

BESTEMMINGSPLAN MUNSTERGELEEN EN WINDRAAK

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

TOELICHTING

- ☐ concept voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☐ vast te stellen
- ☒ vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen
d.d. 1 oktober 2009

oktober 2009

110501/ZC9/0K4/701247



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Planopzet	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nota Ruimte	8
2.1.2	Duurzaam bouwen	8
2.1.3	Resumé	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	9
2.2.2	Provinciale Woonvisie Limburg	11
2.3	Regionaal beleid	12
2.3.1	Convenant duurzaam bouwen	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Aan huis gebonden beroepen en bedrijven	13
2.4.2	Parkeerbeleid	13
2.4.3	Klimaat en duurzame ontwikkeling	14
2.4.4	Retail structuurvisie	14
3	Analyse plangebied	16
3.1	Historische ontwikkeling	16
3.1.1	Munstergeleen	16
3.1.2	Windraak	17
3.2	Beschrijving ruimtelijke Situatie	17
3.2.1	Ruimtelijke situatie Munstergeleen	17
3.2.2	Ruimtelijke situatie Windraak	18
3.3	Milieu- en Hinderaspecten	19
3.3.1	Geluid	19
3.3.2	Bodem	19
3.3.3	Externe veiligheid	19
3.3.4	Luchtkwaliteit	20
3.3.5	Water	22
3.3.6	Cultuurhistorie en archeologie	23
3.3.7	Ecologie	25
3.3.8	Kabels en leidingen	25
4	Planopzet	26
4.1	Ruimtelijk plan	26
4.2	Juridische regeling	26
4.2.1	Verbeelding	26

4.2.2	Planregels	27
5	Uitvoerbaarheid	32
5.1	Economische uitvoerbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
Bijlage 1	Eindverslag inspraak	33
Bijlage 2	Ruimtelijke onderbouwing Toekomstige bouw van 2 woningen aan Kruisstraat te Munstergeleen	34

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 PLANMOTIVERING

De gemeente Sittard-Geleen wil op korte termijn haar grondgebied voorzien van een actuele, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak reeds geruime tijd en zijn daardoor niet altijd meer actueel. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaarden scheppend. Voor de kernen Munstergeleen en Windraak heeft het gemeentebestuur besloten om, als onderdeel van een opzet tot actualisering van plannen voor het gehele grondgebied, één bestemmingsplan te ontwikkelen, met name omdat een eenduidig planologisch-juridisch kader thans ontbreekt. Planologisch gezien is het plangebied een lappendeken van verschillende bestemmingsplannen en een aantal tussentijdse aanpassingen hierop. De vigerende bestemmingsplannen in het gebied zijn:

Munstergeleen		
Naam bestemmingsplan:	Vastgesteld:	Goedgekeurd:
ABP Munstergeleen	10-08-1973	30-09-1974
Munstergeleen 2° partiële herziening	21-12-1976	19-12-1977
Munstergeleen 3° partiële herziening	26-08-1978	04-03-1980
Steengrub Vloedgraag + wijzigingen	28-04-1981	29-06-1982
Munstergeleen Overstraat e.o.	08-12-1981	29-06-1982
Aan de Bongerd	13-11-1986	17-03-1987
Verbindingsweg Munstergeleen-Sittard	18-06-1987	27-10-1987
Woonwagenlocatie Schoutenstraat	11-02-1993	20-07-1993
Molenstraat	09-02-1995	23-05-1995
Centrum Munstergeleen + herziening	14-03-1996	29-10-1996

Windraak		
Naam bestemmingsplan:	Vastgesteld:	Goedgekeurd:
Watersley + wijziging	18-11-1976	19-09-1977
ABP Munstergeleen	10-08-1973	30-09-1974

Het bestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak" vervangt bovenstaande plannen.

De actualisering van de vigerende bestemmingsplannen vindt plaats volgens de door de gemeente ontwikkelde systematiek. Een eenduidige methodiek bewerkstelligt uniformering van juridische regelingen, zodat de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd worden. De nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. In belangrijke mate is de juridische regeling hierop toegesneden.

1.2

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het bestemmingplan “Munstergeleen en Windraak” heeft betrekking op twee kernen namelijk Munstergeleen en Windraak.

De kern Munstergeleen is verdeeld over een verbeelding, bestaande uit vier bladen waardoor hiervoor de volgende verdeling ontstaat:

- Deelgebied noordwest.
- Deelgebied noordoost.
- Deelgebied zuidwest.
- Deelgebied Zuidoost.

De begrenzing van het plangebied van de kern Munstergeleen is als volgt te noemen:

Noordelijk; Sittarderweg en perceelsgrenzen bebouwing aan de Weverstraat. Deze gaat over in de grens tussen het groengebied met de Middenweg, deze lijn wordt gevolgd achterlangs de bebouwing aan Koperslagerstraat, Kaarsenmakersstraat en de Houtsnijdersstraat.

Oostelijk; vanuit het kruispunt met de Watersleyerweg volgt de begrenzing de Steengrub tot aan de overgang van de bebouwing naar buitengebied. Hier loopt deze over in de Hansewinkel, volgt deze en gaat over in de Goswijnstraat.

Zuidelijk; volgt de begrenzing de rand van de sportvelden van het complex aan de Burg. Smeetsstraat en sluit aan op de G. van Mollestraat. Deze straat wordt gevolgd overgaand met de bocht naar de Bronkboomstraat die hier verder de grens bepaalt. De begrenzing wijkt aan het einde hiervan en neemt zo de weg Abshoven mee alsmede de gebouwing gelegen aan de oostzijde van deze straat. Daarna volgt de grens het zuidelijk gedeelte van de Beekdalstraat.

Westelijk; hier volgt de begrenzing het westelijke gedeelte van de Beekdalstraat overgaand in de perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Geleenstraat, Pater Karelweg, Pater C. Houbenstraat, Geleenstraat, Molenstraat en de Beekstraat. Hier volgt deze de Beekstraat kort tot de kruising met de Groenstraat waar deze de begrenzing overneemt. Voor de bocht naar de aansluiting met de Sittarderweg sluit de grens aan op de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing aan deze Sittarderweg.

Voor de kern Windraak is alles weergegeven in één blad; deze is gelijknamig aan de kern.

De begrenzing voor de kern Windraak is als volgt.

Noordelijk; hier loopt de grens van het plangebied door het achterliggende land achter de percelen aan het oostelijke gedeelte van de gelijknamige weg de Windraak, hierna kruist deze de Euselingseweg en de Middenweg, daarna kruist deze de naastliggende gronden en sluit aan op de Sittarderweg, tot de percelen van het daaraan gelegen Klooster wordt deze weg gevolgd. De begrenzing volgt deze percelen en de naastgelegen percelen.

Oostelijk; de begrenzing volgt hier de zijdelingse perceelsgrens van de autohandelaar aan de weg de Windraak en kruist deze weg hier.

Vanuit de Windraak volgt deze de perceelsgrens van de aangelegen bebouwing en loopt door tot de daar gelegen nutsvoorziening.

Zuidelijk; vanuit deze nutsvoorziening volgt de begrenzing de Schinnenderweg tot aan de Windraak, waar deze tot het perceel van het daar gelegen tankstation gevolgd wordt. Hier wordt deze perceelsgrens gevolgd en sluit de begrenzing aan op de percelen van de zuidelijk gelegen bebouwing van de oostelijk gelegen weg de Windraak.

Westelijk; hier wordt de westelijke begrenzing van het laatst bebouwde perceel aan de Windraak gevolgd en kruist de begrenzing deze weg waarnaar de westelijke perceelsgrens van het laatste perceel aan deze zijde van de Windraak gevolgd wordt.

De ligging van deze kernen is aangegeven op de nevenstaande overzichtskaart.

1.3

PLANOPZET

Bestemmingsplan “Munstergeleen en Windraak” heeft het karakter van een zogenaamd beheerplan. Dat betekent dat de bestaande situatie gehandhaafd wordt en er slechts beperkte bouw mogelijkheden zijn. Voor dit bestemmingsplan is verder gekozen voor de systematiek van gedetailleerde bestemmingen. In het gebruik van het plan door burgers en door de gemeente biedt deze systematiek een zekere mate van flexibiliteit, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: Op de verbeelding (bestaande uit meerdere bladen) zijn bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Planregels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. Tevens zijn per bestemming bebouwings- en gebruiksregels in de voorschriften aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de onderzoeken (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de conform de gemeentelijke inspraakverordening te organiseren inspraak en de uitkomsten van het overleg met betrokken instanties, deel uit te maken van de toelichting.

1.4

LEESWIJZER

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

Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit vormt het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als om de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). De toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming.

De opzet van deze juridische regeling wordt kort uiteengezet in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht.

HOOFDSTUK 2

Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

2.1.2 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen komt in bredere kring steeds meer in de belangstelling te staan en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Belangrijk hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu.

Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die erop gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995).

2.1.3 RESUMÉ

In het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden. Onderhavig voornemen past binnen dit bundelingsbeleid van de Rijksoverheid.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

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

Net als het POL 2001 is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

Op onderstaande uitsnede van kaart 1 'Perspectieven' van het POL is te zien dat de kern Munstergeleen gelegen is in het perspectief 6 'Plattelandskern'. Dit betreft kernen die in het verleden gekwalificeerd zijn op basis van de aanwezigheid van een minimaal voorzieningenpakket en waaraan dientengevolge in het kader van het volkshuisvestingsbeleid woningbouwcontingenten worden toegekend. Binnen dit gebied wordt geen nader onderscheid gemaakt naar b.v. woongebied, dienstverlening, winkelzones, volkstuinen, plantsoenen en begraafplaatsen. Alle kernen zijn voorzien van een harde buitenbegrenzing: de contour. Buiten deze contour in het landelijk gebied is het instrumentarium van VORM van toepassing (Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode).

De kern Windraak valt binnen het perspectief 4, Vitaal landelijk gebied en het perspectief 2 Provinciale ontwikkelingszone Groen. Het perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied' heeft voornamelijk betrekking op landbouwgebieden. Mochten er ontwikkelingen plaatsvinden binnen dit gebied dan moet er al naar gelang van de functie van de ontwikkeling gekeken worden naar BOM+, Rood voor Groen of het contourenbeleid in combinatie met VORM.



Het perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur van Limburg. De POG omvat hier vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richting geven voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Binnen de POG zijn, anders dan bij de EHS, ontwikkelingen mogelijk, mits deze passen binnen het door de provincie hiervoor gestelde beleid.

Uitsnede kaart Groene waarden

Op nevenstaande uitsnede van kaart 4b 'Groene Waarden' van het POL is te zien dat er aan de noordwest zijde van de kern Munstergeleen een ecologische verbindingszone gelegen is. Met de huidige begrenzing van het plangebied is deze zone hierbuiten gelegen en heeft zit geen verdere gevolgen voor het onderhavig bestemmingsplan.



Ook in onderstaande uitsnede van kaart 4c 'Blauwe Waarden' van het POL wordt deze ecologische zone duidelijk, hier blijkt dat het een 'Beek met specifiek ecologische functie' betreft. Tevens zijn hier de beekdalen en laagtes aangegeven (lichtblauwe vlekken) welke buiten het Maasdal gelegen zijn. Deze hebben raakvlakken aan de noord- en zuidzijde met het onderhavig plangebied. Deze beekdalen en laagtes zijn lager gelegen gebieden, waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwel) via beken (en droogdalen) wordt afgevoerd. Beekdalen hebben vaak een ecologische functie als verbindingszone, zijn landschappelijk en cultuurhistorisch van belang als een bebouwingsarm, vaak nog kleinschalige gebied met een overwegend graslandkarakter, herbergen de haarvaten van het veerkrachtig watersysteem en zijn zoekgebieden voor het vasthouden, bergen en vertragen van de waterafvoer. In deze gebieden komen diverse taakstellingen samen, onder meer op het gebied van natuurontwikkeling, vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren van water, maar ook landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische waarden en extensieve recreatie spelen hier een sturende rol.

Onderhavig plan kent geen botsing met dit beleid aangezien het een beheerplan betreft. Wel zal bij nieuwe ontwikkelingen in onderhavig plangebied gekeken moeten worden naar deze zones en het beschreven beleid.



Resumé

Het onderhavige bestemmingsplan kent geen belemmeringen vanuit het POL beleid. Het is een beheerplan en brengt zodoende geen ontwikkelingen met zich mee.

2.2.2

PROVINCIALE WOONVISIE LIMBURG

Zonder een complete samenvatting te geven van de Provinciale Woonvisie worden hier in kort bestek de belangrijkste beleidskeuzen genoemd die in dit document zijn aangegeven. In de Provinciale Woonvisie wordt een aantal trends geconstateerd met betrekking tot de toekomstige woningmarktontwikkelingen. Voor heel Limburg geldt dat de bevolking ouder wordt. Dat vraagt op het vlak van wonen, welzijn en zorg grote inspanningen. Voor het stedelijk gebied Westelijke Mijnstreek geldt tevens als uitdaging dat de woonwensen zich deels richten op identiteit en op een 'begrijpelijke' schaal worden geconcretiseerd. De volgende beleidskeuzen zijn in de Provinciale Woonvisie gemaakt:

Beleidskeuze uitbreidingsbehoefte (kwantitatieve opgave):

Stap 1: een in kwantitatief opzicht ontspannen woningmarkt

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

Stap 2: werken binnen bandbreedten

De ondergrens geldt als absoluut nastreefbaar, als terughoudend antwoord op het tekort, de migratie en de huishoudensverduunning. De bovengrens geldt als bijzondere ambitie, waarbij het antwoord op genoemde ontwikkelingen ruim voldoende wordt geacht. Daarbij wordt met dit programma op de woningmarkt ruimte geschapen voor verhuisbewegingen, die – althans in kwantitatief opzicht – huishoudens in staat stellen hun woonwens te optimaliseren en die het mogelijk maakt herstructureringsprocessen op gang te houden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's. Voor de regio Westelijke Mijnstreek geldt voor de periode 2004-2010 een bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen en voor de periode 2010-2020 een zelfde bandbreedte tussen 1.000 en 2.000 woningen. Ieder woningbouwplan zal door de gemeente worden getoetst aan de uitgangspunten van de regionale agenda uit de provinciale woonvisie.

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

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

Beleidskeuze kwalitatieve opgave:

Stap 1: ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht

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

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

In de grote stedelijke gebieden gelden de volgende uitgangspunten:

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

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

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

Agenda voor de Westelijke Mijnstreek

De regio Westelijke Mijnstreek heeft aangegeven de uitwerking van de regionale agenda plaats te laten vinden aan de hand van twee sporen: Een uitvoeringsplan tot 2010 waarin alle plannen en projecten voor de periode tot 2010 in beeld worden gebracht. Er wordt hierbij gestreefd naar een ontspannen woningmarkt in kwalitatief en kwantitatief opzicht met bijzondere aandacht voor ouderen en starters. Daarnaast kent de regio een aantal concrete speerpunten:

- Het oppakken van de herstructureringsopgave.
- Inzetten op verdere ontwikkeling en uitvoering van wonen/zorg/welzijn; duurzame ontwikkelingen.
- Behoud en uitbreiding van groen- en landschappelijke waarden.
- Inzetten op stedelijkheid en vitale kernen en buurten.

Deze speerpunten zijn de basis voor alle plannen en projecten voor de periode tot 2010. Een woon(milieu)visie tot 2020 die als toetsingskader geldt voor alle projecten en plannen die tot 2020 worden geïnitieerd. In deze visie staan behoud en uitbouwen van de kwaliteit van bestaande woonmilieus en ontwikkeling van nieuwe "excellente" woonmilieus voorop.

Samenvattend betekent dit dat de regio Westelijke Mijnstreek kiest voor prioritering tot 2010 en sturing van 2010 tot 2020. De provincie heeft per brief gereageerd op de bovengenoemde regionale agenda en heeft de agenda integraal opgenomen in de Provinciale Woonvisie. Momenteel wordt deze woonvisie opgesteld.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 CONVENANT DUURZAAM BOUWEN

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

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen: Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat- en Dubobeleid 2002.

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert. Deze integrale aanpak is - mede voortkomend uit de ondertekening van het Convenant Dubo SWM - de leidraad voor de ontwikkelingen van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Waar mogelijk en ruimtelijk relevant worden duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan opgenomen (publiekrechtelijke verankering). Duurzaamheidsmaatregelen moeten niet als een juk, belemmering of beperkende randvoorwaarde worden gezien, maar juist als een uitdaging, als de mogelijkheid tot het creëren van extra en innovatieve kansen. In zijn algemeenheid wordt in het kader van energiebesparing gestreefd naar de toepassing van extra isolatie en energiezuinige installaties. Daarnaast dient te worden gestreefd naar de toepassing van duurzame energie en de toepassing van het maatregelenpakket zoals genoemd in het convenant.

Bij de ontwikkeling van het project dient invulling te worden gegeven aan het “Beleidsplan Duurzame Energie” en aan “duurzaam stedelijk waterbeheer”. Centrale thema’s bij “duurzaam stedelijk waterbeheer” zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren door:

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

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

Beleid aangaande aan huis gebonden beroepen en bedrijven is op dit moment in ontwikkeling bij de gemeente Sittard-Geleen. Uitgangspunt is dat nieuwe aan huis gebonden beroepen en bedrijven enkel via vrijstelling worden toegestaan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan die ervoor zorg dragen dat het woonkarakter niet in het gedrang komt.

