# Inventariserend onderzoek
# 7 woonwagenstandplaatsen

**Gemeente Sittard-Geleen**

**COLOFON**

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Gemeente Sittard-Geleen |
| Status: | Definitief |
| Datum: | 18 februari 2022 |
| Auteurs: | K. Moonen |
| | J. van Biesen |
| 2e lezer: | C. Vandewall |
| Kwaliteitscontrole: | A. Stols |
| | |
| Projectnummer: | VPA 2020.73-02 |

**Vandewall Planologisch Advies BV**

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

# Inhoud

**1 Inleiding** **3**
1.1 Aanleiding ..... 3
1.2 Onderzoekslocaties ..... 3
1.3 Onderzoeksvraag ..... 3
1.4 Onderzoeksmethodiek ..... 4
1.5 Leeswijzer ..... 4

**2 Inventarisatie per locatie** **5**
2.1 Locatie 1: Schubertstraat - Sittard ..... 5
2.2 Locatie 2: Dalstraat - Limbricht ..... 12
2.3 Locatie 3: Karensstraat - Born ..... 16
2.4 Locatie 4: Buchterweg - Buchten ..... 23
2.5 Locatie 5: Geleenbeeklaan - Geleen ..... 26
2.6 Locatie 6: Hazenpad - Geleen ..... 33
2.7 Locatie 7: Tudderenderweg - Sittard ..... 36

3 Conclusie ..... 44

Bijlage: overzicht onderzochte locaties ..... 46

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In opdracht van de gezamenlijke gemeenten in Limburg, gesteund door de provincie Limburg, is door bureau Companen het onderzoek 'Behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg' uitgevoerd (gedateerd 17.03.2020). Het onderzoek had primair ten doel de behoefte aan woonwagenstandplaatsen voor woonwagenbewoners inzichtelijk te maken. Daarbij is vooruitgekeken naar de periode tot 2030. De gemeenten zijn de verantwoordelijke overheidsinstanties voor het beleid ten aanzien van woonwagenstandplaatsen. Zij dienen een beleidsmatige vertaling te maken van de uitkomsten van het onderzoek.

In voornoemd onderzoek is aangegeven dat in de regio Westelijke Mijnstreek nog een behoefte is aan 75 tot 86 aanvullende standplaatsen tot het jaar 2030. Van deze behoefte zijn 52 standplaatsen toegerekend aan de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente onderzoekt thans de mogelijkheden om op de bestaande woonwagenlocaties in de periode tot 2030 standplaatsen te kunnen toevoegen. Daartoe heeft een inventarisatie plaatsgevonden van woonwagenlocaties binnen de gemeentegrenzen.

## 1.2 Onderzoekslocaties

In de gemeente Sittard-Geleen is sprake van 24 woonwagenlocaties met in totaal 170 standplaatsen. Op verzoek van de gemeente zijn in het kader van het voorliggende rapport zes locaties beschouwd. In een eerder stadium zijn reeds zeven andere locatie onderzocht. Deze locaties zijn in samenspraak met corporatie PIM-Zuid bepaald. In het voorliggende rapport komen de volgende locaties aan bod:

1. Schubertstraat (Sittard);
2. Dalstraat (Limbricht);
3. Karensstraat (Born);
4. Buchterweg (Buchten);
5. Oranjelaan (Geleen);
6. Hazenpad (Geleen);
7. Tudderenderweg (Sittard).

Een totaaloverzicht van de ligging van de zes locaties is opgenomen in de bijlage bij deze rapportage.

## 1.3 Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag is om inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van toevoeging van woonwagenstandplaatsen op deze zeven bestaande locaties. Per locatie is gekeken naar:

a. de planologische situatie met eventuele (milieu-)planologische belemmeringen;
b. de ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke situatie en de (on)mogelijkheden die deze situaties bieden voor toevoeging van woonwagenstandplaatsen;
c. het mogelijk toe te voegen aantal standplaatsen op basis van de onder a. en b. genoemde randvoorwaarden.

## 1.4 Onderzoeksmethodiek

***Methodiek planologische toetsing***
Bij de planologische toets is gekeken naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan en (waar nodig) de omliggende bestemmingsplannen. Daarnaast is gekeken naar het overkoepelende beleidskader van de provincie Limburg en het gemeentelijke beleidskader om te bezien of eventuele uitbreidingsmogelijkheden hiermee in lijn zijn. Tenslotte zijn milieuplanologische aspecten behandeld/geïnventariseerd die een rol kunnen spelen bij gebruikmaking van uitbreidingsmogelijkheden.

***Methodiek stedenbouwkundige/landschappelijke toetsing***
Per woonwagenlocatie zijn de onverkavelde ruimten en open gebieden onderzocht in en rond de locaties die als potentiële uitbreidingsmogelijkheden in aanmerking zouden kunnen komen. Het gaat daarbij om ruimten op het woonwagencentrum zelf in de vorm van ongebruikte gebieden zoals braakliggend land, overhoeken en restzones of gebieden met een lage gebruiksgraad, zoals groen/bufferzones, (parkeer)verhardingen en andere niet of nauwelijks gebruikte ruimtes. Daarnaast zijn de direct rond het woonwagencentrum aanwezige en aansluitende gronden onderzocht, zoals agrarische gebieden in de vorm van weiland en akkerland, bos- en groengebieden, buffer- en schermzones. Deze gebiedstypen zijn op de volgende punten geanalyseerd en beoordeeld:

- Fysieke ruimte, met de grootte van het gebied, de ligging, en vorm van de ruimte, het mogelijk aantal aanvullende standplaatsen; structuur van invulling, hoogteverloop en eventuele obstakels
- Ligging van de locatie in groter verband met typologie van de omgeving met belangrijke kenmerken, begrenzingen en overgangen.
- Landschappelijke kenmerken van het gebied zelf; karakteristiek en kwaliteit, beplanting en bebouwing.
- Natuur/ecologie met een globale bepaling van natuurwaarden.
- Zichtbaarheid van de uitbreiding voor omwonenden en passanten vanuit omgeving.
- Functionele aansluiting op woongebieden en voorzieningen
- Ontsluiting/parkeren met bereikbaarheid voor privé en openbaar vervoer, wegenstructuur en parkeervoorzieningen.

