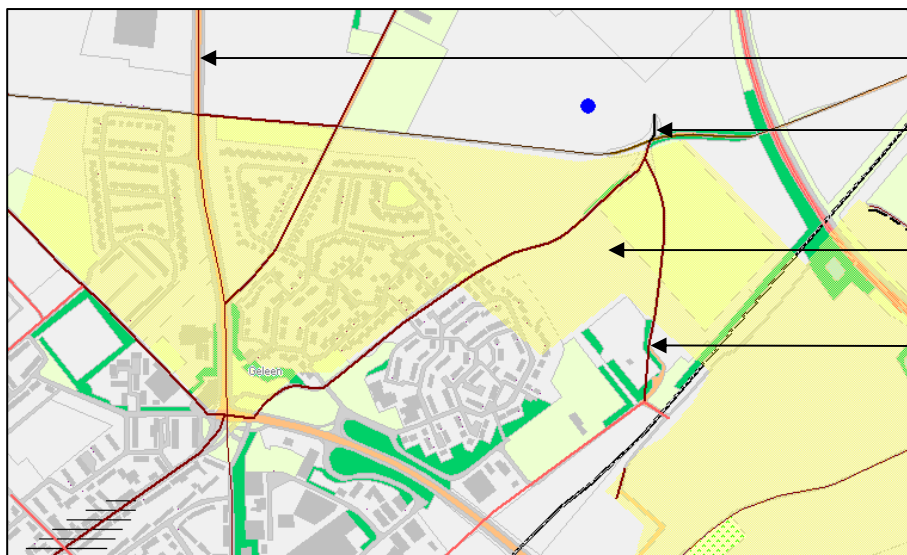
Er zijn geen strijdigheden met de Flora- en faunawet te verwachten. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve vanuit dit oogpunt niet in het geding.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Cultuurhistorie

Monumenten

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



weg uit periode 1810

Veedriftweg (ten dele een holle weg)

sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon

weg ouder of gelijk met Middeleeuwse verkaveling (zie kleur voor andere soortgelijke wegen)

Cultuurhistorische elementen (bron: Cultuurhistorisch Waardenkaart Provincie Limburg)

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied Maastrichterbaan zijn enkele elementen aanwezig van cultuurhistorisch belang. Zo stamt de naam Veeweg af van haar voormalige functie als veedriftweg. Deze Veeweg betreft ten dele een zgn. 'holle weg (graft)'.

Een holle weg (graft) is een weg, uitgesleten of uitgegraven en daardoor (gedeeltelijk) tussen twee hellingen liggend. Daarnaast zijn er nog diverse wegen aanwezig die ouder of even oud. Verder betreft de Maastrichterbaan een weg uit 1810.

Ook is de verkaveling sedert 1830 voor een groot deel van het plangebied weinig of matig veranderd.

3.5.2 Archeologie

Maastrichterbaan is op de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de Provincie Limburg aan de zuidkant ten dele aangeduid als bebouwd gebied. Hiermee is geen verwachtingswaarde uitgesproken.

Het overige gebied is daarentegen aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een beheersplan betreft en er dus geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Aangezien er geen ontwikkelingen zijn voorzien binnen het plangebied, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht in het kader van het op te stellen bestemmingsplan.



Archeologisch verwachtingswaarde (bron: Cultuurhistorisch Waardenkaart Provincie Limburg)

3.6 Verkeer en parkeren

Op de wegen met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer is een maximumsnelheid van 50 km per uur toegestaan. Het betreft de Elsenburglaan, die ten dele de zuidelijke plangrens vormt en de Enighauserweg en de Rijksweg Noord net buiten het plangebied.

De overige wegen die toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer liggen in een 30 km-zone. Daarnaast vormt De Landgraaf een belangrijke langzaamverkeersverbinding.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Grotere voorzieningen hebben in veel gevallen een eigen parkeerplaats. Doordat er geen ontwikkeling en 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 'Maastrichterbaan' 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 'Maastrichterbaan' 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 voorschriften en de plankaart 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 plankaart met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. De bestaande aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsvestigingen zijn op de plankaart aangegeven en ook als zodanig in deze bestemming geregeld. Via vrijstelling 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 voorschriften 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 voorschriften opgenomen bepalingen.

Artikel 5 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 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 vergunningenbesluit Milieubeheer.

De bouwvoorschriften 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 plankaart aangegeven. Tot slot worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 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 7 Groen en natuur (GN)

Deze gronden zijn naast groenvoorzieningen onder andere bestemd voor het beheer, ontwikkeling en bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Bouwen is op deze gronden alleen toegestaan via een vrijstelling, waarbij eerst moet worden aangetoond dat de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast. Verder is voor werken, geen bouwwerken zijnde, en bepaalde activiteiten een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De gronden zijn tevens bestemd als een ecologische verbindingszone.

Artikel 8 Sport- en speelvoorzieningen (S)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende sportvoorzieningen opgenomen. De betreffende voorzieningen zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaats van de op de plankaart aangegeven aanduiding is een antennemast toegestaan.

Artikel 9 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.

De gronden zijn tevens bestemd als een ecologische verbindingszone.

Artikel 10 Verblijfsgebied (Vb)

Deze bestemming ligt op de langzaam verkeersroutes door het agrarisch gebied. Binnen het plangebied is een holle weg (graft) gelegen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de plankaart, waarvan de landschappelijke waarden beschermd dienen te worden.

Met betrekking tot deze graft is ter bescherming ervan een aanlegvergunningstelsel in de voorschriften opgenomen.

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

Artikel 11 Verkeersgebied (V)

Deze bestemming ligt op nagenoeg alle wegen binnen het plangebied (met uitzondering van de langzaam verkeersroutes door het agrarisch gebied). De gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en overige openbare ruimte.

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

Artikel 12 Garageboxen (Gb)

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

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

Artikel 13 Nutsvoorzieningen (NV)

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

De gebouwen mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 14 Leidingen

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

Artikel 15 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.

Artikel 16 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 17 Bescherming laanstructuren

De in het plangebied aanwezige beeldbepalende laanstructuur is opgenomen in de dubbelbestemming 'Bescherming laanstructuren'. Met het oog op de bescherming van deze waardevolle structuur is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 18 Archeologisch waardevol gebied

In het plangebied is een grootschalig aaneengesloten archeologisch waardevol gebied opgenomen in de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Met het oog op de bescherming van deze waarden is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

4.2.3 Overige bepalingen

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

5 PROCEDURES

5.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Maastrichterbaan' heeft met ingang van 5 april 2007 tot en met 2 mei 2007 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 alleen het Wijkplatform Maastrichterbaan gebruik 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 vier reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan behorende inspraak- en vooroverlegnota. Deze nota is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Het plan heeft van 31 januari 2008 tot en met 12 maart 2008 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijze is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is de plankaart aangepast. Dit is in bijlage 2 bij deze toelichting aangegeven.

In de raadsvergadering van 25 juni 2008 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is als bijlage 3 opgenomen.

Bijlage 1

Inspraak- en vooroverlegnota

Bijlage 2

Nota van wijzigingen

Bijlage 3

Voorstel aan de raad en raadsbesluit