2.4.2 PARKEERBELEID

De gemeente Sittard-Geleen heeft in december 2004 het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Belangrijkste bouwsteen van dit beleidsplan is de ‘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. In de nota “Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie” zijn functie- en locatieafhankelijke parkeernormen opgenomen en is een kader geschapen voor de toepassing van deze normen. Hierbij zij opgemerkt dat het slechts beleidsmatige voorstellen betreft die pas als norm gelden zodra zij vastgesteld zijn binnen de bouwverordening of een bestemmingsplan.

Zodoende worden deze normen in dit bestemmingsplan behandeld en hiermee vastgesteld. De normen zoals gesteld binnen de eerder genoemde nota zullen voor het onderliggende plangebied dus als toetsingskader dienen na vaststelling van dit bestemmingsplan er bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen waarbij gebruik wordt gemaakt van flexibiliteits- en/of vrijstellingsregelingen.

2.4.3

KLIMAAT EN DUURZAME ONTWIKKELING

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit dient te gebeuren door kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen: Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat- en Dubobeleid 2002. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert. Deze integrale aanpak is - mede voortkomend uit de ondertekening van het Convenant Dubo SWM - de leidraad voor de ontwikkelingen van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Voor Munstergeleen en Windraak zijn geen nieuwbouwontwikkelingen geregeld. In dat kader zal duurzaamheid dus ook maar beperkt aan de orde komen. Op het gebied van water en het beheer van het watersysteem bestaan er mogelijkheden. Centrale thema's op het gebied van duurzaam waterbeheer zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren.

Voor dit bestemmingsplan zijn er in dat kader verschillende aspecten aan de orde:

- Natuurlijke waterstromen zo veel als mogelijk in stand houden.
- Regenwaterinfiltratie of -berging binnen het plangebied.
- Aanleg van een gescheiden stelsel, waarbij (piek)hemelwaterafvoeren via dit gescheiden rioolstelsel naar bergings-/infiltratiebassins in/nabij het plangebied kunnen worden afgevoerd.

De gemeente Sittard-Geleen heeft meegedraaid met het landelijke Pilotproject "Klimaat en dubobeleid". Vanuit dit project zal de gemeente het beleid hieromtrent actualiseren in de vorm van het beleidsplan "Klimaat en dubobeleid gemeente Sittard-Geleen". Zodra dit plan vastgesteld is zal deze ook als vigerend gelden voor onderhavig plangebied.

2.4.4

RETAIL STRUCTUURVISIE

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.

Het centrum van de kern Munstergeleen 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 in het centrum van de kern Munstergeleen, mogen worden voortgezet –mits legaal aanwezig-, maar mogen niet meer uitbreiden (beslispunt 1 van het vaststellingsbesluit).

HOOFDSTUK

3 Analyse plangebied

3.1

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Om de bestaande stedenbouwkundige situatie van Munstergeleen en Windraak te verklaren, wordt er kort ingegaan op de historische ontwikkeling aan de hand van een aantal topografische kaarten.

3.1.1

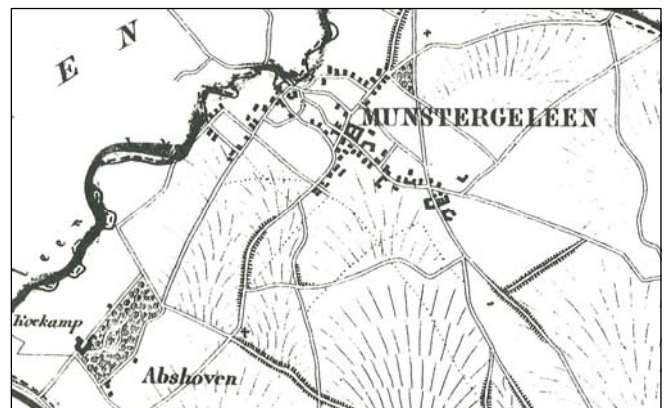
MUNSTERGELEEN

Op nevenstaande uitsnede is de kern Munstergeleen weergegeven zoals deze eruit zag rond het jaar 1866. De kern vormde

samen met de kernen Abshoven en Windraak een eigen gemeente onder de naam Munstergeleen. Deze gemeente had een inwoneraantal van ongeveer 700 en besloeg een oppervlakte van 444 hectare.

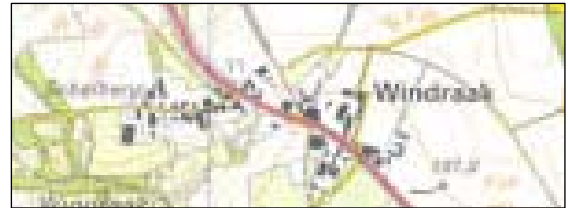
De kern Munstergeleen was binnen deze gemeente de grootste kern en is nu ook het sterkst ontwikkeld.

Op de uitsnede van de topografische kaart van de huidige situatie is te zien dat een gedeelte van de historische kern nog steeds te herkennen is binnen de huidige kern. De kern heeft in de loop der tijd een sterke uitbreiding gekend. De uitbreidingen zijn vooral noordoostelijk en zuidwestelijk georiënteerd en hebben maar een gering verband met de oude structuur.



3.1.2 WINDRAAK

De kern Windraak maakte destijds deel uit van de voormalige gemeente Munstergeleen. Deze kern heeft alleen niet eenzelfde ontwikkeling doorgemaakt als de kern Munstergeleen. Windraak is nauwelijks gegroeid in de loop der jaren en zodoende is de historische structuur nog duidelijk te herkennen. Deze oude structuur werd vooral bepaald door de Kunstweg die hier liep; deze is in de huidige situatie terug te vinden als de gelijknamige ontsluitingsweg de Windraak door de kern.



3.2 BESCHRIJVING RUIMTELIJKE SITUATIE

3.2.1 RUIMTELIJKE SITUATIE MUNSTERGELEEN

Stedenbouwkundige aspecten

Munstergeleen kent een overwegende woonfunctie. De verschillende uitbreidingen in loop der tijd zijn alle gebaseerd op uitbreiding van deze functie. De woningen zijn hoofdzakelijk grondgebonden. De uitbreidingen hebben ertoe geleid dat Munstergeleen is uitgegroeid tot een middelgrote kern.

Binnen de kern is de oude lintbebouwing grotendeels gehandhaafd gebleven en zodoende terug te vinden langs de belangrijkste wegen. De uitbreidingen bestaan hier vooral uit moderne verkavelingsprincipes en kennen stedenbouwkundig gezien dan ook geen direct verband met de oude kern.

Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

De kern kent eigenlijk één daadwerkelijke ontsluitingsroute deze bestaat uit; Abshoven, Geleenstraat, Peterstraat, Overstraat en de Watersleyerweg. Deze sluit aan op de Windrakerweg (N276) die tussen Sittard en Brunssum gelegen is.

De andere wegen binnen de kern hebben vooral een buurtontsluitend karakter en vallen zodoende vooral binnen de 30 km/u zones.

Parkeren

In Munstergeleen zijn geen parkeerproblemen bekend bij de gemeente. Parkeren gebeurt op eigen terrein (garages, opritten etc.) en op de openbare weg (langsparkeren en parkeerhavens). Er zijn geen ontwikkelingen gepland die een negatieve invloed hebben op de parkeersituatie in Munstergeleen.

Groen

Munstergeleen is een kern in het buitengebied en heeft dus groene randen. Er zijn geen grootschalige wijzigingen in de groenstructuur voorzien en de bestaande situatie wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Voorzieningen

In Munstergeleen zijn diverse voorzieningen gelegen. Het voert te ver om ze allemaal te noemen. Wel is duidelijk dat ze een zeer belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp. Het gaat onder andere om de volgende (soorten) voorzieningen:

- Een kerk, enkele kapellen, twee scholen, een peuterspeelzaal, twee sportcomplexen en een bibliotheek.
- Een bakker, slager, supermarkt en drogisterij .
- Enkele café's en eetgelegenheden.
- Een fietsenhandel, hubo en bloemist.
- Verschillende artsenposten, een apotheek en therapeut.
- Aan huis gebonden beroepen en bedrijven als pedicure, schoonheidssalon, kapsalon, taxateur en advocaat.
- Een timmerbedrijf, een garagebedrijf, enkele agrarische bedrijven en enkele kantoren.

Een aantal van deze voorzieningen heeft een specifieke bestemming gekregen op de plankaart behorend bij dit bestemmingsplan. Een aantal is ook geregeld binnen de woonbestemming, zolang het woonkarakter overheerst.

3.2.2

RUIMTELIJKE SITUATIE WINDRAAK

Stedenbouwkundige aspecten

Stedenbouwkundig gezien zijn er in de loop der tijd in Windraak weinig aanpassingen geweest. De oorspronkelijke lintbebouwing is nog steeds structuurdragend binnen de kern en heeft nauwelijks ontwikkeling gekend. Enkel de bebouwingen op de verschillende percelen zijn in de loop der tijd aangepast danwel uitgebreid ter ondersteuning van de functie. Plaatsing van het tankstation is als een van de weinige ontwikkelingen te noemen die deze kern gekend heeft.

Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

De kern Windraak is gelegen aan de gelijknamige ontsluitingsweg (N276), deze gaat zuidelijk van de kern Windraak over in de Provinciale weg. Deze route legt al sinds lange tijd een verbinding tussen Sittard en Brunssum en is zodoende van regionaal belang. De andere wegen in en rond de kern Windraak hebben enkel een verbindende functie met het omliggende gebied en functioneren als de ontsluiting van de kern zelf.

Parkeren

In Windraak zijn geen parkeerproblemen bekend bij de gemeente. Parkeren gebeurt op eigen terrein (garages, opritten etc.) en op de openbare weg (langsparkeren en parkeerhavens). Er zijn geen ontwikkelingen gepland die een negatieve invloed hebben op de parkeersituatie in Windraak.

Groen

Windraak is gelegen in het buitengebied en ligt dus in het groen. Een eigen groenstructuur binnen de kern is niet direct te vinden; dit vooral door de kleinschaligheid van de kern. Er zijn geen wijzigingen in deze groenstructuur voorzien en de bestaande situatie wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Voorzieningen

In Windraak zijn enkele voorzieningen gelegen. Dit zijn:

- Een ijsboerderij/restaurant en een brasserie.
- Een hoefsmederij.
- Enkele agrarische bedrijven met al dan niet een winkel en een tuiniersbedrijf.
- Enkele autobedrijven zoals een handelaar, garages en een tankstation.
- Een klooster.
- Een keramiekfabriek en een audioapparatuur verhuurbedrijf.

Een aantal van deze voorzieningen zijn in dit bestemmingsplan binnen de woonbestemming geregeld, omdat ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

3.3 MILIEU- EN HINDERASPECTEN

3.3.1 GELUID

Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden. Het zoneren behelst het creëren van een bepaalde afstand tussen een grote geluidveroorzakende functie (bv. verkeer/industrie) en geluidgevoelige gebieden (bv. woongebieden). Binnen een geluidzone geldt een beperking voor de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

Voor het bestemmingsplan Munstergeleen en Windraak geldt dat dit plan het karakter heeft van een beheerplan. Dit betekent dat de bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied gehandhaafd worden en overeenkomstig de huidige situatie geregeld worden in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwbouw in het gebied. Om deze redenen is er geen noodzaak om akoestisch onderzoek uit te voeren

3.3.2 BODEM

Voor het aspect bodem geldt een vergelijkbare redenering als voor geluid. Bestemmingsplan Munstergeleen en Windraak betreft een beheerplan. De bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied worden dus gehandhaafd en overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwbouw in het gebied en dus bestaat er geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

3.3.3 EXTERNE VEILIGHEID

Uit de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in de kern Munstergeleen geen risicodragende objecten of gegevens aanwezig zijn. In de kern Windraak ligt daarentegen aan de gelijknamige weg de Windraak 24 het bedrijf ROC. Dit bedrijf heeft een LPG afleverstation/vulpunt en heeft zodoende een hindercirkel van 45 meter. Deze hindercirkel blijft buiten de omliggende bebouwing en levert zodoende geen problemen op. Ook hier geldt weer dat aangezien dit bestemmingsplan een beheersplan is en er dus geen nieuwe ontwikkelingen meer plaatsvinden en de huidige situatie voldoet aan de gestelde eisen voor de risico's, er verder geen onderzoek behoeft plaats te vinden naar het aspect externe veiligheid.

3.3.4

LUCHTKWALITEIT***Wet luchtkwaliteit***

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

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

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

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

Uitvoeringsregels

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

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

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

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

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Normen

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

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

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

Bevoegdheden

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

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

Luchtkwaliteitskaarten Provincie Limburg

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

De kaarten tonen concentratieprofielen rond de (drukke) Rijks- en provinciale wegen. Buiten het invloedsgebied geeft de kaart de waarde aan van de door het Milieu en Natuur Planbureau (MNP) berekende Grootchalige Concentratiegegevens Nederland (GCN), waarin de zogenaamde achtergrondbelastingen zijn opgenomen.

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

Munstergeleen en Windraak

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

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

Resumé

Voor de kernen Munstergeleen en Windraak geldt dat er geen (bouw)ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan (beheerplan), waardoor er geen verslechtering van de luchtkwaliteit op zou kunnen treden. Er is daarom geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.

3.3.5

WATER

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt, conform de Vierde nota waterhuishouding van het Rijk, het belang van de watersysteembenadering benadrukt. Daarbij spelen drie thema's een rol: ten eerste verhard oppervlak loskoppelen van het riool, ten tweede duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden en ten derde (her)gebruik van regen- en afvalwater. Bij afkoppeling wordt naast zoveel mogelijk hergebruik, waar mogelijk uitgegaan van het vasthouden en infiltreren van water op perceelsniveau.

Goed waterbeheer is één van de factoren die compact bouwen mogelijk maakt. Compact bouwen leidt tot een groot verhard oppervlak en dus tot de noodzaak tot infiltratie of opvang van hemelwater. Ook hevige regenbuien mogen niet tot wateroverlast lijden. Tenslotte is er de wens duurzaam om te gaan met het gebiedseigen water.

Op veel plaatsen wordt regenwater rechtstreeks op de riolering geloosd. Het gevolg daarvan is dat relatief schoon water met vuil rioolwater wordt vermengd hetgeen kan leiden tot negatieve effecten: lozing van ongezuiverd afvalwater (overstorten) of slechtere zuivering. Bovendien wordt het grondwater niet aangevuld, met verdroging als gevolg. Om deze negatieve gevolgen voor het watersysteem en de waterketen te voorkomen wordt in de Vierde Nota Waterhuishouding gestreefd naar het afkoppelen van 20% van het bestaand verhard oppervlak en 60% van nieuw verhard oppervlak van het riool. Afkoppelen staat hierin weergegeven als (duurzame) bronmaatregel.

Volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) dient in 2020 minimaal 20% verhard oppervlak voor bestaande bebouwing te zijn afgekoppeld. Munstergeleen en Windraak zijn gelegen in een zogenaamd 'infiltratiegebied' gelegen. In het kader van het afkoppelen van hemelwater is door de provincie Limburg, het Zuiveringschap Limburg en de waterschappen een beslisboom opgesteld voor het verantwoord afkoppelen van hemelwater. Met behulp van deze beslisboom wordt snel duidelijk of het verantwoord is om af te koppelen en onder welke voorwaarden. Verder wordt de voorkeur uitgesproken voor respectievelijk gebruik van hemelwater, infiltratie van hemelwater, vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater en als laatste afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De kernen Munstergeleen en Windraak hebben een gemengd rioleringsstelsel dat op termijn zal worden vervangen door een gescheiden stelsel.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient te worden aangetoond dat dit nieuwe gebruik geen nadelige gevolgen ten aanzien van de waterhuishoudkundige staat van de gronden met zich mee brengt. Hiertoe dient er een watertoets procedure te worden doorlopen. Binnen deze toets wordt er een waterparagraaf opgesteld welke ter toetsing aan het Watertoetsloket van het waterschap Roer en Overmaas wordt voorgelegd.

Aangezien het onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is voorziet deze niet in nieuwe ontwikkelingen, om deze reden is een watertoets niet benodigd als onderdeel van dit bestemmingsplan.

3.3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

In verband met de aspecten cultuurhistorie en archeologie is de waardekaart voor de Limburgse Cultuurhistorie op de provinciale website geraadpleegd.

Munstergeleen

Archeologische vindplaatsen

In of nabij het plangebied zijn de volgende archeologische vindplaatsen aangetroffen:

ARCHIS nr	Complex	Periode	In/nabij plangebied	Van toepassing
1395	Nederzetting	Romeinse tijd	In	Ja
6598	Nederzetting	Romeinse tijd	In	Ja
17555	Villa complex	Romeinse tijd	In	Ja
35385	Akkerbouw	Nieuwe tijd	Nabij	Nee
35434	Heuvel	Natuurlijke heuvels, tuindecoratie (folly of grafheuvels)	In	Ja
35435	Heuvel		In	Ja
35445	Heuvel		In	Ja
121252	Nvt			Nee
121346	Nvt			Nee
406968	Onbekend	Paleolithicum – bronstijd	Nabij	Nee
	Akkerbouw	Late middeleeuwen	Nabij	Nee

Amateur vindplaats	Complex	Periode	In/nabij plangebied	Van toepassing
232	Gebouw en tuin	Nieuwe tijd	Nabij	Nee
516	Bouwresten	Romeinse tijd	Deels in	Ja
519	Onbekend	Neolithicum, IJzertijd en Romeinse tijd	Deels in	Ja

Uitgevoerde onderzoeken

Het betreft onderzoekmelding 20709. Dit onderzoek heeft betrekking op het kloostercomplex Abshoven. Het onderzoek vond plaats in het kader van de kwaliteitsverbetering archeologische monumentenkaart provincie Limburg. Op grond van het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het complex een hoge archeologische waarde geldt.

Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich 4 archeologische monumenten. Namelijk monument 8400, 8471, 8472 en 16615. De monumenten 8400, 8471 en 8472 hebben betrekking op de drie mogelijke grafheuvels op het kloostercomplex Abshoven. Monument 8400 ligt deels buiten het complex en is door wegaanleg gedeeltelijk afgegraven.

Monument 16615 heeft betrekking op het gebied waarbinnen de vroegmoderne en waarschijnlijk ook laatmiddeleeuwse bewoning van Munstergeleen verwacht wordt. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

Archeologische verwachting

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente liggen binnen de plangrens verschillende archeologische verwachtingszones. Voor twee delen van het gebied geldt een hoge archeologische verwachting, voor één deel geldt een middelhoge archeologische verwachting en voor één deel geldt een lage archeologische verwachting maar door de goeie conserverende omstandigheden kan er een bijzondere archeologische dataset worden aangetroffen.

Conclusie

Binnen de plangrens van Einighausen kunnen verschillende zones archeologische resten voorkomen. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-Mv worden deze resten vernietigd. Om te voorkomen dat bij toekomstige ontwikkelingen archeologische resten ongezien verloren gaan, zijn de volgende gebieden op de verbeelding opgenomen:

- De grondgebieden die zich binnen een straal van 50 meter van de archeologische vindplaatsen bevinden (enkel de vindplaatsen die van toepassing zijn).
- Het grondgebied dat zich binnen onderzoeksmelding 20709 bevindt.
- De gebieden die begrenst zijn als archeologisch monument.
- De grondgebieden die zich binnen drie archeologische verwachtingszones bevinden.

Deze zones hebben op de verbeelding de dubbelbestemming “Bescherming archeologische waarden” gekregen.

In de planregels is vastgelegd dat bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm –Mv in principe verboden zijn, tenzij:

1. De gemeentelijk archeoloog anders beslist.
2. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er zich geen archeologische resten in het plangebied bevinden.
3. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de aanwezige archeologische resten niet bedreigd worden door de geplande ingreep.
4. De archeologische resten opgegraven worden.

Windraak

Voor Windraak geldt dat er geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn en dat er geen onderzoeken zijn uitgevoerd.

Monumenten

Het grootste deel van de kern Windraak overlapt archeologisch monument 16350 (CMA-nr 68D-079). Het monument heeft betrekking op het gebied waarbinnen de vroegmoderne en waarschijnlijk ook de laatmiddeleeuwse bewoning van Windraak verwacht wordt. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

Archeologische verwachting

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente geldt voor het gehele gebied een hoge archeologische verwachting.

Conclusie

Binnen zowel het monument als het gebied met een hoge archeologische verwachting kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm –Mv worden deze resten vernietigd. Om te voorkomen dat bij toekomstige ontwikkelingen archeologische resten ongezien verloren gaan is voor deze gebieden de dubbelbestemming "Bescherming archeologische waarden" opgenomen. Binnen deze gebieden geldt een verbod voor bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-Mv, tenzij:

1. De gemeentelijk archeoloog anders beslist.
2. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er zich geen archeologische resten in het plangebied bevinden.
3. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de aanwezige archeologische resten niet bedreigd worden door de geplande ingreep.
4. De archeologische resten opgegraven worden.

3.3.7**ECOLOGIE**

Beide kernen zijn gelegen buiten het stedelijk gebied en hebben zodoende ook raakvlakken met dit gebied. Het is dan ook aannemelijk dat er binnen de kernen een aantal ecologische waardes aanwezig zullen zijn. Voor dit bestemmingsplan kan worden gesteld dat het een beheersplan,. Er zullen dus geen nieuwe ontwikkelingen plaats vinden. Dit betekent dat er geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden en dat de aanwezige ecologische waardes binnen deze kern niet zullen worden aangetast.

3.3.8**KABELS EN LEIDINGEN**

Gas-, water- en elektriciteitstransport vindt meestal ondergronds plaats. Ten behoeve van de bescherming van bepaalde ondergrondse kabels en leidingen worden in een bestemmingsplan beschermingszones geregeld. In de voorschriften en op de plankaart worden deze zones opgenomen voor de grotere kabels en leidingen, die door het plangebied lopen.

Binnen het plangebied zijn hogedruk gastransportleidingen en een hogedruk gasvoedingsleiding aanwezig. Voorts ligt er een veiligheidszone vanwege een buiten het plangebied gesitueerde leidingenstrook. De betreffende leidingen en veiligheidszone zijn op de plankaart aangegeven.

HOOFDSTUK

4 Planopzet

4.1**RUIMTELIJK PLAN**

De uit de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 2) en gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid met betrekking tot de kernen Munstergeleen en Windraak. Leidraad is een ruimtelijke en functionele zonering van de bebouwde kom. Daarbij staat handhaving en versterking van de bestaande situatie centraal. In de kernen Munstergeleen en Windraak zijn geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan heeft dan ook het karakter van een beheerplan, zoals ook uit de juridische regeling van het bestemmingsplan blijkt. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

4.2**JURIDISCHE REGELING**

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit de verbeelding (voorheen plankaart genoemd) en de planregels (voorheen voorschriften geheten). Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

4.2.1**VERBEELDING**

De kern Munstergeleen is opgesplitst aangezien de omvang van deze kern dat vereist, hierdoor is voor deze kern een verbeelding bestaande uit vier bladen benodigd. De kern Windraak is weergegeven op één blad. Zodoende zijn er voor dit bestemmingsplan vijf bladen benodigd. De schaal van deze kaarten is 1:1.000.

Op de verbeelding zijn de verschillende percelen binnen het plangebied “ingekleurd” met een bepaalde bestemming, waarvoor in de planregels allerlei regels zijn vastgelegd.

In totaal zijn er 19 afzonderlijke bestemmingen en 5 dubbele bestemmingen aanwezig.

De afzonderlijke bestemmingen zijn:

- Wonen.
- Wonen en detailhandel.
- Tuinen.
- Detailhandel.
- Horeca.
- Centrumvoorzieningen.

- Maatschappelijke voorzieningen.
- Bedrijven.
- Agrarische bedrijfsdoeleinden.
- Agrarisch gebied.
- Natuurgebied
- Groen.
- Begraafplaats.
- Sport- en speelvoorzieningen.
- Verblijfsgebied.
- Verkeersgebied.
- Garageboxen.
- Nutsvoorzieningen.
- Water – Primair water.

De dubbele bestemmingen zijn:

- Leidingen (hogedruk gastransportleiding, hogedruk gasvoedingsleiding).
- Leidingzone ondergrondse leidingen – veiligheidsgebied.
- Beheers- en beschermingszone watergang.
- Veiligheidszone LPG-installatie.
- Beschermingszone archeologische waarden.

Op de verbeelding staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld de toegestane maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, en in sommige gevallen het maximale bebouwingspercentage of de toegestane dakhelling.

4.2.2

PLANREGELS

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

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De op de plankaart met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. De in het plangebied voorkomende woonwagens zijn specifiek op de plankaart aangegeven.

Voor percelen waar een bestaand recht tot het bouwen van een woning geldt, is besloten om dit recht in beginsel te handhaven, tenzij er wettelijke belemmeringen zijn of de eigenaar heeft aangegeven dat de titel kan komen te vervallen.

Bovendien zijn voor de Kruisstraat bouwmogelijkheden opgenomen voor 2 woningen. De ruimtelijke onderbouwing hiervoor is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

Voorts is kleinschalige bedrijvigheid die qua aard en omvang ondergeschikt is aan de woonfunctie specifiek op de verbeelding aangegeven. In het gebied aanwezige bedrijven waarbij een woning aanwezig is zijn eveneens bestemd als Wonen.

Via ontheffing (voorheen vrijstelling genoemd) binnen deze bestemming, is onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de plankaart aangegeven. De overige bebouwingsregels zijn in de voorschriften bij deze bestemming opgenomen.

Wonen en detailhandel

Binnen deze bestemming zijn de functies wonen en detailhandel toegestaan.

Via ontheffing, is onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

Tuinen

Deze bestemming heeft niet alleen betrekking op de voortuinen van woningen binnen de bestemming 'wonen', maar ook op de diepere achtertuinen bij woningen waarvan het perceel grenst aan het buitengebied. Bij de achtertuinen vangt de bestemming tuin aan op 20 meter afstand gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw; op deze wijze wordt de openheid naar het buitengebied zoveel mogelijk gewaarborgd.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde 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. Tevens mogen de bestaande bijgebouwen worden gehandhaafd.

Detailhandel

De in het plangebied aanwezige detailhandel is 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.

Horeca

De in het plangebied aanwezige horeca is binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn deze gelegenheden 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.

Centrumvoorzieningen

Binnen deze bestemming zijn de gebieden met een centrumfunctie opgenomen. Wonen is toegestaan op de begane grondlaag en de lagen daarboven. De functies detailhandel, horeca I, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn enkel op de begane grondlaag toegelaten; deze functies zijn uitwisselbaar. Via ontheffing is, onder voorwaarden, zakelijke dienstverlening op de verdiepingen mogelijk. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Maatschappelijke voorzieningen

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zoals scholen e.d. zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn deze voorzieningen 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.

Bedrijven

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. Voor autohandelaren geldt dat deze specifiek op de plankaart zijn aangegeven. 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 bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Agrarische bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de agrarische bedrijven geregeld.

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.

Agrarisch gebied

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een beperkte bouwhoogte.

Natuurgebied

De gronden met deze bestemming zijn erop gericht de aanwezige natuur- en landschapswaarden te beschermen en te ontwikkelen. De bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt tot ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijn. Tevens zijn een uitgebreide gebruiksregel en aanlegvergunningstelsel opgenomen om de waarden te beschermen. Het gebruik maken van de vrijstelling van artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening is uitdrukkelijk uitgesloten.

Groen

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

De bouwregels binnen deze bestemming regelen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Begraafplaats

Binnen deze bestemming zijn de begraafplaatsen geregeld. De bouwregels geven aan dat uitsluitend gebouwen in de vorm van fietsenstallingen, onderhouds- en opslagruimten zijn toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport- en speelvoorzieningen

In deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende speelterreinen en sportvoorzieningen opgenomen.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Verblijfsgebied

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

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

Verkeersgebied

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer.

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

Garageboxen

De in het plangebied aanwezige 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.

Nutsvoorzieningen

De in het plan gebied voorkomende nutsvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming.

Water – Primair water

Deze bestemming ziet toe op een regeling voor de Steengrub.

Leidingen (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de in het plankgebied aanwezige leidingen met de bijbehorende beschermingszone geregeld. Gebouwd mag uitsluitend worden ten behoeve van de bestemming leidingen; via ontheffing mag, onder voorwaarden, worden gebouwd ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

Ter bescherming van deze leidingen is voorts een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Leidingzone ondergrondse leidingen – veiligheidsgebied

Binnen deze bestemming is het veiligheidsgebied gelegen van de aanliggende (buiten het plangebied gelegen) ondergrondse leidingenzone. Uitsluitend mag gebouwd worden ten behoeve van deze bestemming; via ontheffing mag, onder voorwaarden, worden gebouwd ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat erop gericht is activiteiten te voorkomen die de werking en veiligheid van de leiding aantasten.

Beheers- en beschermingszone watergang (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de watergangen met de bijbehorende beschermings- en onderhoudsstroken geregeld. Binnen deze gronden geldt een bouwverbod, waarvan via ontheffing kan worden afgeweken.

veiligheidszone LPG-installatie (dubbelbestemming)

Deze bestemming heeft betrekking op de veiligheidszone vanwege een benzinepompstation waar ook LPG wordt aangeboden. Voor dit station geldt dat de maximale doorzet 1000 m³ bedraagt. In de planregels is bepaald dat binnen de veiligheidszone van 150 meter geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Via ontheffing kan hiervan worden afgeweken voor zover het betreft het gebied tussen de 45 en 150 meter.

Bescherming archeologische waarden (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen waar archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel worden verwacht. Om die bescherming zeker te stellen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

HOOFDSTUK

5

Uitvoerbaarheid

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerp bestemmingsplan “Munstergeleen en Windraak” heeft vanaf 5 april tot en met 2 mei 2007 ter inzage gelegen voor de inspraak. Gedurende deze periode is op 18 april 2007 voor iedereen een inloopmiddag gehouden. Tevens is het plan toegezonden aan betrokken mede-overheden. Op het plan is zowel mondeling als schriftelijk gereageerd. Voor een samenvatting van de schriftelijke reacties en het gemeentelijk antwoord daarop wordt verwezen naar het eindverslag inspraak, dat in bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.

BIJLAGE 1

Eindverslag inspraak

Bestemmingsplan Munstergeleen en Windraak: eindverslag inspraak (23/09/08)

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Munstergeleen en Windraak' heeft ter inzage gelegen vanaf 5 april tot en met 2 mei 2007. Gedurende deze periode is op 18 april 2007 voor iedereen een inloopmiddag gehouden. Tevens is het plan toegezonden aan betrokken mede-overheden. Op het plan is zowel mondeling als schriftelijk gereageerd. Ten aanzien van de schriftelijke reacties neemt het college via dit eindverslag een standpunt in. Een korte samenvatting van de reacties door personen en organisaties en het standpunt van het college daarover is opgenomen in paragraaf A. Aangaande de reacties van de mede-overheden zijn een samenvatting en collegestandpunten opgenomen in paragraaf B. De mondelinge reacties zijn voor zover mogelijk verwerkt in de lijst met aanpassingen. Deze is opgenomen in paragraaf C.

A. Inspraakreactie personen en organisaties

Door de volgende personen en organisatie is schriftelijk een inspraakreactie ingediend¹:

	Voorletters	Achternaam	Straat	Nr.	Postcode en plaats
1.	J.M.L.	Hendrix	St. Jansstraat	20	6164 HT Geleen
2.	St.	Milieugroep Sittard-Susteren	Apolloniastraat	16	6151 CJ Munstergeleen
3.	J.L.M.	Weerts	Burg. Smeetsstraat	52	6151 GP Munstergeleen
4.	N.	Meijerink	P.C. Houbenstraat	5	6151 ET Munstergeleen
5.	R.J.G.M.	Douven	Schinnenderweg	26	6153 AD Windraak
6.	J.	Rouschop	Windraak	4	6153 AB Windraak
7.	G.	Debeije	Windraak	6	6153 AB Windraak
8.	E.M.	Weijzen	Windraak	6B	6153 AB Windraak
9.	H.	Mies	Windraak	20	6153 AB Windraak
10.	P.	Cremers	Windraak	28a	6153 AB Windraak

Inspraakreactie 1

De heer Hendrix maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van twee percelen ten opzichte van de huidige bestemming. Perceel 1 is gelegen aan de Sittardseweg te Munstergeleen, tussen de huisnummers 1 en 3. Perceel 2 ligt eveneens aan de Sittardseweg, ten noorden van het perceel met het huisnummer 39.

Standpunt college inzake wijziging bestemming perceel 1

De heer Hendrix heeft gelijk dat de op perceel 1 opgenomen bestemming, te weten 'agrarische bedrijfsdoeleinden', fout is. Op het betreffende perceel is geen agrarisch bedrijf gevestigd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Munstergeleen, 2^e partiële herziening' (vastgesteld 21 december 1976 en goedgekeurd 19 december 1977) heeft een beperkt deel van het perceel de bestemming 'eengezinshuizen klasse F'. Op grond daarvan is woningbouw toegestaan. Merendeels heeft het perceel echter de bestemming 'achtertuin' op grond waarvan woningbouw niet is toegestaan.

Perceel 1 ligt in de zone die de overgang mankeert van de bebouwing en het buitengebied. Ter behoud van het open karakter van deze zone is een verdere verdichting van de bebouwing ongewenst.

De recente en te verwachten demografische ontwikkelingen noodzaken tot het formuleren van een strategische visie. Aan nieuwe plannen voor woningbouw wordt –kort gezegd– alleen nog meegewerkt, indien dit leidt tot kwaliteitsverbetering en de woningvoorraad in omvang niet toeneemt. De Raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft daartoe op 24 april

¹ Overzicht alfabetisch op adres.

2007 de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Het handhaven van bouwtitels, die zijn toegekend in een andere periode vanuit een andere beleidsgedachte, past niet in dit beleid.

Om deze redenen dient de bouwtitel te vervallen. Perceel 1 krijgt de bestemming 'tuin'. Bebouwing is daardoor niet toegestaan.

Het staat de heer Hendrix natuurlijk vrij om alsnog een aanvraag om bouwvergunning in te dienen. Zolang nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, zal de aanvraag worden beoordeeld op basis van het huidige bestemmingsplan. Indien de aanvraag hieraan en aan de overige geldende regelgeving voldoet, moet de gemeente een bouwvergunning verlenen.

Standpunt college inzake wijziging bestemming perceel 2

Perceel 2 had op grond van het bestemmingsplan 'Munstergeleen, 3^e partiële herziening' de bestemming 'agrarisch gebied'. Op grond van deze bestemming gold een bouwverbod.

Sinds 2001 is dit bestemmingsplan voor dit perceel vervangen door het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is door de raad vastgesteld op 4 december 2000 en door de provincie Limburg goedgekeurd op 3 juli 2001. Op grond van dit bestemmingsplan heeft perceel 2 de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Ook op grond van deze bestemming geldt een bouwverbod. De gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn dus niet gewijzigd.