## 1.5 Leeswijzer

Het voorliggende rapport is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de zeven onderzochte locaties achtereenvolgens aan bod in de paragrafen 2.1 tot en met 2.7. Elke paragraaf bestaat uit een analyse van de planologische situatie en een analyse van de ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van een locatie en zijn omgeving. Per locatie is steeds puntsgewijs aangegeven welke aspecten aan de orde zijn en er wordt een indicatie gegeven óf, en zo ja hoeveel woonwagenstandplaatsen aanvullend gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze conclusies staan los van de (on)mogelijkheden ten aanzien van de indeling/verdeling van woonwagens over de diverse groeperingen.

# 2 Inventarisatie per locatie

## 2.1 Locatie 1: Schubertstraat - Sittard

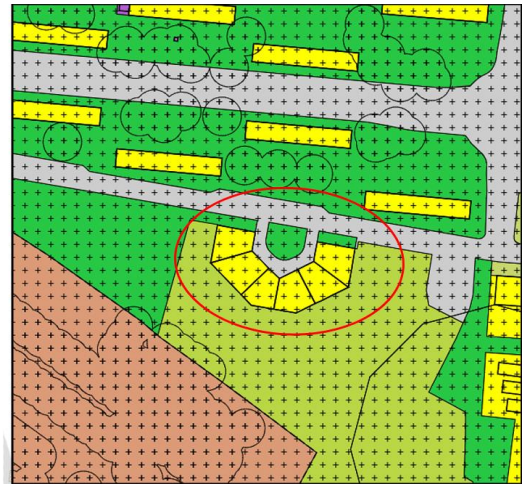
De locatie Schubertstraat is gelegen ten oosten van het centrumgebied van Sittard, in de wijk Vrangendael. De Schubertstraat is gelegen ten zuiden en parallel aan de Winston Churchilllaan, die een belangrijke ontsluitingsweg vormt van en naar het centrumgebied van Sittard. In westelijke richting gaat de Winston Churchilllaan over in de President Kennedysingel en in oostelijke richting gaat de weg over in de Wehrerweg, die vervolgens doorvoert tot het oostelijke gelegen buitengebied en de Nederlands-Duitse landsgrens.

De bestaande woonwagenlocatie is gelegen direct ten zuiden van de Schubertstraat. Ten noorden van de woonwagenlocatie, aan de overzijde van de Schubertstraat, zijn appartementen en groenvoorzieningen gesitueerd. Ten zuiden van de woonwagenlocatie liggen een groot volkstuinencomplex, genaamd 'De Moustem' en de Algemene Begraafplaats Sittard. Ten oosten van de woonwagenlocatie is de woonwijk Lahrhof gesitueerd. Deze woonwagenlocatie bestaat uit zes woonwagenstandplaatsen en is gesitueerd als een hofje.

Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Sittard-Oost' waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:




*Ligging locatie*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Onderstaand zijn luchtfoto's van de locatie weergegeven:

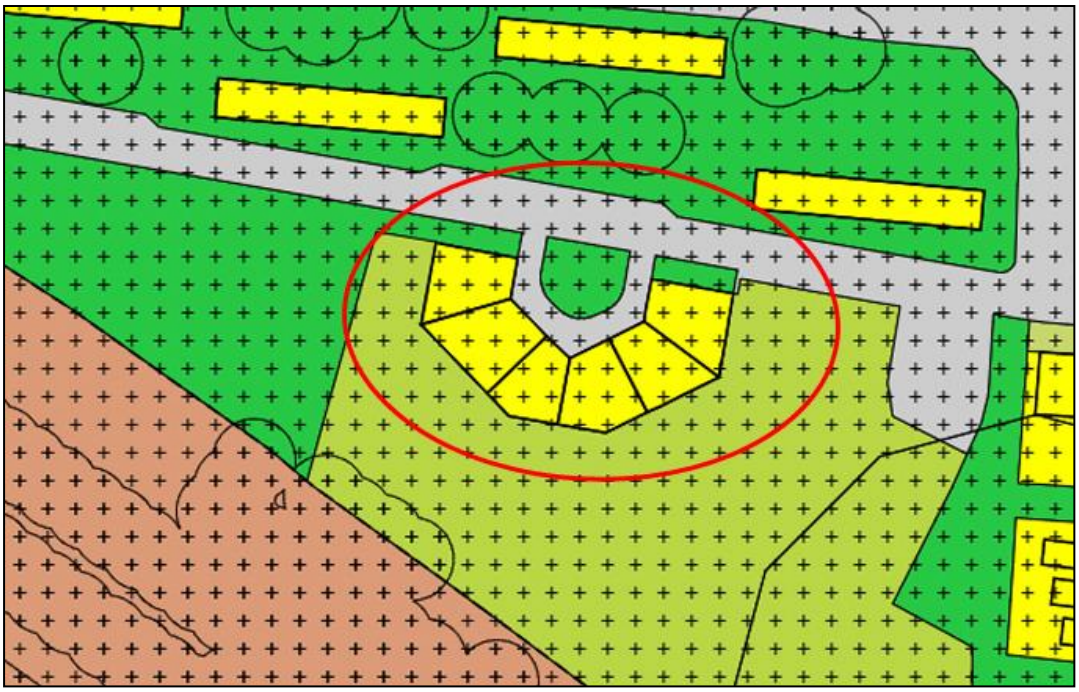


*Luchtfoto's woonwagenlocatie*

**PLANOLOGIE**

*Bestemmingsplan*

De gronden van de locatie zelf zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Sittard-Oost'. Hierin zijn de woonwagens tot 'Wonen-Woonwagenstandplaats' bestemd en zijn de gronden gelegen ten noorden tussen de woonwangenlocatie en de openbare weg bestemd tot 'Groen'. De ontsluitingsweg is bestemd tot 'Verkeer'. De gronden direct ten oosten en ten zuiden van de woonwagenlocatie zijn bestemd tot 'Recreatie – Volkstuin'. Daarnaast is de volledige woonwagenlocatie alsmede de omliggende gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op de onderstaande uitsnede is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Sittard – Oost' weergegeven. De situering van de woonwagenlocatie is globaal aangeduid middels een rode omcirkeling:



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Enkelbestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats'

Binnen deze bestemming is één standplaats per bouwvlak toegestaan. Aangezien er zes bouwvlakken op de verbeelding zijn aangeduid betekent dit dat ter plaatse zes woonwagens zijn toegestaan. Afgaand op de beschikbare luchtfoto's van het gebied, wordt er vanuit gegaan dat dit maximaal toegestane aantal woonwagens volledig is benut. Gezien de rommelige indeling van de percelen is het exacte aantal aanwezige woonwagens – enkel afgaand op luchtfoto's – niet met zekerheid vast te stellen. Een veldbezoek zou hierover meer duidelijkheid kunnen verschaffen.