Inspraakreactie 2

De stichting Milieugroep Sittard-Susteren maakt bezwaar tegen de opgenomen bestemmingen in het gebied 'Abshoven' en bepleit een invulling die recht doet aan de natuurwaarden van dit gebied.

Standpunt college

Bij nader inzien heeft het college besloten om dit gebied niet te regelen in het bestemmingsplan 'Munstergeleen en Windraak'. Voor dit gebied geldt immers een recent bestemmingsplan, te weten: het bestemmingsplan 'Abshoven 2001' (vastgesteld 31 oktober 2002 en goedgekeurd 2 december 2003). Daarnaast wordt momenteel door de projectontwikkelaar en de gemeente de invulling van het betreffende gebied heroverwogen. In dat kader zullen ook de opmerkingen van de stichting worden meegenomen.

Inspraakreactie 3

De heer Weerts heeft ten aanzien van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen:

- a. Over de volledigheid en juistheid van de plankaarten.
- b. Omgang met het gebied 'Abshoven' en het gebied rond de Pater Karel Hoeve.
- c. Inbreiding in Munstergeleen.
- d. Afstand tot transportleidingen.
- e. Betaalbare woningen voor oud en jong.

Standpunt college

a. De gemeente maakt gebruik van de informatie van de GBKN (= Groot-schalige Basis Kaart Nederland) om de percelen en gebouwen op de plankaart op te nemen (de zogeheten ondergronden). De informatie waarover het Kadaster beschikt, is eveneens verwerkt in de GBKN. Alleen indien de betreffende gebouwen in één van deze bestanden zijn opgenomen, worden de betreffende gebouwen op de plankaart opgenomen. Bij het aanpassen van het voorontwerp bestemmingsplan tot ontwerpbestemmingsplan wordt de GBKN-ondergrond vervangen door de meest actuele versie in het bezit van de gemeente.

Daar komt bij dat niet de situatie zoals ingetekend op de GBKN-kaart bepaalt of op een bepaalde plek mag worden gebouwd, maar de in het bestemmingsplan opgenomen regeling (bestemming en eventueel bouwvlak). Als een burger dus wil weten wat hij op een bepaald

perceel mag, dient hij dus het bestemmingsplan te raadplegen en niet een andere informatiebron.

b. Inzake het gebied 'Abshoven' verwijst het college naar zijn standpunt inzake inspraakreactie 2. Voor het gebied rond de Pater Karel Hoeve geldt dat de bestaande bebouwing is bestemd voor wonen en maatschappelijke voorzieningen (de kapel). Op al het overige gebied rust de bestemming 'tuin'. Deze bestemming laat bijna geen bebouwing toe. Voor aantasting van het gebied hoeft dan ook niet te worden gevreesd.

c en e. Het college staat positief ten aanzien van inbreiding en is voorstander van betaalbare woningen voor iedereen. Voor de realisatie daarvan is de gemeente echter afhankelijk van derden. Woningbouw in het buitengebied rond Munstergeleen is voor het college geen serieuze optie. Onder meer vanwege het geldende provinciale contourenbeleid en de demografische ontwikkelingen.

d. Aan de zuidzijde vallen op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de percelen Abshoven 10, 12, 14, 16 en 18 binnen het veiligheidsgebied van de transportleidingen van de Gasunie en de Navo. Deze dubbelbestemming met bijbehorende regeling wordt overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Door het ministerie van VROM wordt overigens gewerkt aan een nieuwe regeling inzake afstanden. Onduidelijk is wanneer die regeling zal worden afgekondigd.

Inspraakreactie 4

De heer Meijerink maakt bezwaar tegen de bestemming van strook grond, gelegen achter Pater C. Houbenstraat 3 tot en met 7.

Standpunt college

De heer Meijerink heeft gelijk dat de opgenomen bestemming 'horeca' niet klopt. Op de luchtfoto uit 2007 valt te zien dat de betreffende strook grond is opgedeeld en bij de panden Pater C. Houbenstraat 3 tot en met 7 in gebruik is als tuin. De betreffende strook grond is dus in gebruik als tuin en krijgt dan ook deze bestemming.

Inspraakreactie 5

De heer Douven verzoekt om zodanige wijziging van de bestemming dat hij in het pand (voorzien van een uitbreiding) een bedrijf kan beginnen in het drie dimensionaal meten van objecten.

Standpunt college

Het college staat positief ten opzicht van de vestiging van nieuwe bedrijven. Het meenemen van een dergelijke ontwikkeling in het kader van een actualisatie vindt het college echter niet gewenst. Het invoegen van nieuwe ontwikkelingen heeft namelijk bijna altijd tot gevolg dat de actualisering van het betreffende plan wordt vertraagd.

Om te kunnen bepalen of de vestiging van een bedrijf op een bepaalde locatie wenselijk is, dienen namelijk een aantal zaken te worden onderzocht. Daarnaast bestaat het risico dat omwonenden de bedrijfsvestiging ongewenst vinden en zullen procederen. Om die reden neemt het college het standpunt in dat het indienen van een verzoek tot *onthefing* de aangewezen weg is. In dat kader kan dan worden onderzocht of de vestiging van het door u beoogde bedrijf door de gemeente mogelijk kan worden gemaakt.

Inspraakreactie 6

De heer Rouschop maakt bezwaar tegen het weg bestemmen van de uitbreidingsmogelijkheden op de locatie Windraak 4.

Standpunt college

Op grond van het 'Algemeen bestemmingsplan' van de voormalige gemeente Munstergeleen (vastgesteld 10 augustus 1973 en goedgekeurd 30 september 1974) heeft de locatie Windraak 4 de bestemming 'agrarische bedrijven'. Binnen het opgenomen bouwvlak mag agrarische bedrijfsbebouwing worden opgericht. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan. Aangezien deze al op de locatie aanwezig is, is de bouw van een bedrijfswoning niet meer mogelijk.

Op grond van de oude bestemmingsplannen hebben agrarische bedrijven veelal erg grote bouwvlakken gekregen. Een dergelijke omvang is naar de huidige maatstaven ongewenst en blijkt in de afgelopen 30 jaar zelden te zijn benut. Om die reden kiest het college voor de lijn dat de bestaande bebouwing positief wordt bestemd en niet op voorhand uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen. Het college vindt een verdere uitbreiding van agrarische bedrijven ongewenst vanwege de nabijheid van woningen enerzijds en de ligging ten opzichte van het waardevolle buitengebied anderzijds.

Inspraakreactie 7

De heer Debeije maakt bezwaar tegen:

- a. De voor de locatie Windraak 6 opgenomen goot- en nokhoogte.
- b. De voor de locatie Windraak 6 opgenomen bestemming.
- c. De voor de locatie Windraak 1 opgenomen bestemming.
- d. Het voor de locatie Windraak 6 opgenomen bouwvlak.
- e. De gemeente past het BOM+-beleid niet toe en handelt daardoor in strijd met het provinciaal beleid.

Standpunt college

a. Bij het toekennen van goot- en nokhoogte wordt uitgegaan van bepaalde standaarden. Voor de panden waar de goot- en nokhoogtes afwijken wordt een regeling getroffen in de planvoorschriften.

b. Navraag leert dat een hoefsmid op locatie werkt en niet bij hem thuis. Het college ziet dan ook geen aanleiding om de bestemming te wijzigen.

De heer Debeije refereert in zijn inspraakreactie tevens aan een ingediend principeverzoek. Uit navraag bij de verantwoordelijke afdeling blijkt dat de heer Debeije dit initiatief echter niet heeft doorgezet. De bestemming 'Wonen' acht het college voor deze locatie dan ook het meest adequaat.

c. De op 11 mei 2005 afgegeven vrijstelling heeft inderdaad slechts betrekking op een klein deel van de locatie Windraak 1b. De bestemming 'Horeca categorie I' zal worden beperkt tot het gebouw en de directe omgeving. De locatie Windraak 1 krijgt de bestemming 'Wonen'.

d. Hieruit volgt dat ook geen ruimte meer is voor het opnemen van een agrarisch bouwvlak. Zoals ook onder 6 overwogen is, zijn bij de overgebleven agrarische bedrijven de bouwvlakken eveneens verkleind.

e. De provincie stelt slechts de kaders waarbinnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid kan worden vormgegeven. De gemeente is niet verplicht het BOM+-beleid toe te passen.

Inspraakreactie 8

De heer Weijzen maakt bezwaar:

- a. Op de locatie Windraak 6 zijn een vergunde en bestaande garage en schuur niet ingetekend.
- b. Op de locatie Windraak 7 is een vergunde en bestaande stal niet ingetekend.

Standpunt college

De gemeente maakt gebruik van de informatie van de GBKN (= Grootschalige Basis Kaart Nederland) om de percelen en gebouwen op de plankaart op te nemen (de zogeheten ondergronden). De informatie waarover het Kadaster beschikt, is eveneens verwerkt in de GBKN. Alleen indien de betreffende gebouwen in één van deze bestanden zijn opgenomen, worden de betreffende gebouwen op de plankaart opgenomen. Bij het aanpassen van het voorontwerp bestemmingsplan tot ontwerpbestemmingsplan wordt de GBKN-ondergrond vervangen door de meest actuele versie in het bezit van de gemeente.

Daar komt bij dat niet de situatie zoals ingetekend op de GBKN-kaart bepaalt of op een bepaalde plek mag worden gebouwd, maar de in het bestemmingsplan opgenomen regeling (bestemming en eventueel bouwvlak). Als een burger dus wil weten wat hij op een bepaald perceel mag, dient hij dus het bestemmingsplan te raadplegen en niet een andere informatiebron.

Inspraakreactie 9

De heer Mies wijst op het feit dat de panden Windraak 18 en 20 met elkaar zijn verbonden door bebouwing met een onderdoorgang. Hij vraagt om aanpassing van de plankaart.

Standpunt college

Het college verwijst naar zijn standpunt ten aanzien van inspraakreactie 8.

Inspraakreactie 10

De heer Cremers maakt bezwaar tegen:

- a. Het voor de locatie Windraak 28a opgenomen bouwvlak.
- b. De gemeente past het BOM+-beleid niet toe en handelt daardoor in strijd met het provinciaal beleid.
- c. De voor de locatie Windraak 26 opgenomen bestemming.

Standpunt college

Inzake a overweegt het college, zoals ook in zijn standpunt ten aanzien van de inspraakreacties 6, dat op grond van de oude bestemmingsplannen agrarische bedrijven veelal erg grote bouwvlakken hebben gekregen. Een dergelijke omvang is naar de huidige maatstaven ongewenst en blijkt in de afgelopen 30 jaar zelden te zijn benut. Om die reden kiest het college voor de lijn dat de bestaande bebouwing positief wordt bestemd en niet op voorhand uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen. Het college vindt een verdere uitbreiding van agrarische bedrijven ongewenst vanwege de nabijheid van woningen enerzijds en de ligging ten opzichte van het waardevolle buitengebied anderzijds.

Aangaande b overweegt het college, zoals ook in hun standpunt inzake inspraakreactie 7, dat de provincie slechts de kaders stelt waarbinnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid kan worden vormgegeven. De gemeente is niet verplicht het BOM+-beleid toe te passen.

Het college constateert ten aanzien van punt c dat het adres niet moet zijn 'Windraak 26', maar 'Schinnenderweg 26'. Verder betreft het hier een pand dat al sinds minimaal 1999 als zodanig door de huidige eigenaar wordt gebruikt. In het kader van de milieuwet- en regelgeving moet gekeken worden naar de feitelijke situatie. Het leggen van de bestemming 'wonen' op de locatie Schinnenderweg 26 vergroot de beperkingen voor het bedrijf van de heer Cremers dus niet.

B. Reacties mede-overheden

De volgende mede-overheden hebben op het plan gereageerd:

1. De provincie Limburg
2. Het Waterschap Roer en Overmaas

1. Reactie provincie

- a. Het plan dient naar aanleiding van het advies van het waterschap te worden aangepast.
- b. Het onderwerp 'archeologie' dient beter in het bestemmingsplan te worden verwerkt. Het gaat dan met name om de planvoorschriften en de toelichting.

Standpunt college

Het bestemmingsplan zal op beide punten worden aangepast.

2. Reactie Waterschap

- a. Voor dit bestemmingsplan dient alsnog een watertoets plaats te vinden.
- b. Het verzoek om in de planvoorschriften ruimte te laten om in de openbare ruimte voorzieningen voor waterberging te realiseren.
- c. Een deel van de Geleenbeek ligt binnen het plangebied. De beschermingszone is niet overall correct ingetekend. Verder dient in het bestemmingsplan voor dit deel een adequaat bestemming worden opgenomen.
- d. De beschermingszone van de Steengrub moet correct worden ingetekend.

Standpunt college

- a. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de watertoets aan het waterschap gestuurd.
- b. In de relevante bestemmingen is standaard de bepaling opgenomen dat de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. De voorschriften laten dus voldoende ruimte. Het gaat om de bestemmingen: groen, groenvoorziening met landschappelijke waarden, sport- en speelvoorzieningen, verkeersgebied.
- c. De opgenomen bestemming biedt een adequate bescherming. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zal de opgenomen beschermingszone opnieuw worden bekeken. Dit geldt ook voor de beschermingszone van de Steengrub (punt d).

C. Lijst van aanpassingen

Algemeen:

1. Het onderwerp 'archeologie' wordt conform de opmerkingen van de provincie in het plan op adequate wijze geregeld.
2. De beschermingszones van de Geleenbeek en de Steengrub worden conform de opmerkingen van het waterschap waar nodig aangepast.
3. In de planvoorschriften wordt een bepaling opgenomen inzake afwijkende nok- en goothoogten.

De plankaart wordt op de volgende onderdelen aangepast:

1. De GBKN-ondergronden worden geactualiseerd. Alle ingetekend bebouwing wordt opgenomen.
2. De openheid van de zone tussen de woningen en het buitengebied van Munstergeleen en Windraak moet zoveel mogelijk open blijven. Daar waar de tuinen dieper zijn dan 20 meter (te meten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw) dient de bestemming 'wonen' te worden gewijzigd in 'tuin'.

3. Abshoven 10, 12, 14, 16 en 18 worden conform de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorzien van de dubbelbestemming 'veiligheidsgebied buisleidingstrook'.
4. Het gebied Abshoven (ten zuiden van de Beekdalstraat en ten westen van de straat Abshoven) maakt geen deel meer uit van het plangebied. De plangrens voor het gebied Munstergeleen moet dus gelijk lopen met de plangrenzen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Abshoven 2001'.
5. Pater C. Houbenstraat: de strook grond achter de nummers 3 tot en met 7 krijgt de bestemming 'tuin'.
6. Sittarderweg: perceel tussen Sittarderweg 1 en 5: de bestemming wordt gewijzigd in 'tuin'.
7. Windraak 1: de bestemming wijzigen in 'Wonen'.
8. Windraak 1b: de bestemming 'Horeca categorie I' opnemen overeenkomstig de in 2005 afgegeven vrijstelling.



Raad-2009-080

Disnummer: 113936

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Munstergeleen en Windraak

Meegestuurde stukken :
Nota van Wijzigingen

Ter inzage liggende stukken:

- Stukken en kaart inzake Windraak 6
- Zienswijzen, inclusief overzicht indieners gelijklopende zienswijze (opgenomen bij de betreffende zienswijze)
- Bestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak", inclusief de vijf plankaarten

Steller (t.b.v. technische vragen): richard.schoffeleers@sittard-geleen.nl

Contactpersoon griffie : nicolle.bisschoff@sittard-geleen.nl

Aanvullende informatie:

Iedere fractie heeft op 3 september een concept-bestemmingsplan aangeleverd gekregen op de fractiekamer

Behandeldata commissies/raad (onder voorbehoud):

17 september	Commissie Ruimte, Mobiliteit, Duurzaamheid en Sport
1 oktober	Raad

Leidend programma
Omgeving

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak"

Voorstel

1. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze ongegrond te verklaren:
 - a. De LLTB (correspondentieadres: Postbus 960, 6040 AZ Roermond).
 - b. De familie Bos-Buys Ballot (correspondentieadres: Heijdenpad 14, 6151 BL Munstergeleen);
 - c. De heer L.V.G. Candel (correspondentieadres: Kruisstraat 12, 6151 BP Munstergeleen);
 - f. Mevrouw M.E. Hendrix-Paumen en de heer H.L. Hendrix (correspondentieadres: St. Jansstraat 20, 6164 HT Geleen);
 - i. Omwonenden hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat (correspondentieadres: Geldakkerstraat 1, 6151 BX Munstergeleen).
2. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen:
 - j. Het Waterschap Roer en Overmaas (correspondentieadres: Postbus 185, 6130 AD Sittard) deze zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel I en ongegrond voor onderdeel II;
 - m. De heer G. Debeij (correspondentieadres: Windraak 6, 6153 AB Windraak) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen II en III en ongegrond voor onderdeel I;
 - n. De heer R.P.V.G. Eggen (correspondentieadres: Windraak 38, 6153 AC Windraak) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen III en IV en ongegrond voor de onderdelen I, II, V en VI.

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ Nee ☐ Ja, ten laste van het reguliere budget ☐ Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☐ Nee ☒ Ja

Burgemeester	Secretaris
drs. G.J.M. Cox	mr. M.E.J. Goldsmits-Brouns

Het plan wordt voor de onderdelen die gegrond zijn verklaard conform de nota van wijzigingen aangepast.

3. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze gegrond te verklaren:
 - d. De heer P.J.C. Cuypers (correspondentieadres: Steegstraat 3, 6151 BA Munstergeleen);
 - e. De heer C.M. Halmans en mevrouw M.P. Smeets-Halmans (correspondentieadres: Overstraat 5, 6151 CM Munstergeleen);
 - g. De heer J. Heunen (correspondentieadres: Overstraat 43, 6151 CM Munstergeleen);
 - h. De familie Neis-Gemeni (correspondentieadres: Kleine Kommel 17, 6151 EE Munstergeleen);
 - i. De heer J.C.M.C. Schurgers (correspondentieadres: Overstraat 19, 6151 CM Munstergeleen);
 - k. De heer H. Wijnands (correspondentieadres: Geleenstraat 28, 6151 EX Munstergeleen);
 - o. De heer H. Mies (correspondentieadres: Windraak 20, 6153 AB Windraak);
 - p. De heer E.M. Weijzen (correspondentieadres: Windraak 6b, 6153 AB Windraak).Het plan wordt op de betreffende punten conform de nota van wijzigingen aangepast.
4. In te stemmen met de Nota van Wijzigingen.
5. Het plan met in achtneming van de Nota van Wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

27 maart 2007: besluit om voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de inspraak
23 september 2008: vaststellen eindverslag inspraak en besluit ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Aanleiding

Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen 2005.

Inleiding

De duur van het traject om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor Munstergeleen en Windraak is beïnvloed door de discussie omtrent het wel of niet handhaven van onbenutte bouwtitels. Nadat hierover door uw raad op 12 februari 2009 een standpunt is ingenomen, kon het traject worden voortgezet om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak" heeft gedurende 6 weken, vanaf donderdag 9 april 2009 tot en met woensdag 20 mei 2009, voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn zestien zienswijzen ingebracht.

Beoogd resultaat

Het afronden van het proces om te komen tot een actueel bestemmingsplan voor dit gebied.

Argumenten

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van het gehele plan zienswijzen ingediend door:

- a. De LLTB (correspondentieadres : Postbus 960, 6040 AZ Roermond).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van het plandeel Munstergeleen zienswijzen ingediend door:

- b. De familie Bos-Buys Ballot (correspondentieadres: Heijdenpad 14, 6151 BL Munstergeleen);
c. De heer L.V.G. Candel (correspondentieadres: Kruisstraat 12, 6151 BP Munstergeleen);
d. De heer P.J.C. Cuypers (correspondentieadres: Steegstraat 3, 6151 BA Munstergeleen);
e. De heer C.M. Halmans en mevrouw M.P. Smeets-Halmans (correspondentieadres: Overstraat 5, 6151 CM Munstergeleen);
f. Mevrouw M.E. Hendrix-Paumen en de heer H.L. Hendrix (correspondentieadres: St. Jansstraat 20, 6164 HT Geleen);
g. De heer J. Heunen (correspondentieadres: Overstraat 43, 6151 CM Munstergeleen);
h. De familie Neis-Gemeni (correspondentieadres: Kleine Kommel 17, 6151 EE Munstergeleen);
i. De heer J.C.M.C. Schurgers (correspondentieadres: Overstraat 19, 6151 CM Munstergeleen);
j. Het Waterschap Roer en Overmaas (correspondentieadres: Postbus 185, 6130 AD Sittard);
k. De heer H. Wijnands (correspondentieadres: Geleenstraat 28, 6151 EX Munstergeleen);
l. Omwonenden hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat (correspondentieadres: Geldakkerstraat 1, 6151 BX Munstergeleen).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van het plandeel Windraak zienswijzen ingediend door:

- m. De heer G. Debeij (correspondentieadres: Windraak 6, 6153 AB Windraak);
n. De heer R.P.V.G. Eggen (correspondentieadres: Windraak 38, 6153 AC Windraak);
o. De heer H. Mies (correspondentieadres: Windraak 20, 6153 AB Windraak);
p. De heer E.M. Weijzen (correspondentieadres: Windraak 6b, 6153 AB Windraak).

De bovengenoemde zienswijzen voldoen aan de vereisten en zijn derhalve ontvankelijk.

Zienswijze a:

De LLTB brengt de navolgende zienswijzen in:

- I. Agrarische bedrijfsdoeleinden: de mogelijkheid om bedrijfsbebouwing uit te breiden ontbreekt. Dit vormt een belemmering voor een verdere groei van de agrarische bedrijven. Het verzoek om een zodanige regeling in het bestemmingsplan op te nemen dat bedrijven kunnen blijven uitbreiden.
II. Andere activiteiten op het agrarisch bedrijf: in het plan ontbreken de mogelijkheden om teeltondersteunende voorzieningen op te richten en om op een agrarisch bedrijf nevenactiviteiten (kamperen bij de boer, vakantieappartementen, etc) te beginnen. Het verzoek om een regeling op te nemen.
III. Archeologische waarden: de opgenomen regeling (bij ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm is een aanlegvergunning vereist) vormt een ernstige belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering, terwijl op de betreffende percelen op deze diepte door het langdurige agrarische gebruik geen archeologische waarden meer aanwezig zullen zijn. Het verzoek om een aanpassing van deze regeling.

Standpunt college zienswijze a:

Ten aanzien van I: in het plandeel 'Munstergeleen' liggen twee agrarische bedrijven. Deze zijn zodanig gesitueerd ten opzichte van de omliggende woonbebouwing dat uitbreiding van deze agrarische bedrijven op grond van de geldende milieuwetgeving geen realistische optie meer is. Deze zelfde situatie is aan de orde in het plandeel "Windraak", waar nog zes agrarische bedrijven liggen. Het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden die aansluitend niet benut kunnen worden, acht het college dan ook onwenselijk.

Ten aanzien van II: de agrarische bedrijven zelf zijn opgenomen in het bestemmingsplan, niet de bijbehorende landerijen, waarop veelal de teeltondersteunende voorzieningen worden. Deze landerijen zijn bijna allemaal opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit is een onderwerp dat dan ook geregeld in dat bestemmingsplan.

Aangaande de agrarische nevenactiviteiten geldt dat de gemeente in deze een zeer terughoudend beleid voert en alleen onder strikte voorwaarden aan een plan voor de uitoefening van agrarische nevenactiviteiten meewerkt. Het gaat dan altijd om maatwerk. Om die reden is hierover in dit bestemmingsplan, dat ziet op een actualisatie van de bestaande regeling, geen regeling opgenomen.

Ten aanzien van III: de gemeente is in deze gehouden om invulling te geven aan haar nieuwe verplichtingen (sinds september 2008) uit de Monumentenwet, te weten het beschermen van de in het plangebied te verwachten archeologische waarden. Uit onderzoek en analyse is gebleken dat in delen van het plangebied Munstergeleen en voor het gehele plangebied Windraak een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Deze resten worden verwacht vanaf 30 cm beneden maaiveld. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm worden deze mogelijke archeologische waarden bedreigd. Om die reden geldt voor die delen dit beschermingsregime. Overigens zijn in beide plandelen bijna geen landbouwgronden opgenomen.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijzen b en c:

De heer en mevrouw Bos en de heer Candel maken bezwaar tegen de opname van twee bouwtitels op het perceel Heijdenpad 16 (zijde Kruisstraat) te Munstergeleen, omdat:

- I. gelet op de huidige woningmarkt geen behoefte is aan een nieuwe mogelijkheid om één of meerdere woningen in dit marktsegment op te richten;
- II. de gekozen verkaveling en daaruit voortvloeiende bebouwingsmogelijkheden niet past in de stedenbouwkundige karakter en de planologische opzet van de buurt;
- III. door de beoogde wijziging door de omwonenden mogelijkwerijs planschade wordt geleden;
- IV. het bestaande tuinhuis niet op de plankaart is ingetekend;
- V. onduidelijk is wanneer aan de heer Hoens toezegging tot medewerking is gedaan en dat de heer Hoens niet de eigenaar van het perceel is.

Standpunt college zienswijzen b en c:

Inzake I: in het kader van de ruimtelijke ordening wordt enkel afgewogen of een bepaalde ontwikkeling op grond van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is.

Inzake II: de gekozen verkaveling en daaruit voortvloeiende bebouwingsmogelijkheden zijn passend in de stedenbouwkundige karakter en de planologische opzet van de buurt. Een blik op de plankaart leert dat de gekozen verkaveling past in de verkaveling van de Kruisstraat. Verder

gaan voor deze twee bouwkavels de zelfde bebouwings- en welstandsregels gelden als voor de bestaande woningen in de Kruisstraat.

Inzake III: het eventuele risico van planschade is op zich zelf geen argument om af te zien van medewerking aan een project. Indien mocht blijken dat eventueel planschade zou kunnen zijn geleden, dan is deze op grond van een planschadeverhaalsovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Inzake IV: in het kader van een bestemmingsplan is alleen relevant of een gebouw is opgenomen in het juiste bestemmingsvlak. Dat is hier het geval; het tuinhuis ligt in het deel van de bestemming 'Wonen'.

Inzake V: in het kader van dit bestemmingsplan is relevant dat uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan het plan kan worden meegewerkt. Mocht dat namelijk niet het geval zijn geweest, dan was, ondanks de positieve houding vooraf, de procedure voor dit plan niet opgestart.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze d:

De heer Cuypers maakt bezwaar tegen het wegbestemmen van de mogelijkheid om tussen Steegstraat 3 en 7 te Munstergeleen nog een woning te bouwen.

Standpunt college zienswijze d:

De locatie (tussen Steegstraat 3 en 7) heeft op grond van het bestemmingsplan 'Munstergeleen centrum' (vastgesteld 14 maart 1996 en goedgekeurd 9 oktober 1996) de bestemming 'Woondoeleinden' met een bouwvlak op grond waarvan op deze plek een woning mag worden gebouwd (art. 7 lid C sub 1.1 van de planvoorschriften). De voorgevel dient minimaal 5,5 meter breed te zijn (art. 7 lid C sub 1.7). Het perceel is circa 10 meter breed, zodat de bouw van maximaal 1 woning mogelijk is. Uit onderzoek is gebleken dat tegen het handhaven van de bouwtitel geen wettelijke belemmeringen bestaan.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. Op het perceel tussen Steegstraat 3 en 7 wordt een bouwblok opgenomen.

Zienswijze e:

De heer Smeets en mevrouw Smeets-Halmans maken bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van de locatie Overstraat 5 te Munstergeleen in de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. De locatie wordt nu gebruikt ten behoeve van wonen en is in het huidige bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Er is geen aanleiding voor deze bestemmingswijziging.

Standpunt college zienswijze e:

De locatie van de familie Smeets loopt van de Overstraat tot aan de Steegstraat. Het eerste deel van de locatie (ongeveer 1/3) aan de zijde van de Overstraat heeft op grond van het bestemmingsplan 'Munstergeleen centrum' (vastgesteld 14 maart 1996 en goedgekeurd 9 oktober 1996) de bestemming 'Centrumvoorzieningen' (art. 8 van de planvoorschriften).

Op grond van deze bestemming is ondermeer wonen toegestaan. Op de plek zit inderdaad geen agrarisch bedrijf gevestigd. De bestemming van de gehele locatie wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

De rest van de locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'. Tevens ligt op het deel direct grenzend aan de Steegstraat een bouwvlak, zodat op deze plek woningen mogen worden gebouwd (art. 7 lid C sub 1.1 van de planvoorschriften). De voorgevel dient minimaal 5,5 meter breed te zijn (art. 7 lid C sub 1.7). Het perceel is circa 24 meter breed, zodat de bouw van maximaal 4 woningen mogelijk is. Uit onderzoek is gebleken dat tegen het handhaven van deze bouwtitels geen wettelijke belemmeringen bestaan.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. De bestemming van de gehele locatie wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en aan de zijde van de Steegstraat wordt een bouwblok opgenomen met de mogelijkheid om maximaal vier woningen te bouwen.

Zienswijze f:

Mevrouw Hendrix-Paumen en de heer Hendrix maken bezwaar tegen de wijze waarop het perceel Sittarderweg ongenummerd te Munstergeleen (nummer C1185) is bestemd en de wijze waarop dit is gebeurd.

Standpunt college zienswijze f:

Perceel C1185 had op grond van het bestemmingsplan 'Munstergeleen, 3^e partiële herziening' de bestemming 'agrarisch gebied'. Op grond van deze bestemming gold een bouwverbod.

Sinds 2001 is dit bestemmingsplan voor dit perceel vervangen door het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is door de raad vastgesteld op 4 december 2000 en door de provincie Limburg goedgekeurd op 3 juli 2001. Op grond van dit bestemmingsplan heeft perceel C1185 de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Ook op grond van deze bestemming geldt een bouwverbod. De gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn dus niet gewijzigd.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de toenmalige gemeente Sittard de procedure gevolgd, zoals door de toenmalige Wet op de Ruimtelijke Ordening was voorgeschreven.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze g:

De heer Heunen verzoekt om de woning op de locatie Overstraat 43 te Munstergeleen niet op te nemen als dienstwoning, maar te voorzien van de bestemming 'Wonen'. Hij wil de woning na de bedrijfsbeëindiging namelijk zelf als woning gebruiken of deze aan een derde verhuren. Met de huidige bestemming is dat niet mogelijk. Verder wijst hij op het feit dat de aanduiding 'gemeentelijk monument' ontbreekt, terwijl de woning inmiddels wel deze status heeft.

Standpunt college zienswijze g:

De woning Overstraat 43 heeft op grond van het bestemmingsplan 'Munstergeleen centrum' (vastgesteld 14 maart 1996 en goedgekeurd 9 oktober 1996) de bestemming 'Woondoeleinden'. Dit gebruik is niet gewijzigd

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. De woning Overstraat 43 krijgt de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'gemeentelijk monument' wordt opgenomen.

Zienswijze h:

De familie Neis-Gemini maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van de locatie Kleine Kommel 17 te Munstergeleen in de bestemming 'Bedrijven'. De locatie wordt nu gebruikt ten behoeve van wonen en is in het huidige bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Er is geen aanleiding voor deze bestemmingswijziging. Daarnaast maakt men bezwaar tegen het vervallen van de mogelijkheid om aan de Peterstraat nog twee woningen te kunnen bouwen.

Standpunt college zienswijze h:

De locatie Kleine Kommel 17 heeft op grond van het bestemmingsplan 'Munstergeleen centrum' (vastgesteld 14 maart 1996 en goedgekeurd 9 oktober 1996) de bestemming 'Woondoeleinden'. In het kader van de inventarisatie is geconstateerd dat op de locatie is gevestigd de Neis boomkwekerij & tuinaanleg/-onderhoud/-architectuur. Het gaat hier echter om activiteiten die niet locatie Kleine Kommel 17 plaatsvinden. Aangezien op de locatie Kleine Kommel 17 alleen wordt gewoond, dient de locatie de bestemming 'Wonen' te krijgen.

Aan de zijde van de Peterstraat ligt in het huidige bestemmingsplan een bouwvlak op grond waarvan op deze plek een woning mag worden gebouwd (art. 7 lid C sub 1.1 van de planvoorschriften). De voorgevel dient minimaal 5,5 meter breed te zijn (art. 7 lid C sub 1.7). Het perceel is circa 7,50 meter breed, zodat de bouw van maximaal 1 woning mogelijk is. Uit onderzoek is gebleken dat tegen het handhaven van de bouwtitel geen wettelijke belemmeringen bestaan.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. De gehele locatie krijgt de bestemming 'Wonen' en aan de zijde van de Peterstraat wordt een bouwblok voor één woning opgenomen.

Zienswijze i:

De heer Schurgers maakt bezwaar tegen het beleid van de gemeente om in het plan geen nieuwe bouwtitels op te nemen.

Standpunt college zienswijze i:

De heer Schurgers en zijn familie bezitten aan de Steegstraat twee percelen. Perceel C 00114 (achterzijde Overstraat 13) en perceel C 00115 (achterzijde Overstraat 15). Beide percelen hebben op grond van het bestemmingsplan 'Munstergeleen centrum' (vastgesteld 14 maart 1996 en goedgekeurd 9 oktober 1996) de bestemming 'Woondoeleinden'.

Beide percelen hebben een bouwvlak, zodat op deze plek woningen mogen worden gebouwd (art. 7 lid C sub 1.1 van de planvoorschriften). De voorgevel dient minimaal 5,5 meter breed te zijn (art. 7 lid C sub 1.7). Perceel C 00114 is circa 15 meter breed en perceel C 00115 circa 14 meter breed. Op beide percelen is de bouw van twee woningen mogelijk. Uit onderzoek is gebleken dat tegen het handhaven van deze bouwtitels geen wettelijke belemmeringen bestaan.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. De bestemming van de gehele locatie wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en aan de zijde van de Steegstraat wordt een bouwblok opgenomen met de mogelijkheid om de percelen C 00114 en C 001 15 beide maximaal twee woningen te bouwen.

Zienswijze j:

Het waterschap:

- I. maakt bezwaar tegen dat de Steengrub de bestemming 'Groen' in plaats van de bestemming 'Water' heeft gekregen;
- II. vindt dat de Waterparagraaf (3.3.5) in de toelichting niet geheel adequaat is.

Standpunt college zienswijze j:

Inzake I: de Steengrub is een waterloop aan de noordoostkant van Munstergeleen (plankaart deelgebied noordoost) waarvan in dit plan alleen een deel van de oever en de er naast gelegen beschermingsstrook in dit bestemmingsplan is opgenomen. De bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Beheers- en beschermingszone watergang' vormen feitelijk een adequate bestemming en bescherming van de betreffende zone. Echter in het streven om in vergelijkbare gevallen dezelfde regeling op te nemen, dient in deze aansluiting te worden gezocht bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'; de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Water-Primair water'.