Elk bouwvlak mag voor 90% bebouwd worden. De woonwagens/chalets mogen een maximale bouwhoogte hebben van 4 meter.

Enkelbestemming 'Groen'
Binnen deze bestemming mogen geen woonwagens worden geplaatst. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Enkelbestemming 'Verkeer'
Binnen deze bestemming mogen geen woonwagens worden geplaatst. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, e.d.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3'
De gronden hebben een hoge archeologische waarde, waarbij bij bodemverstoringen van 500 m² of meer én een diepte van 0,30 m. archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Conclusie vigerend bestemmingsplan: het maximaal toegestane aantal woonwagens is op deze locatie benut. Wellicht zijn zelfs meer woonwagens aanwezig dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen ruimte voor uitbreiding van het aantal woonwagens.

*'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreidingen:*
De enige uitbreidingsmogelijkheid op deze locatie is gelegen direct grenzend aan de oostzijde van de bestaande woonwagenlocatie. Deze gronden zijn bestemd tot en ingericht als volkstuinencomplex. Echter, gezien de omvang van het volkstuinencomplex heeft de gemeente Sittard-Geleen, als eigenaar van deze gronden, de mogelijkheid om dit kleine gedeelte van het volkstuinencomplex in te richten voor maximaal twee woonwagenstandplaatsen.

Op de onderstaande luchtfoto is de mogelijke uitbreidingslocatie middels een rode omcirkeling aangeduid:

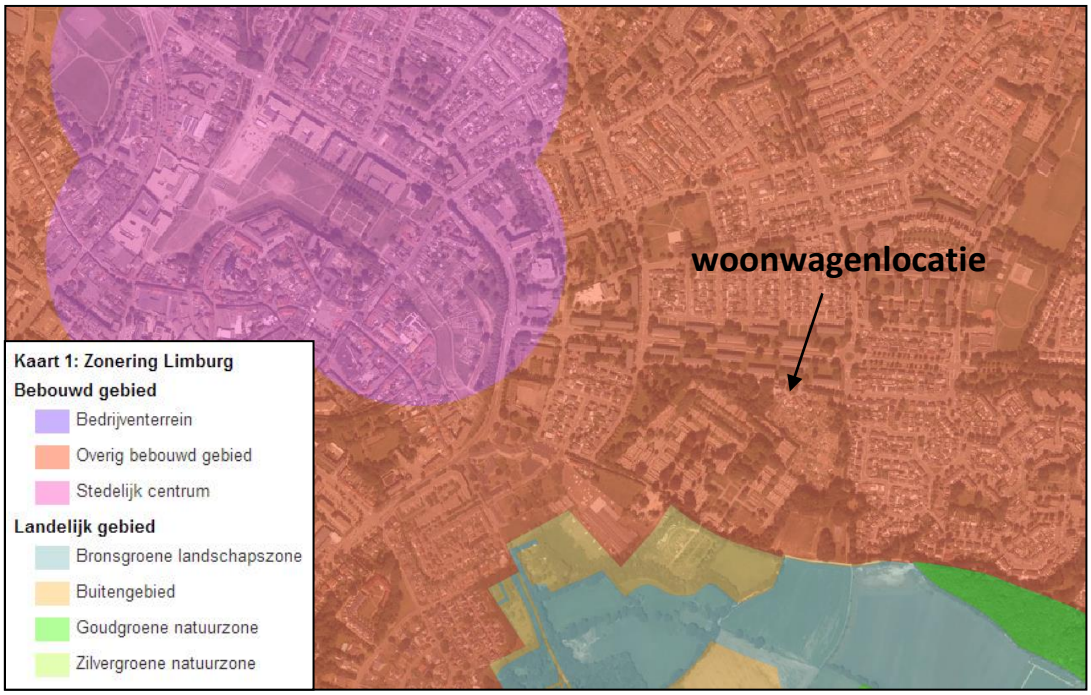


*Luchtfoto mogelijke uitbreidingslocatie*

Voor het overige zijn op deze locatie zijn geen fysieke uitbreidingsmogelijkheden. De bestaande woonwagenlocatie ligt als het ware ingeklemd tussen de Schubertstraat aan de noordzijde en het volkstuinencomplex en de begraafplaats aan de oost- en zuidzijde. Aan de westzijde van de woonwagenlocatie bevindt zich een parkachtige groenvoorziening met hoge bomen, die een visueel afschermende functie hebben tussen de drielaags appartementencomplexen aan de noordzijde van de Schubertstraat en de het volkstuinencomplex en de begraafplaats aan de zuidzijde van de Schubertstraat. De bomenstructuur ter plaatse van de begraafplaats is aangeduid als monumentaal. Bovendien zijn de genoemde gronden bestemd tot ‘Groen’, ‘Recreatie – Volkstuin’ en ‘Maatschappelijk’. Daarnaast is het van belang om de rustige omgeving rondom de begraafplaats te borgen . Ook om die reden is het niet wenselijk hier een uitbreiding van de woonwagenlocatie te realiseren.

*POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie*
De woonwagenlocatie zelf en de omgeving zijn gelegen in de zone ‘Overig bebouw gebied’; deze zone bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. De beleidsaccenten in de zone ‘overig bebouwd gebied’ liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging in deze zone weergegeven:




*Uitsnede kaart 'Zonering Limburg'*

De ligging van de woonwagenlocatie en de omliggende gronden in de zone 'Overig bebouwd gebied' biedt theoretische mogelijkheden voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie.

*(Milieu)planologische aspecten*

- middelhoge archeologische waarden ter plaatse van bestaande woonwagenlocatie en de directe omgeving daarvan: archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodemverstoring > 500 m² én > 0,30 meter beneden maaiveld;

- de gronden ten oosten van de woonwagenlocatie zijn bestemd tot 'Recreatie - Volkstuinen'. Bij een uitbreiding van de woonwagenlocatie dient een historisch bodemonderzoek plaats te vinden. Uit dit onderzoek moet blijken of op deze gronden in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk hebben geleid tot een bodemverontreiniging. Indien dit het geval is, dient een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden;

- de woonwagenlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Winston Churchilllaan, die ten noorden is gelegen op een afstand van circa 75 meter. Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder kent deze weg een onderzoekszone van 200 meter. Bij een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Naar verwachting levert het aspect geluid uiteindelijk geen belemmering op voor een eventuele uitbreiding, omdat de drielaags appartementencomplexen aan de noordzijde van de Schubertstraat een geluidwerende werking hebben richting de woonwagenlocatie. Bovendien kan de gemeente Sittard-Geleen een Hogere Grenswaarde verlenen bij een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie;

- ten zuidwesten van de woonwagenlocatie is steenfabriek Sint Rosa gesitueerd. Deze gronden zijn in de ter plaatse vigerende beheersverordening 'Steenfabriek Sint Rosa' bestemd tot 'Bedrijf' en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-kleiwarenindustrie'. De afstand tussen de woonwagenlocatie en de steenfabriek bedraagt

circa 350 meter. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt de richtafstand tussen deze inrichting en gevoelige functies (zoals woonwagens) 200 meter, waarbij de aspecten stof en geluid maatgevend zijn. De aanwezigheid van deze inrichting vormt, gezien de ruime afstand tussen de inrichting en de woonwagenlocatie, geen belemmering voor eventuele uitbreidingsplannen;

- voor het overige zijn er geen belemmeringen ten aanzien van milieuaspecten. De woonwagenlocatie is gelegen aan de rand van een rustige woonbuurt en aan de zuidzijde wordt de woonwagenlocatie begrensd door een volkstuinencomplex en een begraafplaats. Er is geen sprake van overlast gevende (agrarische) bedrijven of andere voorzieningen in de omgeving die een goed woon- en leefklimaat in de weg staan.

Geconcludeerd kan worden dat er geen onoverkomelijke milieubelemmeringen zijn die eventuele uitbreidingsmogelijkheden belemmeren.

*Te volgen procedure*
Voor een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie is een bestemmingsplanherziening of projectafwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning) noodzakelijk.

*CONCLUSIE PLANOLOGIE*
Een uitbreiding van het aantal woonwagens binnen de contour van de bestaande woonwagenlocatie is niet mogelijk. Het bestemmingsplan staat maximaal zes woonwagens toe en deze capaciteit is volledig benut. De enige fysieke uitbreidingsmogelijkheid is gelegen aan de oostzijde van de woonwagenlocatie. Deze gronden zijn gesitueerd aan de Schubertstraat en zijn thans bestemd tot en in gebruik als volkstuinen. Voor een dergelijke uitbreiding van de woonwagenlocatie is hoe dan ook een planologische wijziging noodzakelijk (bestemmingsplanwijziging of uitgebreide omgevingsvergunningprocedure).

**STEDENBOUW/LANDSCHAP**
*Uitbreidingsmogelijkheden*
In principe kan de locatie worden uitgebreid aan de oostzijde.

*Fysieke uitbreidingsruimte/beperkingen*
- capaciteit nader te bepalen;
- westzijde begrensd door woonwagens;
- noordzijde bepaald door Schubertstraat met begroeiing;
- hoeksituatie-oost bepaald door de mate waarin niet noodzakelijk wordt geacht de parkeerruimte op de hoek geheel of gedeeltelijk te behouden;
- zuidzijde volkstuinen.

*Ligging locatie (in groter verband)*
- locatie is ingesloten in woonwijk/volkstuinencomplex-
- gelegen direct langs woonstraat.

*Landschappelijke kenmerken*
- locatie maakt deel uit van volkstuinencomplex, kleinschalig verkaveld met volkstuinen;
- aan noord-, oost- en deels zuidzijde omgeven door bomen en struiken;
- woonwagenlocatie zelf heeft een volledig afgerond/ingerichte opzet;
- centraal grasveld als speelplek.

*Natuur/ ecologie*
- geen natuurlijke/ecologische waarden op de woonwagenlocatie zelf;
- beperkte waarde in de groenzone langs de Schubertstraat;

*Zichtbaarheid*

- door afschermende beplanting minder zichtbaar vanuit de straat en de appartementencomplexen;
- vanuit de zuidzijde/volkstuinen eveneens beperkt waarneembaar door gevarieerde, gespreide beplanting.

*Functionele aansluiting.*
Directe aansluiting op woongebied en voorzieningen.

*Ontsluiting/ parkeren*

- goed bereikbaar per auto;
- dubbele inrit naar woonwagenlocatie, nieuwe enkelvoudige inrit door groenstrook naar uitbreiding;
- uitbreiding parkeerplaatsen te regelen op eigen kavel;
- openbaar vervoer in woonwijk.

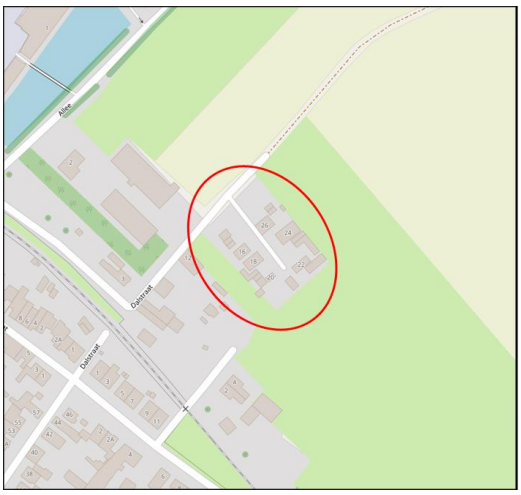
*CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP*
Er is aan de oostzijde van het bestaande woonwagenlocatie langs de Schubertstraat ruimte voor meerdere woonkavels met afschermende beplanting, ontsloten vanuit een aparte ventweg. Het aantal nieuwe kavels wordt bepaald door de mogelijkheid ook de bestaande verharding/parkeerruimte op de hoek mee te nemen in de nieuwe ontwikkeling.

***EINDCONCLUSIE:***
Uitbreiding van het aantal woonwagens op de woonwagenlocatie zelf is niet mogelijk. Een uitbreiding met meerdere woonwagens aan de oostzijde van de bestaande woonwagenlocatie behoort tot de mogelijkheden.