Inzake II: het blijft een feit dat in het kader van dit plan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die een watertoets zouden vereisen. Het plan is dan ook ter kennisname aan het waterschap gebracht. Voorts dient bedacht te worden dat de toelichting de motivering vormt inzake het hoe en waarom van het bestemmingsplan, maar juridisch niet afdwingbaar is.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel I en ongegrond te verklaren voor onderdeel II. De bestemming 'Groen' voor het gebied Steengrub (plankaart Munstergeleen deelgebied noordoost) wordt gewijzigd in de bestemming 'Water-Primair water'.

Zienswijze k:

De heer Wijnands vraagt om aanpassing van het bouwvlak voor de woning Geleenstraat 28 te Munstergeleen. Op basis van het nu ingetekende bouwvlak is het niet mogelijk om de woning aan te passen aan de eisen van de huidige tijd.

Standpunt college zienswijze k:

De gevraagde aanpassing van het bouwvlak doet geen afbreuk aan de bij het opstellen van dit plan gehanteerde uitgangspunten (doorzicht, behoudt stedenbouwkundige kwaliteit, etc.).

Op basis van het bovenstaande overweging wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. Het bouwvlak van de woning Geleenstraat 28 te Munstergeleen wordt conform het voorstel in de zienswijze aangepast.

Zienswijze l:

Omwonenden hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat hebben zienswijzen ingediend die zowel gericht zijn tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan als tegen het ontwerpontwerfbesluit inzake de bouw van een Jongeren Ontmoetingsplek (een zogeheten JOP) op de hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat.

Het betreft 28 gelijkkluidende zienswijzen, zie voor een overzicht van de adressen (bijlage bij de zienswijzen). Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak mogen deze in één keer worden afgedaan.

De zienswijzen gericht tegen het ontwerpontheffingsbesluit blijven bij deze bestemmingsplanprocedure buiten beschouwing. Ter informatie kan worden gemeld dat de aanvraag om ontheffing inmiddels is ingetrokken.

De omwonenden maken in het kader van de bestemmingsplanprocedure bezwaar tegen het verruimen van de planregels. Zij vrezen dat hierdoor ongewenste ontwikkelingen mogelijk worden.

Standpunt college zienswijze I:

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Munstergeleen', vastgesteld op 13 september 1971 en goedgekeurd op 21 augustus 1972, heeft de hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat de grotendeels de bestemming 'actieve recreatie' (artikel 22) en een klein deel de bestemming 'openbare groenvoorziening' (artikel 26). Zie ook de uitsnede van de plankaart die bij de stukken ter inzage ligt.

Op grond met de bestemming 'actieve recreatie' zijn bestemd voor de aanleg van velden ten behoeve van de openlucht sport- en/of spelbeoefening met bijbehorende wandel- en toegangspaden. Op grond van artikel 22 lid 1 van de planregels mogen geen gebouwen worden opgericht. Overigens bevat artikel 22 lid 2 wel voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om vrijstelling (tegenwoordig ontheffing) te verlenen voor het oprichten van kleine niet tot bewoning bestemde gebouwen. Van die bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien:

- het betreffende gebouw ten behoeve van de geldende bestemming zal worden gebruikt;
- er maximaal 2% van de gronden met de bestemming 'actieve recreatie' wordt bebouwd;
- de inhoud per gebouw niet meer dan 200 m³ bedraagt;
- de goothoogte maximaal 6 meter is.

Op grond met de bestemming 'openbare groenvoorziening' mogen geen gebouwen worden opgericht (artikel 26 lid 1). Ook deze bestemming bevat een vrijstellingsbevoegdheid voor het college. Van die bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien:

- het betreffende gebouw ten behoeve van de geldende bestemming zal worden gebruikt;
- de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- de goothoogte maximaal 3 meter is.

Op grond van het nieuwe bestemmingsplan krijgt de hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat de bestemming 'sport- en speelvoorzieningen' (artikel 15 van de planvoorschriften). Op grond van artikel 15 lid 2 mogen alleen gebouwen worden opgericht binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken. Voor de hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat zijn geen bouwvlakken opgenomen. Het oprichten van gebouwen is op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Een ontheffingsbevoegdheid om dit toch mogelijk te maken, bevat het nieuwe bestemmingsplan niet.

De nieuwe bestemmingsplanregeling is dus zelfs iets strenger dan de oude regeling. Voor nieuwe ontwikkelingen is dus altijd een bestemmingsplanwijziging nodig waarvoor de betrokkene de gebruikelijke middelen openstaan (vooroverleg, zienswijze, beroep bij de Raad van State).

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijzen van de Omwonenden hoek Meishagerstraat/Gel dakkerstraat ongegrond te verklaren.

Zienswijze m:

De heer Debeij vraagt voor de locatie Windraak 6:

- i. om aanpassing van de goot- en nokhoogte;
- ii. opname van de aanduiding hoefsmederij, aangezien op de locatie een hoefsmederij aanwezig is;
- iii. een adequatere bestemming voor de gronden aan de achterzijde dan de bestemming 'tuin', omdat hier paarden worden gehouden.

Standpunt college zienswijze m:

Inzake I: door de heer Debeij is niet aangetoond dat de opgenomen goot- en nokhoogte niet klopt. Mocht tussen de opgenomen hoogte op de plankaart en de werkelijkheid toch nog een verschil blijken te zitten, dan is artikel 29 lid A van de planregels (blz. 55 van het nieuwe bestemmingsplan) van toepassing. Hierin is bepaald dat:

"In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan."

Inzake II en III: de locatie Windraak 6 heeft op grond van het bestemmingsplan 'Algemeen Bestemmingsplan Munstergeleen' van de voormalige gemeente Munstergeleen (vastgesteld op 10 augustus 1973 en goedgekeurd op 30 september 1974) de bestemming 'Agrarische bedrijven'. Voor de locatie Windraak 6 ligt bij de raadsstukken een A3 met daarop een uitsnede uit de luchtfoto van 2008 en een uitsnede van de plankaart ter inzage.

De heer Debeij heeft per brief, ontvangen 11 juli 2000, aan het college van burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Sittard gevraagd of hij op de locatie Windraak 6 een hoefsmederij mocht vestigen. Op basis van het bovengenoemde bestemmingsplan is geconstateerd dat de vestiging van een hoefsmid in overeenstemming was met het geldende bestemmingsplan. Het college heeft in zijn vergadering van 2 januari 2001 kennisgenomen van het verzoek en ermee ingestemd. Tot slot is aan de heer Debeij een brief gestuurd, verzonden op 22 januari 2001. Hierin is hem meegedeeld dat hij op de locatie Windraak 6 een hoefsmederij mag vestigen, omdat het gaat om een kleinschalige ambachtelijke activiteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie. De genoemde brieven en collegenota liggen bij raadsstukken ter inzage.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen II en III en ongegrond te verklaren voor onderdeel I. De locatie Windraak 6 krijgt de bestemming 'wonen' met nadere aanduiding 'aan huis gebonden bedrijf - hoefsmid'.

Zienswijze n:

De heer Eggen brengt ten aanzien van de locatie Windraak 38 het navolgende in:

- I. hij maakt bezwaar tegen het verkleinen van het agrarisch bouwvlak;
- II. hij verzoekt om de opname van een ruimere maat voor de goot- en nokhoogten, dit met het oog op vergroting van zijn bedrijf;
- III. hij merkt op dat op de locatie een boerderijwinkel wordt uitgebraat, maar dat op de plankaart in deze geen aanduiding is opgenomen;
- IV. op de plankaart is voor de locatie de aanduiding 'gemeentelijk monument' opgenomen; de heer Eggen is van een besluit tot het aanwijzen van zijn pand als zodanig niet op de hoogte;
- V. hij maakt bezwaar tegen de opgenomen veiligheidszone voor het LPG-vulpunt;
- VI. hij maakt bezwaar tegen de opgenomen regeling ter bescherming van de archeologische waarden, omdat dit hem in zijn bedrijfsvoering belemmert.

Standpunt college zienswijze n:

Inzake I en II: op grond van het 'Algemeen bestemmingsplan' van de voormalige gemeente Munstergeleen (vastgesteld 10 augustus 1973 en goedgekeurd 30 september 1974) heeft de locatie Windraak 38 de bestemming 'agrarische bedrijven'.

Op grond van de oude bestemmingsplannen hebben agrarische bedrijven veelal erg grote bouwvlakken gekregen. Een dergelijke omvang is naar de huidige maatstaven ongewenst en blijkt in de afgelopen 30 jaar zelden te zijn benut. Om die reden kiest het college voor de lijn dat de bestaande bebouwing positief wordt bestemd en niet op voorhand uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen. Het college vindt een verdere uitbreiding van agrarische bedrijven ongewenst vanwege de nabijheid van woningen enerzijds en de ligging ten opzichte van het waardevolle buitengebied anderzijds.

Inzake III: de aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen.

Inzake IV: de aanduiding 'gemeentelijk monument' is abusievelijk opgenomen.

Inzake V: het gaat hier om regelgeving van het rijk waar aan de gemeente uitvoering dient te geven, te weten het Besluit Externe Veiligheid (afgekort: BEVI).

Inzake VI: de gemeente is in deze gehouden om invulling te geven aan haar nieuwe verplichtingen (sinds september 2008) uit de Monumentenwet, te weten het beschermen van de in het plangebied te verwachten archeologische waarden. Uit onderzoek en analyse is gebleken dat in delen van het plangebied Munstergeleen en voor het gehele plangebied Windraak een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Deze resten worden verwacht vanaf 30 cm beneden maaiveld. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm worden deze mogelijke archeologische waarden bedreigd. Om die reden geldt voor die delen dit beschermingsregime. Overigens zijn in beide plandelen bijna geen landbouwgronden opgenomen.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen III en IV en ongegrond te verklaren voor de onderdelen I, II, V en VI. De aanduiding 'gemeentelijk monument' vervalt en de aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen.

Zienswijze o:

De heer Mies maakt inzake de locatie Windraak 20 het bezwaar dat niet het hele hoofdgebouw is opgenomen in het bouwvlak.

Standpunt college zienswijze o:

Het opgenomen bouwvlak is inderdaad onjuist ingetekend. De Raad wordt dan ook voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. Het poortgebouw behorende bij Windraak 20 wordt in het bouwvlak opgenomen en voorzien van de aanduiding 'onderdoorgang'.

Zienswijze p:

De heer Weijzen maakt bezwaar tegen het feit dat de stal op perceel 635 (achter Windraak 7) niet positief is bestemd.

Standpunt college zienswijze p:

In het kader van een bestemmingsplan is het niet relevant of een gebouw staat ingetekend, maar dat het opgenomen is in het juiste bestemmingsvlak. Opnemen van de bestemming 'Wonen' op een perceel dat niet ten behoeve van wonen wordt benut en dat gelegen is in de overgangszone tussen de kern Windraak en het buitengebied, acht de gemeente onwenselijk. De gemeente wil de stal echter niet wegbestemmen en begrijpt het verzoek van de heer Weijzen om rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande overwegingen wordt de Raad voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. Artikel 12 lid 2 (bouwregels bestemming 'Agrarisch gebied') wordt sub a gewijzigd in:

"gebouwen zijn niet toegestaan, tenzij het gaat om het gedeeltelijk of geheel vernieuwen van een bestaand gebouw waarvoor onder een voorgaand bestemmingsplan bouwvergunning is verleend."

Reactie mede-overheden

De provincie en de VROM-Inspectie hebben niet gereageerd.

Onbenutte bouwtitels

De voorheen geldende bestemmingsplannen bevatten de volgende onbenutte bouwtitels:

	Adres	Aantal bouwtitels
1.	Beekdalstraat 5	1
2.	Beekstraat, tussen 3 en 5	1
3.	Haagstraat 21	1
4.	Hanswinkel 9	2
5.	Heijdenpad/De Kogel	1
6.	Lichtenberg (naast 14)	2
7.	Munster (achterzijde Haagstraat 17)	1
8.	Past. Mullenderstraat 1	2
9.	Past. Mullenderstraat (naast 1)	1
10.	Peterstraat (achterzijde Kleine Kommel 17)	1
11.	Sittarderweg 3	1
12.	Steegstraat (achterzijde Overstraat 3-5)	4
13.	Steegstraat (achterzijde Overstraat 7)	1
14.	Steegstraat (achterzijde Overstraat 13/perceel C 00114)	2

15.	Steegstraat (achterzijde Overstraat 15/perceel C 00115)	2
16.	Steegstraat (tussen Steegstraat 3 en 7)	1

Voor alle locaties hebben de rechthebbenden aangegeven de bouwtitels te willen behouden. Uit benodigde onderzoeken is gebleken dat tegen woningbouw op de betreffende locaties vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat.

Ambtshalve wijzigingen

In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn opgenomen de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en één ambtshalve correctie voor de locatie Schinnenderweg 20; hier opnemen dat 1 bedrijfswoning is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan was deze aanduiding foutief niet opgenomen.

Kanttekening en

n.v.t.

Toelichting financiële consequenties

Het nieuwe bestemmingsplan is een zogenaamd conserverend plan. De flexibiliteitsbepalingen gelden uniform binnen het gehele plangebied, waardoor er geen on evenredige benadeling optreedt. Bestaande rechten worden – conform de jurisprudentie – gerespecteerd. Eventuele planschadeclaims zullen, gelet hierop, geen financieel risico vormen.

Voor de locatie aan de Kruisstraat (waartegen de zienswijzen onder b en c zijn gericht) is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, zodat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt.

Toelichting juridische consequenties

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de procedureregels in de Wro zijn van toepassing op de bestemmingsplanprocedure. Tegen de delen van het bestemmingsplan die ongewijzigd zijn vastgesteld, kan alleen door belanghebbenden beroep worden ingesteld, als men een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend. Tegen de delen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld, kan iedere belanghebbende beroep instellen. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

- Nota van Wijzigingen
- Raadsbesluit
- Stukken en kaart inzake Windraak 6
- Zienswijzen, inclusief overzicht indieners gelijklopende zienswijze (opgenomen bij de betreffende zienswijze)
- Bestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak", inclusief de vijf plankaarten

3 september 2009

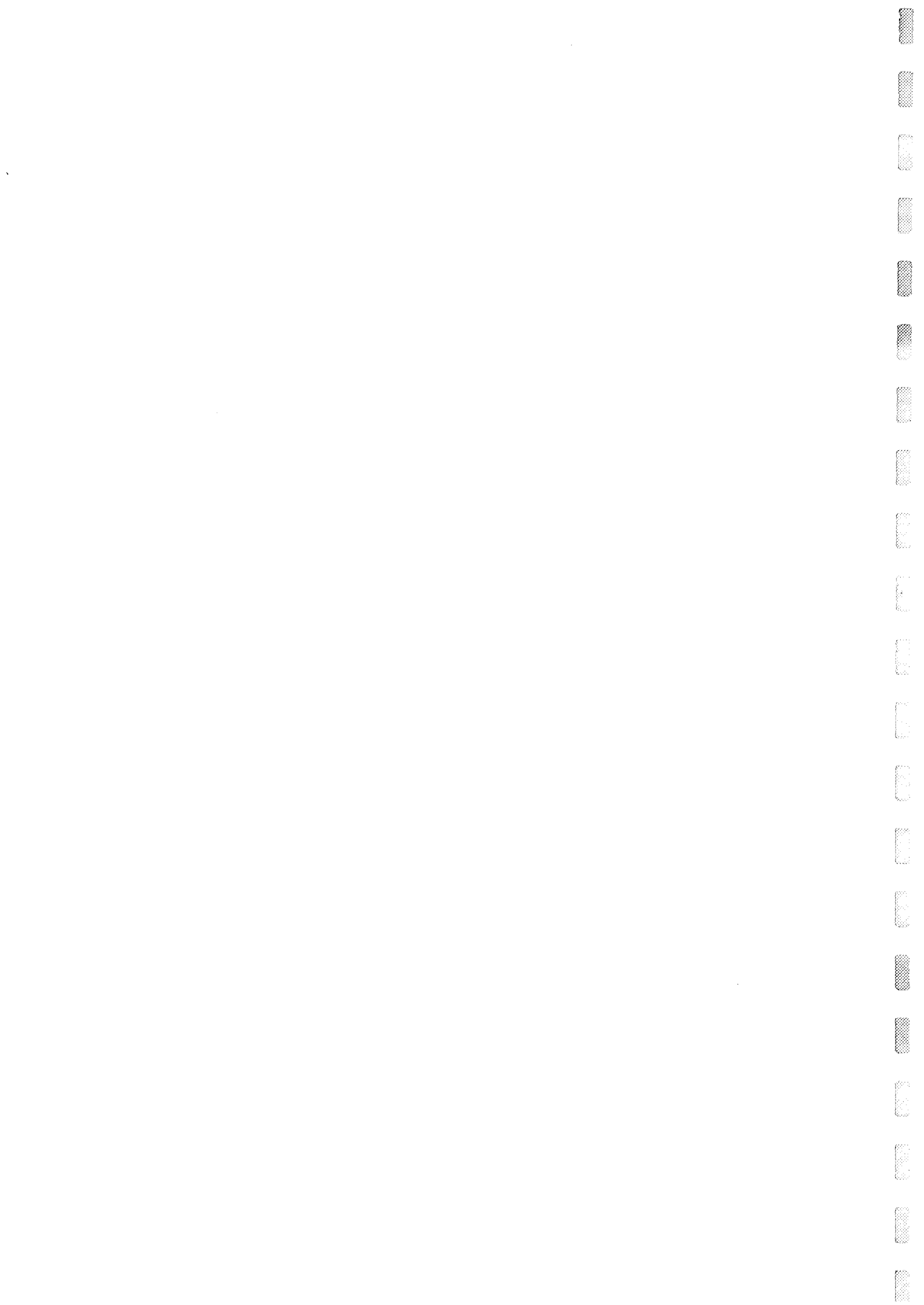
Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak"

Planregels:

- Artikel 12 lid 2 (bouwregels bestemming 'Agrarisch gebied') wordt sub a gewijzigd in:
"gebouwen zijn niet toegestaan, tenzij het gaat om het gedeeltelijk of geheel vernieuwen van een bestaand gebouw waarvoor onder een voorgaand bestemmingsplan bouwvergunning is verleend."

Plankaarten:

- Munstergeleen deelgebied noordwest:
 - op het perceel Beekstraat ongenummerd (tussen Beekstraat 3 en 5) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal één woning mag worden gebouwd;
 - het bouwvlak van de woning Geleenstraat 28 wordt conform het voorstel in de zienswijze van de heer Wijnands aangepast;
 - de hele locatie Kleine Kommel 17 krijgt de bestemming 'Wonen';
 - op het perceel Munster ongenummerd (achterzijde Haagstraat 17) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal één woning mag worden gebouwd;
 - de hele locatie Overstraat 5 krijgt de bestemming 'Wonen';
 - de woning Overstraat 43 krijgt de bestemming 'Wonen' en voorzien van de aanduiding 'gemeentelijk monument';
 - op het perceel Pastoor Mullenderstraat 1 wordt naast de bestaande woning een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen mogen worden gebouwd;
 - op het perceel Pastoor Mullenderstraat ongenummerd (naast Pastoor Mullenderstraat 1) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal één woning mag worden gebouwd;
 - op het perceel Peterstraat ongenummerd (tussen Peterstraat 14 en 18, achterzijde Kleine Kommel 17) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal één woning mag worden gebouwd;
 - op het perceel Steegstraat ongenummerd (achterzijde Overstraat 3-5) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal vier woningen mogen worden gebouwd;
 - op het perceel Steegstraat ongenummerd (achterzijde Overstraat 7) wordt voorzien van de bestemming 'Wonen' en er wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal één woning mag worden gebouwd;
 - op het perceel Steegstraat ongenummerd (achterzijde Overstraat 13) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen mogen worden gebouwd;
 - op het perceel Steegstraat ongenummerd (achterzijde Overstraat 15) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen mogen worden gebouwd;
 - op het perceel Steegstraat ongenummerd (tussen Steegstraat 3 en 7) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal één woning mag worden gebouwd.
- Munstergeleen deelgebied noordoost:
 - de bestemming 'Groen' voor het gebied Steengrub wordt gewijzigd in de bestemming 'Water-Primair water'.
- Munstergeleen deelgebied zuidoost:
 - op het perceel Lichtenberg ongenummerd (naast Lichtenberg 14) wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen mogen worden gebouwd.
- Windraak:
 - de locatie Windraak 6 krijgt de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'aan huis gebonden bedrijf – hoefsmid';
 - de locatie Windraak 20: het poortgebouw wordt opgenomen in het bouwvlak en voorzien van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - de locatie Windraak 38 krijgt de aanduiding 'detailhandel' en de aanduiding 'gemeentelijk monument' komt te vervallen;
 - de locatie Schinnenderweg 20 krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning'.



De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 1 september 2009, gemeenteblad 2009, nummer 80 ,

b e s l u i t :

1. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze ongegrond te verklaren:
 - a. De LLTB (correspondentieadres: Postbus 960, 6040 AZ Roermond).
 - b. De familie Bos-Buys Ballot (correspondentieadres: Heijdenpad 14, 6151 BL Munstergeleen);
 - c. De heer L.V.G. Candel (correspondentieadres: Kruisstraat 12, 6151 BP Munstergeleen);
 - f. Mevrouw M.E. Hendrix-Paumen en de heer H.L. Hendrix (correspondentieadres: St. Jansstraat 20, 6164 HT Geleen);
 - l. Omwonenden hoek Meishagerstraat/Geldakkerstraat (correspondentieadres: Geldakkerstraat 1, 6151 BX Munstergeleen).
2. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen:
 - j. Het Waterschap Roer en Overmaas (correspondentieadres: Postbus 185, 6130 AD Sittard) deze zienswijze gegrond te verklaren voor onderdeel I en ongegrond voor onderdeel II;
 - m. De heer G. Debeij (correspondentieadres: Windraak 6, 6153 AB Windraak) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen II en III en ongegrond voor onderdeel I;
 - n. De heer R.P.V.G. Eggen (correspondentieadres: Windraak 38, 6153 AC Windraak) en zijn zienswijze gegrond te verklaren voor de onderdelen III en IV en ongegrond voor de onderdelen I, II, V en VI.
Het plan wordt voor de onderdelen die gegrond zijn verklaart conform de nota van wijzigingen aangepast.
3. Te ontvangen in de ingediende zienswijzen en deze gegrond te verklaren:
 - d. De heer P.J.C. Cuypers (correspondentieadres: Steegstraat 3, 6151 BA Munstergeleen);
 - e. De heer C.M. Halmans en mevrouw M.P. Smeets-Halmans (correspondentieadres: Overstraat 5, 6151 CM Munstergeleen);
 - g. De heer J. Heunen (correspondentieadres: Overstraat 43, 6151 CM Munstergeleen);
 - h. De familie Neis-Gemeni (correspondentieadres: Kleine Kommel 17, 6151 EE Munstergeleen);
 - i. De heer J.C.M.C. Schurgers (correspondentieadres: Overstraat 19, 6151 CM Munstergeleen);
 - k. De heer H. Wijnands (correspondentieadres: Geleenstraat 28, 6151 EX Munstergeleen);
 - o. De heer H. Mies (correspondentieadres: Windraak 20, 6153 AB Windraak);

p. De heer E.M. Weijzen (correspondentieadres: Windraak 6b, 6153 AB Windraak). Het plan wordt op de betreffende punten conform de nota van wijzigingen aangepast.

4. Het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp aan te passen door aan artikel 11 lid 4 (bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden') van de planregels toe te voegen als artikel 11 lid 4 sub B (ontheffing) de regeling zoals opgenomen in artikel 12 lid V van de planregels van het bestemmingsplan 'Grensmaas'. De regeling is als bijlage bij dit besluit gevoegd. Voor het overige in te stemmen met de Nota van Wijzigingen.
5. Het plan met in acht name van het bepaalde in 4 en van de Nota van Wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

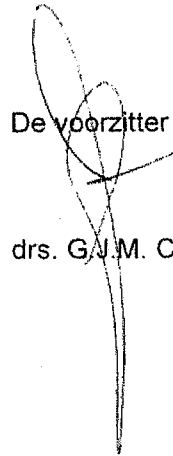
Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 1 oktober 2009.

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

BIJLAGE 2

Ruimtelijke onderbouwing Toekomstige bouw van 2 woningen aan Kruisstraat te Munstergeleen

Ruimtelijke onderbouwing

Toekomstige bouw van 2 woningen aan Kruisstraat te Munstergeleen



Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing toekomstige bouw van 2 woningen aan Kruisstraat te Munstergeleen
Opdrachtgever: De heer J.A.J. Hoens, Heijdenpad 16, 6151 BL Munstergeleen
Contactpersoon: De heer Hoens
Rapportnummer: 2009-RO-SG
Aantal pagina's: --

1^e ontwerp: 6 januari 2009
2^e ontwerp:
Definitief: 16 januari 2009 (aangepast op 23 januari 2009)

Opsteller: mr. J.C.M.G. Beusmans **paraaf:**
Controleur: mr. A.W.C.M. Jansen **paraaf:**

Colofon

Beusmans & Jansen
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post-en kantooradres:

Van Vlattenstraat 159
5975 SE Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-30202996

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	PROJECT	5
2.1	Project	5
2.2	Architectonische kwaliteit	5
2.3	Overige projectonderdelen	5
3.	GEBIEDSPROFIEL	6
3.1	Gebiedsbeschrijving	6
3.2	Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving	7
3.2.1	Ruimtelijke hoofdstructuur en aanwezige bebouwing	7
3.2.2	Functies in en bij het projectgebied	7
3.3	Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	7
4.	BELEIDSKADER	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	8
4.3	De regionale woon(milieu)visie Westelijke Mijnstreek	10
4.4	Gemeentelijk beleid	11
4.4.1	Bestemmingsplan 'Munstergeleen 1971'	11
4.4.2	Toekomstige bestemmingsplan	11
5.	ONDERZOEK	12
5.1	Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade	12
5.2	Milieu	12
5.2.1	Algemeen	12
5.2.2	Geluidhinder: Wegverkeerslawaaï	12
5.2.3	Bodemkwaliteit	13
5.2.4	Luchtkwaliteit	13
5.2.5	Externe veiligheid	14
5.3	Milieuzonering	15
5.4	Waterhuishouding	15
5.4.1	Waterbeleid	15
5.4.2	Waterhuishoudkundige situatie	16
5.4.3	Wateradvies	17
5.5	Flora- en fauna	17
5.5.1	Flora- en faunawet	17
5.5.2	Quick scan flora en fauna	18
5.6	Natuur en landschap	19
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	19
5.7.1	Cultuurhistorie	19
5.7.2	Archeologie	19
5.8	Kabels en leidingen	20
5.9	Verkeer	20
6.	PROCEDURE	21

1. INLEIDING

De heer J.A.J. Hoens, Heijdenpad 16, 6151 BL te Munstergeleen (hierna te noemen: initiatiefnemer) heeft het voornemen om op korte termijn in zijn achtertuin 2 woningen te laten realiseren, welke woningen beiden gelegen zullen zijn aan de Kruisstraat te Munstergeleen.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Munstergeleen 1971" (vastgesteld door de gemeenteraad op 13/09/1971 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 21/08/1972) deels de bestemming 'achtertuin' (artikel 19) en deels de bestemming 'erf' (artikel 18). Op grond van beide bestemmingen is woningbouw verboden.

Daar op deze gronden niet mag worden gebouwd, past het project niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het beoogde woningbouwplan kan gerealiseerd worden door middel van een vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO). Hiertoe is voor 1 juli 2008 een concreet verzoek ingediend bij de gemeente Sittard-Geleen, voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, zodat op dit verzoek nog het regime van de oude WRO van toepassing is.

Echter, op dit moment is door de gemeente Sittard-Geleen de procedure opgestart tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan "Munstergeleen-Windraak". Onderhavig initiatief kan dan ook bij de vaststelling nog worden meegenomen. Ter onderbouwing van de twee extra woningbouw mogelijkheden zal onderhavige ruimtelijke onderbouwing als bijlage aan voornoemd bestemmingsplan worden gevoegd.

De gemeente Sittard-Geleen heeft reeds eerder in 2008 haar principe-medewerking aan het project toegezegd.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- Procedure.

2. PROJECT

In dit hoofdstuk wordt het project waarvoor vrijstelling wordt verleend beschreven. Er wordt ook ingegaan op de architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen. Tenslotte worden ook ondergeschikte projectonderdelen – waar het vrijstellingsbesluit ook betrekking op heeft – behandeld.

2.1 Project

Het project bestaat uit de toekomstige nieuwbouw van 2 woningen aan de Kruisstraat te Munstergeleen, te weten achter op het perceel dat nu nog aan initiatiefnemer toebehoort. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Munstergeleen, sectie C nummer 2500. Vooraleer concreet bouwvergunning wordt aangevraagd, zal eerst de procedure doorlopen worden om een bouwtitel te verkrijgen; dat wil zeggen dat onderhavige ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij het bestemmingsplan “Munstergeleen en Windraak” zal worden opgenomen met een passende woonbestemming op de plankaart (verbeelding), welke nieuwe bestemming dan een directe bouwtitel vormt.

2.2 Architectonische kwaliteit

Omdat er nog geen bouwplan door de initiatiefnemer bij de gemeente is ingediend kan er nog geen plan aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Wel zal met de vormgeving van de nieuw te bouwen woningen aansluiting worden gezocht bij bestaande woningen aan de Kruisstraat en zal een hoogwaardige kwaliteit worden nagestreefd. De bouwvoorschriften zoals neergelegd in het bestemmingsplan en die (gaan) gelden voor de in de directe omgeving van het plangebied gelegen (vrijstaande) woningen, zullen ook gaan gelden voor te in het plangebied te realiseren woningen.

2.3 Overige projectonderdelen

Onderdelen van het onderhavige project waarop de te verlenen medewerking en deze ruimtelijke onderbouwing ook betrekking hebben betreffen het bouwrijp maken van het projectgebied, de aanleg van tuinen en erven, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen en de ten behoeve van de garage noodzakelijke kabels en leidingen.

3. GEBIEDSPROFIEL

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied en omgeving beschreven. Er wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Er wordt beschreven of het project aansluit bij de bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige structuur en aanwezige functies. Tenslotte wordt aandacht besteedt aan de ruimtelijke gevolgen van het project op de omgeving op korte en (middel)lange termijn.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied bevindt zich ten zuidoosten in de kern Munstergeleen, op een afstand van circa 700 van de N276 (plaatselijk bekend als Middenweg). Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Munstergeleen, sectie C, nummer 2500, plaatselijk bekend als de Kruisstraat (ong.) te Munstergeleen. Het perceel waarop de 2 woningen in de nabije toekomst gebouwd zullen worden, heeft een oppervlakte van circa 1730 m². Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom, op een perceel dat nu de achtertuin is van de woning van initiatiefnemer aan het Heijdenpad 16. Voorzover noodzakelijk zal voor het rooien van de in deze tuin aanwezige bomen een kapvergunning aangevraagd worden; uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Het perceel C 2500 zal worden gesplitst in twee kavels van respectievelijk 950 en 780 m², waar op ieder gedeelte een woning gepland is.



Figuur: Plattegrond Munstergeleen met aanduiding plangebied en verkavelingsplan



3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving

3.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en aanwezige bebouwing

De Kruisstraat is een straat welke geheel binnen de bebouwde kom is gelegen en waaraan al vrijstaande woningen op ruime percelen zijn gelegen. De driehoek Kruisstraat-Heijdenpad-De Bongerd, waarbinnen het plangebied zich bevindt, vormt een gebied waar uitsluitend luxe vrije sectorwoningen te vinden zijn.

Het plangebied wordt ontsloten via het Heijdenpad en de Windraak op de N276, in de richting van Sittard of Brunssum; de kern Geleen is via het gehucht Abshoven (Beekstraat) te bereiken.

Op onderstaande luchtfoto is te zien hoe het gebied ligt ten opzichte van de kern Munstergeleen.



Figuur: luchtfoto Munstergeleen met het projectgebied rood omcirkeld

3.2.2 Functies in en bij het projectgebied

In functionele zin is het projectgebied en haar omgeving te kwalificeren als een gebied met nagenoeg uitsluitend een woonfunctie. De kern Munstergeleen heeft voorzieningen als huisarts, tandarts, drogist, apotheek, scholen en winkels binnen handbereik. Het project brengt geen verandering in deze bestaande situatie.

3.3 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn

Gesteld kan worden dat door de toekomstige bouw van 2 woningen aan de Kruisstraat te Munstergeleen, er zowel planologisch als stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan tegen het project. Het project heeft – zowel op korte als op (middel)lange termijn – geen negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving. In hoofdstuk 6 wordt hierop nader ingegaan.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijk heeft de diverse afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5^e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de relatie van het project met het geldende en toekomstige bestemmingsplan.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro van kracht geworden. Zowel het de Rijksnota's als het streekplan zijn niet meer als planfiguur teruggekeerd, doch zijn vervangen door zogenaamde structuurvisies. Deze structuurvisies zullen veel meer het karakter hebben van een plan op hoofdlijnen. Op deze ontwikkeling is in het POL 2006 geanticipeerd; het POL doet dan ook dienst als structuurvisie nieuwe stijl. Ook de Nota Ruimte dient nu gelezen te worden als rijksstructuurvisie.

4.1 Rijksbeleid

In de Nota "Ruimte" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking (m.n. woningbouw) en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het project behelst de toekomstige bouw van 2 woningen op een perceel dat is gelegen in het bestaande dorpsgebied. Met deze clustering van woningen, voldoet het project hiermee aan het beleid uit de Nota "Ruimte".

4.2 Provinciaal beleid

POL 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld. Inmiddels heeft er in 2008 op onderdelen een actualisatie plaatsgehad. Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het project(gebied) ligt in het POL 2006 in perspectief 6 (plattelandskern). Het betreft de kernen die in het verleden zijn gekwalificeerd op basis van de aanwezigheid van een minimaal voorzieningenpakket en waaraan diensgevolge in het kader van het volkshuisvestingsbeleid woningbouwcontingen-ten werden toegekend.

Binnen dit gebied wordt geen nader onderscheid gemaakt naar b.v. woongebied, dienstverlening, winkelzones, volkstuinten, plantsoenen en begraafplaatsen.

Alle kernen zijn voorzien van een harde buitenbegrenzing: de contour. Buiten de contour in het landelijk gebied is het instrumentarium van VORM van toepassing (Verhandelbare Ontwikkelings-rechten methode).