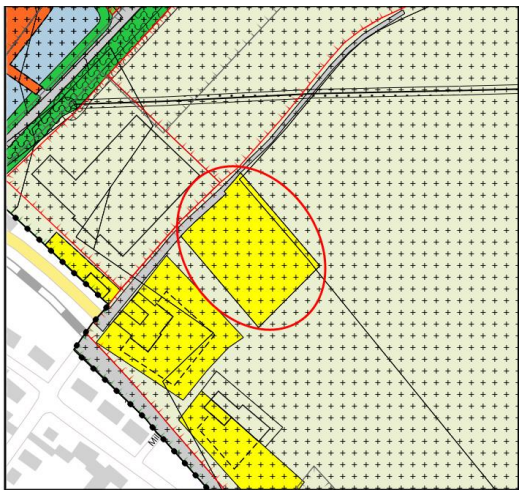
## 2.2 Locatie 2: Dalstraat - Limbricht

De locatie Dalstraat is gelegen aan de noordrand van de kern Limbricht. De Dalstraat vormt de ontsluitingsweg tussen Limbricht en het ten noorden van Limbricht gelegen buitengebied. Aan de noord-,oost- en zuidzijde wordt de woonwagenlocatie omringd door agrarische gronden. Ten westen van de woonwagenlocatie, aan de overzijde van de Dalstraat, bevindt zich een intensieve veehouderij. Op circa 15 meter ten zuidwesten van de woonwagenlocatie zijn de woningen aan de Dalstraat 8 t/m 12 en bijbehorende tuinen gelegen. Verder ten zuiden, op een afstand van circa 75 meter, bevindt zich de spoorlijn Roermond – Sittard – Maastricht/Heerlen. Ten noordwesten van de woonwagenlocatie, op een afstand van circa 145 meter, bevindt zich horecabedrijf Landgoed Kasteel Limbricht (met B&B, restaurant, feestlocatie en proeflokaal). De woonwagenlocatie aan de Dalstraat bestaat uit acht woonwagenstandplaatsen. Uitgaande van de beschikbare luchtfoto's, wordt geconstateerd dat ter plaatse zeven standplaatsen in gebruik zijn en er dus nog ruimte is voor het plaatsen van één woonwagen.

Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:



*Ligging locatie*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Onderstaand zijn luchtfoto's van de locatie weergegeven:





*Luchtfoto's woonwagenlocatie*

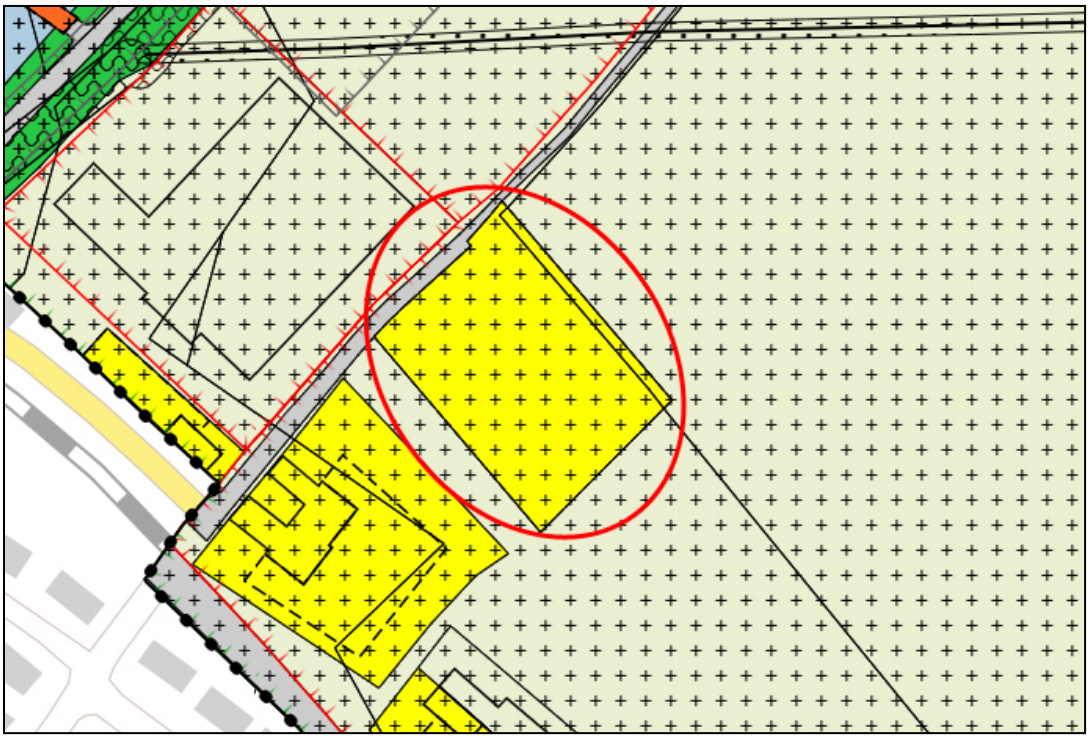
De erfpachthouder en verhuurder van de huidige standplaatsen is corporatie ZO Wonen.

**PLANOLOGIE**

*Bestemmingsplan*

De gronden zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard'. Hierin is de volledige woonwagenlocatie bestemd tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' en voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 8'. Op de luchtfoto is te zien dat er thans 7zeven woonwagens aanwezig zijn. Daarnaast is de volledige woonwagenlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voorts zijn ter plaatse de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – boringsvrije zone Roerdalslenk zone 2' en 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' van kracht.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding weergegeven:



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Enkelbestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats'

Binnen deze bestemming is één woonwagen per standplaats toegestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak. Aangezien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 8', mogen op deze woonwagenlocatie maximaal acht woonwagens staan. De minimale oppervlakte van een standplaats (inclusief berging en sanitaire ruimte) bedraagt 75 m² en de maximale oppervlakte van een woonwagen bedraagt 116 m² per standplaats. De woonwagens/chalets mogen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en de afstand tussen de woonwagens bedraagt minimaal 5 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De gronden hebben een (middel)hoge archeologische waarde, waarbij bij bodemverstoringen van 500 m² of meer én een diepte van 0,30 meter archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Conclusie vigerend bestemmingsplan: het bestemmingsplan biedt ruimte om nog één extra woonwagen toe te voegen binnen de bestaande woonwagenlocatie.

*'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreiding:*
Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de woonwagenlocatie acht standplaatsen toegestaan. Op het park bevinden zich thans zeven woonwagens, hetgeen betekent dat op basis van het bestemmingsplan nog één woonwagen kan worden toegevoegd binnen de begrenzing van de woonwagenlocatie.

Zowel aan de noordzijde als aan de oostzijde van de woonwagenlocatie is voldoende fysieke ruimte aanwezig voor een uitbreiding van de woonwagenlocatie. Een uitbreiding van de woonwagenlocatie is naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk vanwege de zeer nabije ligging van een intensieve veehouderij. De hiermee gepaard gaande geurhinder maakt een uitbreiding van de woonwagenlocatie onmogelijk. Meer informatie hierover is beschreven onder het kopje '(milieu)planologische aspecten'.

*POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie*
Deze woonwagenlocatie is gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied': deze zone bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

De zonering 'Overig bebouwd gebied' geldt enkel voor de woonwagenlocatie zelf. De omliggende gronden, die bestemd zijn tot 'Agrarisch', zijn gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden, variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden, intensieve veehouderij, verblijfsrecreatie terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijke gebied, buiten de natuur- en landschapszones. In de zone 'Buitengebied' is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent ligt op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en het bereiken van een goede kwaliteit en een goed functioneren van de ondergrond. Uitbreiding van de woonwagenlocatie past niet binnen de doelstellingen die gelden ter plaatse van de zone 'Buitengebied'.

*(Milieu)planologische aspecten*
- op een afstand van circa 75 meter ten zuidwesten van de woonwagenlocatie aan de Dalstraat ligt de spoorlijn Roermond – Sittard – Maastricht/Heerlen. De woonwagenlocatie is gelegen binnen de geluidcontour van deze spoorlijn, Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het aspect spoorweglawaai is derhalve aan de orde bij een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie. De woonwagenlocatie is niet gelegen binnen een geluidzone voor wegverkeerslawaai of industrielawaai;

- ten westen van de woonwagenlocatie, aan de overzijde van de Dalstraat, bevindt zich een intensieve veehouderij. De afstand tussen deze intensieve veehouderij en de woonwagenlocatie bedraagt circa 20 meter. Door deze geringe afstand tussen deze intensieve veehouderij en de woonwagenlocatie kan verondersteld worden dat geurhinder een belemmering vormt voor een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie;

- de gronden direct ten oosten van de woonwagenlocatie zijn grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is noodzakelijk voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt op een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een

oppervlakte van 50 m² of meer. Bij overschrijding van deze onderzoeksgrens dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden;

- ten oosten van de woonwagenlocatie, op een afstand van circa 450 meter, zijn vier buisleidingen gesitueerd die een risicobron vormen in het kader van de externe veiligheid:
  - ARG-leiding;
  - hogedruk gasleiding A-520;
  - hogedruk gasleiding A-521;
  - brandstofleiding Defensie Pijpleiding Organisatie.

Bij een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de oostzijde (afhankelijk van de afstand tot de genoemde buisleidingen) kan een verantwoording van het groepsrisico aan de orde zijn, zodra de uitbreiding (gedeeltelijk) is gesitueerd binnen het invloedsgebied van (één van deze) buisleiding(en).

*Te volgen procedure*
Voor het realiseren van een uitbreiding van de woonwagenlocatie is een bestemmingsplanherziening of projectafwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning) noodzakelijk.

*CONCLUSIE PLANOLOGIE*
Een uitbreiding van de woonwagenlocatie op deze locatie is niet realistisch. De ligging van de woonwagenlocatie op slechts circa 20 meter van een intensieve veehouderij, maakt een uitbreiding van de woonwagenlocatie onmogelijk/onwenselijk.

**STEDENBOUW/LANDSCHAP**
*Uitbreidingsmogelijkheden*
Binnen de woonwagenlocatie zelf is nog beperkte ruimte om een woonwagen/chalet te plaatsen, afhankelijk van de milieuomstandigheden.

*Fysieke uitbreidingsruimte/beperkingen*
- nog capaciteit voor één extra woonwagen;
- verder compact verkavelde woonwagenlocatie;
- scherpe begrenzing, zonder overruimte.

*Ligging locatie*
- vooruitgeschoven positie in open, grootschalig buitengebied;
- dichtbij cultuurhistorische kwetsbare kerk- en kasteellocatie.

*Landschappelijke kenmerken*
- beperkte inrichtingskwaliteit op en rondom de woonwagenlocatie;
- geen landschappelijke overgangen naar de omgeving/buitengebied;
- beperkt naar het zuid-westen;
- geen beplanting op de woonwagenlocatie zelf.

*Natuur/ ecologie*
Geen natuurwaarden op en rondom de woonwagenlocatie.

*Zichtbaarheid*
De locatie is scherp en storend waarneembaar vanuit de Dalstraat, spoorlijn en buitengebied.

*Functionele aansluiting*
Via spoorwegovergang aansluiting op woonwijk.

*Ontsluiting/ parkeren*

- bereikbaar per auto;
- eigen inrit vanaf de Dalstraat;
- parkeren mogelijk op eigen erf;
- beperkt openbaar vervoer.

*CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP*

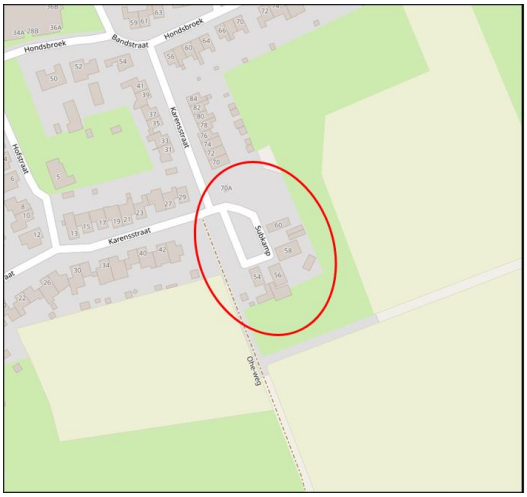
De woonwagenlocatie aan de Dalstraat heeft geen ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden. Een enkel ongebruikte standplaats kan nog in gebruik worden genomen, als de milieuomstandigheden het toestaan. De omgevingskwaliteit van de woonwagenlocatie is laag en komt, evenals de landschappelijke inpassing in de omgeving, voor verbetering in aanmerking.