Figuur: Uitsnede uit POL-kaart 1



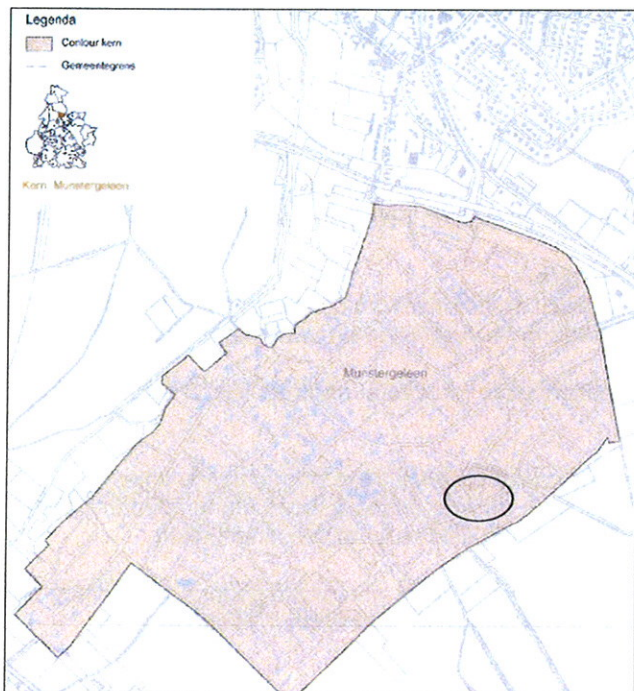
P6 Plattelandskern

Ter plaatse van het projectgebied zijn verder geen blauwe-, groene- of kristallen waarden toegekend. Op ruime afstand van het projectgebied (op uitsnede uit POL-kaart in het donker groen) is er wel sprake van een hamsterkerngebied. Het gaat dan om de Ecologische Hoofdstructuur. De bouw van de 2 woningen binnen de bestaande kern vormt geen bedreiging voor dit hamsterkerngebied.

Contourenbeleid

Voor plattelandskernen als Munstergeleen geldt een terughoudend groeibeleid. Op grond van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (24 juni 2005) worden in Noord- en Midden-Limburg de verbale rode contouren zoals destijds opgenomen in het POL 2001, geconcretiseerd en gevisualiseerd in de zogenaamde Atlas werkcontouren.

Het plangebied valt geheel binnen de rode contour, zoals te zien is op onderstaande figuur.



Figuur: Contourenkaart Munstergeleen met aanduiding plangebied

Het contourenbeleid is van toepassing wanneer er buiten de contour gebouwd gaat worden voor stedelijke functies. Het gaat dan om woningen, uitbreidingen van bedrijventerrein, uitbreidingen van kantoorvestigingen en maatschappelijke functies. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden en in Noord- en Midden-Limburg op de Ruimte voor Ruimte regeling.

Gebouwd mag worden op een locatie waar dit na een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht. De locatie dient aansluitend aan de contour, binnen een lint of cluster te liggen.

Het projectgebied is gelegen binnen de dorpskern en binnen de rode contour. Gelet hierop past het project binnen het bepaalde in het Contourenbeleid.

4.3 De regionale woon(milieu)visie Westelijke Mijnstreek

De regiogemeenten in de Westelijke Mijnstreek, waartoe ook Sittard-Geleen behoort, hebben gekozen om bij het uitwerken van het regionale ambitieniveau twee sporen te volgen.

Het eerste spoor betreft het opstellen van een regionale woonvisie, waarin het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2009 is opgenomen. Het tweede spoor betreft het opstellen van een regionale woonmilieuvisie met 2020 als tijdshorizon.

Het tweede spoor heeft recent tot besluitvorming geleid, alle gemeenteraden in de Westelijke Mijnstreek hebben de regionale woonmilieuvisie 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' vastgesteld (door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen op 24 april 2008). Voor de periode tot 2020 willen de gemeenten in de Westelijke Mijnstreek in samenwerking met de woningcorporaties en marktpartijen een visie ontwikkelen ten aanzien van te ontwikkelen, te verbeteren en te behouden woonmilieus. Wonen is de afgelopen jaren steeds meer een kwestie van keuzevrijheid en kwaliteit geworden. Inwoners willen een woning die bij hen past en bij die keuze speelt kwaliteit een grote rol. Kwaliteit niet alleen van de woning maar even zoveel van de woonomgeving. Een goede vertaling van de kwaliteit van de woning en de woonomgeving biedt het concept woonmilieu.

De woonmilieuvisie dient als toetsingskader voor alle nieuwe initiatieven met betrekking tot woningbouwontwikkeling de komende jaren. De insteek van deze visie is het regionale niveau waarbij naast het fysieke wonen ook nadrukkelijk de sociale en economische kant van het wonen wordt meegenomen. Daarnaast houdt de visie nadrukkelijk rekening met de kansen en bedreigingen van krimp; een afnemend bevolkingsaantal.

De regio stelt zich ten doel om via de woon(milieu)visie:

1. Een goede beeld te krijgen van de identiteit, kwaliteit en potentie van de bestaande woonmilieus;
2. Gelet op de (demografische) ontwikkelingen als krimp en vergrijzing een duidelijk beeld te krijgen over de gewenste woonmilieus;
3. Op basis van 1 en 2 een realistische transformatieopgave (concrete maatregelen) te formuleren; fysiek, sociaal en economisch.

Gelet op het feit dat het project de toekomstige bouw van twee kwalitatief hoogstaande vrije sectorwoningen betreft binnen een bestaande woonkern en zeer goed passend binnen de bestaande bebouwing, kan gesteld worden dat er is geen strijd met het geldende huisvestingsbeleid.

Tevens is het zo dat het hier gaat om de uitvoering van een door de gemeente gedane toezegging die dateert van voor de vaststelling van de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan 'Munstergeleen 1971

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Munstergeleen 1971" (vastgesteld door de gemeenteraad op 13/09/1971 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 21/08/1972) deels de bestemming 'achtertuin' (artikel 19) en deels de bestemming 'erf' (artikel 18). Op grond van beide bestemmingen is woningbouw verboden.

Daar op deze gronden niet mag worden gebouwd, past het project niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. De beoogde nieuwbouw kan wel gerealiseerd worden door middel van een positieve bestemming in het weldra vast te stellen bestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak".

4.4.2 Toekomstige bestemmingsplan

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet stelt dat binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling, de bestemming van de gronden opnieuw vastgesteld moet worden (art.3.1 lid 2 Wro¹ (nieuw)). Het overgangsrecht zoals geregeld in de Invoeringswet van de nieuwe Wro stelt verder dat bestemmingsplannen die ten minste 5 jaar vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro onherroepelijk zijn geworden, binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe Wro geactualiseerd moeten worden (art.9.1.4 lid 4 Inv.wet Wro² (nieuw)). Het project waaraan medewerking zal worden verleend, zal dan ook positief worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan dat voor de kom van Munstergeleen en Windraak nu in voorbereiding is.

¹ voorlopige artikelnummering

² voorlopige artikelnummering

5. ONDERZOEK

5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

De kans op verzoeken om planschadevergoeding (nu nog: artikel 49 WRO) is op zich aannemelijk; belanghebbenden in de hoedanigheid van omwonenden zullen van mening zijn dat zij onaanvaardbare planologische schade leiden door het verlenen van medewerking aan onderhavig project. De eigenaren van met name de Kruisstraat 3, 10 en 12 zien mogelijk hun vrije uitzicht aangetast worden. De vraag is echter, of deze planschade voor vergoeding in aanmerking kan komen, nu zeker binnen de bebouwde kom geen absoluut recht op vrij uitzicht bestaat.

De artikelen 6.1 en 6.2 Wro bepalen dat er een drempel voor de vergoedbare schade is van 2% van de waarde van de onroerende zaak op het moment vlak voor de planologische wijziging. Onaannemelijk is dat eventuele planschade, gelet op de feitelijke planologische wijziging, boven deze drempel uit zal komen.

Het is tegenwoordig gebruikelijk dat een initiatiefnemer door de gemeente verzocht wordt een planschadeverhaalovereenkomst af te sluiten om eventueel door de gemeente uit te keren planschadevergoedingen af te wentelen op de initiatiefnemer van een project waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan moet worden verleend. Dit is ook het standpunt van de gemeente Sittard-Geleen. Vooraleer de medewerking zal worden verleend, dient de planschadeovereenkomst door beide partijen ondertekend te zijn.

5.2 Milieu

5.2.1 Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

5.2.2 Geluidhinder: Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Gelet op de maximale snelheid van 30 km/u aan de Kruisstraat, Heijdenpad, De Bongerd, Hanswinkel en Lichtenberg, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

5.2.3 Bodemkwaliteit

Ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 sub c van de Woningwet jo. art. 2.4.1. van de gemeentelijke Bouwverordening, is het verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is en die de grond raken dan wel waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd, te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval op grond van artikel 40a lid 1 Woningwet jo. artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening in combinatie met de artikelen 4 lid 1 en 1.2.6 onder e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab), een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)") en Ministeriële Regelingen (Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)").

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. De verwachting is dat dit NSL naar verwachting in het voorjaar van 2009 in werking treedt.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Interimperiode

Het NSL zorgt er voor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen. Echter, zolang het NSL nog niet in werking is getreden en er dus nog geen besluitvorming is over de maatregelen, hanteert de AMvB tijdelijk een lagere grens voor 'in betekende mate': 1 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ in

plaats van de bovengenoemde 3 procent. Dat komt overeen met $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . Zolang het NSL nog niet van kracht is, kunnen projecten boven de 1 procent alleen doorgang vinden als projectsaldering wordt toegepast.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)). Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat – zolang de 1%-grens geldt – woningbouwprojecten van netto niet meer dan 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project is, met de bouw van twee woningen, zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het project draagt per definitie niet bij aan de verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

5.2.5 Externe veiligheid

Bedrijven

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.** Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categorische inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een

ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens onder andere de Risicokaart Limburg liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Het projectgebied ligt dan ook niet in binnen PR-contouren 10^{-6} /jr. en GR-invoedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen niet toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. In de regio Munstergeleen is dit de N 276 (circa 700 meter verwijderd van projectgebied). De vuistregels Externe Veiligheid van de VNG toepassend op onderhavig project dient geconstateerd te worden dat via de N276 (ter hoogte van het projectgebied een 80 km-wegvak) niet zodanig veel transportbewegingen met gevaarlijke stoffen het projectgebied passeren dat de grens van 2300 LPG-tankwagens per jaar dan wel 7500 tankwagens met andere gevaarlijke stoffen wordt overschreden. Qua gevaarlijke stoffen passeren over de N276 jaarlijks minder dan 2500 transporten het projectgebied, tot 5000 transporten met gevaarlijke vloeistoffen, doch geen enkele transportbeweging met brandbare stoffen.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is.

Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden volgens de risicoatlas en het rapport van AVIV.

Het projectgebied bevindt zich verder circa 1300 m verwijderd van de spoorlijn Sittard-Geleen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10^{-6} /jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Het groepsrisico is minder dan de oriënterende waarde, zodat op dit punt geen knelpunt aanwezig is.

Wel liggen er buisleidingen voor het (ondergrondse) vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze bevinden zich echter op een afstand van 860 m van het projectgebied af en vormen derhalve geen belemmering voor de doorgang van het project.

5.3 Milieuzonering

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van Munstergeleen. In de directe omgeving liggen geen bedrijven anders dan aan huis gebonden beroepen. Deze zijn echter zo kleinschalig dat ze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Sittard-Geleen als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Roer en Overmaas gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook veel te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De omgeving wordt niet gekenmerkt door gronden behorend tot een bepaalde grondwatertrap. Het betreft een volledig bebouwd gebied. Uit de POL-kaart 'Kristallen waarden' blijkt dat het projectgebied niet gelegen is een grondwater- of ander beschermingsgebied.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

In het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het projectgebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

Hemel- en afval water

Binnen het projectgebied vindt, door de realisatie van 2 woningen en bijbehorende bijgebouwen, een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats met naar verwachting ongeveer 400 m². Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd binnen het projectgebied. Hiertoe zullen vijvers, grindkoffers of kratten (nader te bepalen) gebruikt worden, voorzien van de eisen die hieraan normaliter worden gesteld, waardoor ongewenste vervuiling van de infiltratievoorziening beperkt blijft.

Voor de bepaling van de K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het projectgebied zal een onderzoek op locatie dienen plaats te vinden. Op basis van de resultaten van dit infiltratieonderzoek en de duidelijkheid omtrent te omvang van de toename van het verharde oppervlak, kan beoordeeld worden hoe groot de infiltratiecapaciteit dient te bedragen ter afvoer van het hemelwater.

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater is zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Bouwmaterialen

De gemeente Sittard-Geleen streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4.3 Wateradvies

Het Waterschap Roer en Overmaas hanteert bij het aanmelden van ruimtelijke projecten bij het Watertoetsloket een ondergrens van 1.000 m² nieuwe verharding. Het onderhavig project voorziet in de oprichting van naar verwachting circa 400 m² verhard oppervlak. In de huidige situatie is er in het plangebied geen verharding aanwezig. Het plangebied is derhalve niet aangemeld bij het Waterschap. De gemeente Sittard-Geleen is de toetsende instantie.

5.5 Flora- en fauna

5.5.1 Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang³
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing,

³ In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort⁴.

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

5.5.2 Quick scan flora en fauna

De omgeving van het projectgebied is op dit moment bebouwd en in gebruik voor verkeers-, woon- en verblijfsdoeleinden. Het projectgebied zelf is onbebouwd. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig.

Voor de verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van "Het Natuurloket". Het Natuurloket maakt melding van een aantal soorten planten en broedvogels binnen het kilometervak waarin het projectgebied gelegen is. Het kilometervak is overigens slecht tot matig onderzocht op het voorkomen van beschermde en/of bedreigde soortgroepen. Gelet op de "exacte" locatie van het projectgebied ten opzichte van de voorkomende planten- en diersoorten kan gesteld worden dat het project niet zorgt voor een verstoring van deze soorten.

Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LVN is bovendien gebleken dat het projectgebied niet is gelegen in een (potentieel) dassenleefgebied.

Onderstaand is weergegeven welke planten- en diersoorten voorkomen in het kilometervak waarbinnen het projectgebied is gelegen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de provinciale natuurgegevens.

Vastgestelde broedvogels:

Vastgestelde broedvogels:

- ✳ 17 algemene soorten
- ✳ 7 schaarse soorten (9 territoria)
- ✳ 2 aandachtsoorten (4 territoria)
- ✳ 4 Rode Lijst-soorten (5 territoria)

soort	aantal	
 Geelgors	2	Legenda Broedvogels  Schaarse soort  Aandacht-soort  Rode Lijst-soort
 Grasmus	1	
 Grauwe Vliegenvanger	1	
 Holenduif	1	
 Matkop	1	
 Patrijs	2	
 Veldleeuwerik	1	

⁴ Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

Vastgestelde bijzondere plantensoorten:

soort
▲ Stinkende ballote

▲ schaarse soorten ▲ Limburgse Lijst soorten ▲ Flora- en Faunawet soort
▼ verruiging-indicerende soorten

In het projectgebied zelf komen geen beschermde plantensoorten of broedvogels voor.

Geconcludeerd kan worden dat het niet aannemelijk is dat het project leidt tot een onaanvaardbare aantasting van beschermde planten- en broedvogelsoorten.

5.6 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 4b (Groene waarden) blijkt dat het projectgebied en omgeving niet gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van waardevolle groene elementen. Deze typering uit het POL strookt ook met de feitelijke situatie.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorie

Kaart 4g van het POL 2006 geeft de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de genoemde kaart is het projectgebied een gebied met lage tot middelhoge cultuurhistorische waarden. Het project betreft geen rijks- of gemeentelijk monument. Ook kent het projectgebied geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde. Het projectgebied maakt wel deel uit van een overwegend oud cultuurlandschap (nml. Bouwland). Bovendien betreft het een ongekarteerd gebied met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarden (zie 6.7.2).

5.7.2 Archeologie

Het betreft een gebied met onbekende/niet gekarteerde archeologische verwachtingswaarden volgens kaart 4h van het POL 2006. Het betreft namelijk een bebouwde kern.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) of een archeologische begeleiding van de bouw.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het projectgebied gewaardeerd als een gebied met niet gekarteerde en dus mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het projectgebied is echter kleiner dan 2500 m² (en ligt op meer dan 50 meter van een archeologische vindplaats waardoor het project volgens de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg in beginsel is vrijgesteld van archeologisch onderzoek). Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wel is het zo dat indien tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, er een meldingsplicht geldt op grond van de Monumentenwet.

5.8 Kabels en leidingen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied. Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringsgebied.

5.9 Verkeer

Verkeerskundig gezien heeft de N276 een provinciale verkeersfunctie ten behoeve van het doorgaande noord-zuid verkeer vanuit het plangebied. Gelet op de status van deze provinciale weg, geldt hier een 80 km/uur-regime. Het plangebied wordt ontsloten via het Heijdenpad en de Windraak op de N276, in de richting van Sittard of Brunssum; de kern Geleen is via het gehucht Abshoven (Beekstraat) te bereiken.

Het project leidt niet tot substantieel meer verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot het bewonersverkeer. Het project heeft geen onaanvaardbare consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid.

Qua parkeren kan gesteld worden dat de nieuw te bouwen woningen zo zullen worden gesitueerd op het perceel dat op eigen perceel voldoende mogelijkheden zijn tot parkeren, te weten dat ten minste twee auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

6. PROCEDURE

De bestemmingsplanprocedure van de oude Wet op de Ruimtelijke ordening is volgens het overgangsrecht op het bestemmingsplan "Munstergeleen en Windraak" niet van toepassing omdat het ontwerp niet vóór 1 juli 2008 ter inzage is gelegd. Derhalve is de nieuwe procedure uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal als bijlage deel gaan uitmaken van genoemd bestemmingsplan en als zodanig dezelfde procedure doorlopen.

Artikel 3.8 van de Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door de Gedeputeerde Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zendt het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS en/of de inspecteur.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