***EINDCONCLUSIE**:*

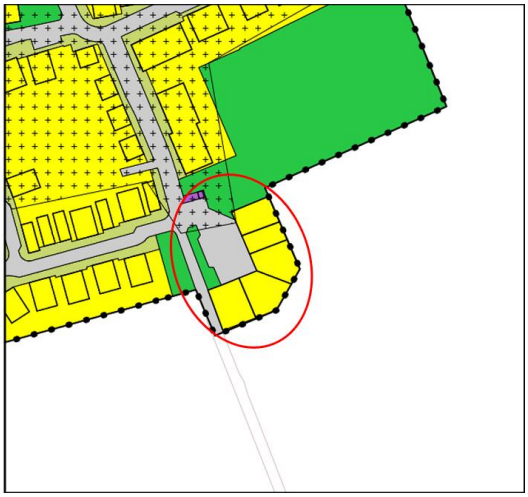
Conform het bestemmingsplan is op de woonwagenlocatie zelf nog ruimte voor één extra woonwagen. Verder zijn er op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden.

## 2.3 Locatie 3: Karensstraat - Born

De locatie Karensstraat is gelegen aan de oostzijde van de kern Born. De woonwagenlocatie is gelegen aan het oostelijke uiteinde van de Karensstraat. Op de woonwagenlocatie zijn vier woonwagens aanwezig. Ten noorden en ten westen van de woonwagenlocatie zijn woningen aan de Karensstraat gesitueerd. Ten oosten en ten zuiden van de woonwagenlocatie is het landelijk gebied gelegen, dat als het ware ligt ingeklemd tussen de kern Born en de autosnelweg A2. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Born – Buchten - Holtum' waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:




*Ligging locatie*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Onderstaand zijn luchtfoto's van de locatie weergegeven:



*Luchtfoto's woonwagenlocatie*

**PLANOLOGIE**

*Bestemmingsplan*

De gronden zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Born – Buchten - Holtum'. Daarin is de locatie bestemd tot 'Wonen - Woonwagens', 'Groen' en 'Verkeer'. Tevens is een klein gedeelte aan de noordzijde van de woonwagenlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Enkelbestemming ‘Wonen-Woonwagens’
Binnen deze bestemming is één standplaats per bouwvlak toegestaan. Aangezien er vijf bouwvlakken op de verbeelding zijn aangeduid betekent dit maximaal vijf woonwagens aanwezig mogen zijn op de woonwagenlocatie. Uit de luchtfoto’s blijkt dat thans vier woonwagens aanwezig zijn. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog één extra woonwagen toestaat binnen de begrenzing van de woonwagenlocatie. Elk bouwvlak mag voor 90% bebouwd worden. De woonwagens/chalets mogen een maximale bouwhoogte hebben van 4 meter.

Enkelbestemming ‘Groen’
Binnen deze bestemming mogen geen woonwagens worden geplaatst. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Daarnaast zijn andere bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, kunstuitingen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, inritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Enkelbestemming ‘Verkeer’
Binnen deze bestemming mogen geen woonwagens worden geplaatst. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, kunstuitingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, e.d.

Conclusie vigerend bestemmingsplan: het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte voor uitbreiding met één extra woonwagen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn maximaal vijf woonwagens toegestaan (één woonwagen per bouwvlak) en zijn er thans vier aanwezig.

*‘Doorkijk’ mogelijke gronden voor uitbreidingen:*
Optie 1
Aan de noordzijde van de woonwagenlocatie (ten noorden van de leegstaande woonwagenstandplaats) is ruimte aanwezig voor een eventuele uitbreiding. De dichtstbijzijnde woning (Karensstraat 70) is gelegen op circa 25 meter afstand van de noordelijke grens van de leegstaande standplaats). Een uitbreiding met twee woonwagenstandplaatsen behoort hier tot de mogelijkheden.

Deze gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Born – Buchten – Holtum’ bestemd tot ‘Groen’ en gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Op de onderstaande uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan ‘Born – Buchten – Holtum’ zijn de betreffende gronden globaal aangeduid middels een pijl:




*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

De bestemming ‘Groen’ staat een uitbreiding van de woonwagenlocatie niet toe. Voor het realiseren van een uitbreiding van de woonwagenlocatie is een bestemmingsplanherziening of projectafwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning) noodzakelijk.

Optie 2

Ten oosten en ten zuiden van de woonwagenlocatie zijn ruimtelijk gezien mogelijkheden om de woonwagenlocatie uit te breiden. Deze agrarische gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Born – Geleen’ bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’. Deze bestemming staat een uitbreiding van de woonwagenlocatie niet toe. Tevens zijn de gronden in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie.

Op de onderstaande uitsnede uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied Born – Geleen’ is de mogelijke uitbreidingslocatie middels een rode stippellijn weergegeven:



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

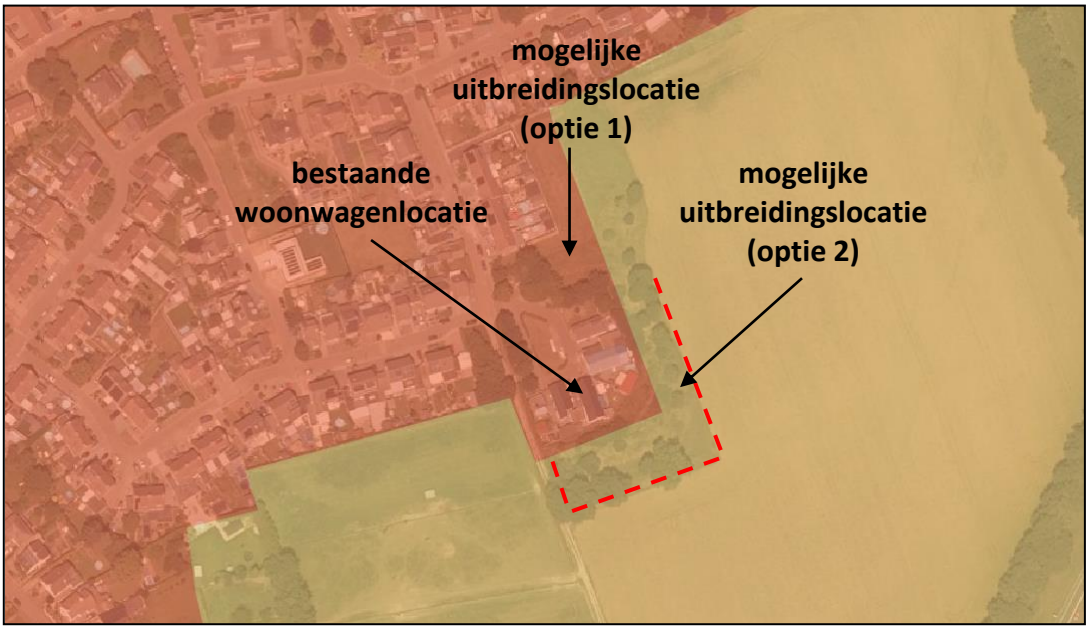
Een ander ruimtelijk aspect om rekening mee te houden, is dat de gronden direct grenzend aan de oost- en zuidzijde van de woonwagenlocatie zijn ingericht met groen, waaronder een aantal grote bomen. Deze groenvoorziening dient voor de landschappelijke inpassing van de woonwagenlocatie. Deze bomen hebben thans een visueel-afschermende werking richting het landelijk gebied waaraan de woonwagenlocatie grenst. Bij een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie zal een nieuwe landschappelijke inpassing aan de orde zijn.

*POL2014/Geconsolideerde verse Omgevingsvisie*

Deze woonwagenlocatie zelf evenals de uitbreidingsmogelijkheid aan de noordzijde (optie 1) zijn gelegen in de zone ‘Overig bebouwd gebied’: deze zone bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. De beleidsaccenten in de zone ‘overige bebouwd gebied’ liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

De zonering ‘Overig bebouwd gebied’ geldt enkel voor de woonwagenlocatie zelf. De eventuele uitbreidingsmogelijkheid aan de noord- en zuidzijde van de woonwagenlocatie (optie 2) is gelegen binnen de zone ‘Buitengebied’. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden, variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden, intensieve veehouderij, verblijfsrecreatie terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijke gebied, buiten de natuur- en landschapszones. In de zone ‘Buitengebied’ is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent ligt op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en het bereiken van een goede kwaliteit en een goed functioneren van de ondergrond. Uitbreiding van de woonwagenlocatie past niet binnen de doelstellingen die gelden ter plaatse van de zone ‘Buitengebied’.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de bestaande woonwagenlocatie in de zone ‘Overig bebouwd gebied’ en de ligging van de mogelijke uitbreidingslocatie in de zone ‘Buitengebied’ weergegeven:




*Fragment kaart Zoneringen*

De zone ‘Buitengebied’ omvat elders clusters van bebouwing. Dit betekent dat er wellicht mogelijkheden zijn om de woonwagenlocatie uit te breiden op gronden welke gelegen zijn binnen deze zone. Hierbij dient echter eerst te worden beschouwd of uitbreiding binnen de zone ‘Overig bebouwd gebied’ mogelijk is. In het onderhavige geval is een uitbreiding binnen de zone (optie 1) de meest voor de hand liggende optie.

*(Milieu)planologische aspecten*
De onderstaande (milieu)planologische aspecten zijn aan de orde in geval woonwagens worden toegevoegd ter plaatse van de noordelijk gelegen uitbreidingslocatie (optie 1):

- de locatie ligt binnen de onderzoekszone geluid van de autosnelweg A2; een nieuwe woonfunctie is uitsluitend mogelijk mits de geluidbelasting als gevolg van deze weg in overeenstemming is met voorkeursgrenswaarde of te verlenen hogere grenswaarde;

- omdat deze gronden gedeeltelijk zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’, dient hier archeologisch onderzoek plaats te vinden bij een eventuele uitbreiding, mits de verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m² en dieper is dan 0,30 meter beneden maaiveld;

- de autosnelweg is tevens relevant in het kader van externe veiligheid. De afstand tussen de zuidoostelijke grens van de woonwagenlocatie en de autosnelweg A2 bedraagt circa 200 meter. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De weg kent een veiligheidszone van 17 meter, gemeten vanuit het midden van de weg. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het scenario van een BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion) het maatgevende scenario. De bijbehorende maximale effectafstand bedraagt 310 meter. De woonwagenlocatie is gelegen binnen deze zone. In het geval van een uitbreiding van de woonwagenlocatie dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden;

- op een afstand van circa 115 meter van de zuidoostelijke grens van de woonwagenlocatie is een buisleiding gelegen; de leiding Z-540-01 van de Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour van deze buisleiding is enkel op de leiding zelf gelegen en niet daarbuiten. De buisleiding heeft een diameter van 14 inch en een werkdruk van 40 bar. De 1%-letaliteitsgrens is gelegen op 160 meter en de 100%-letaliteitsgrens is gelegen op 80 meter. In verband met de aanwezigheid van deze buisleiding dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden bij een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie.

Gelet op de aard van de aangegeven (milieu)planologische belemmeringen is de verwachting dat uitbreiding met twee woonwagens aan de noordzijde van de woonwagenlocatie inpasbaar kan zijn.

*Te volgen procedure*
Er dient een projectafwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure) te worden gevolgd dan wel een bestemmingsplanherziening plaats te vinden.

*CONCLUSIE PLANOLOGIE*
Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de bestaande woonwagenlocatie nog één extra woonwagen toe te voegen. Uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de noordzijde is niet mogelijk op basis van de hier geldende bestemming ‘Groen’. Mits de aangegeven milieuplanologische aspecten geen belemmering vormen, kan een uitbreiding gerealiseerd worden middels een afwijking van het bestemmingsplan of een bestemmingsplanherziening.

**STEDENBOUW/LANDSCHAP**
*Uitbreidingsmogelijkheden*
- binnen de woonwagenlocatie is aan de noordzijde nog een kavel/tuin niet als standplaats in gebruik;
- verder ten noorden daarvan is de woonwagenlocatie nog in beperkte mate uitbreidbaar.

*Fysieke uitbreidingsruimte/beperkingen*
- capaciteit één bestaande lege woonwagenstandplaats;
- uitbreidingsruimte in groenzone tussen de woonwagenlocatie en de reguliere woonbebouwing;
- nutsgbouw in groenzone;
- zware randbeplanting naar buitengebied, langs wegstructuur en woongebied.

*Ligging locatie (in groter verband)*
- vooruitgeschoven positie in het buitengebied;
- hoekverkaveling van bestaande woonwijk;
- aan de oost- en zuidzijde begrensd door middenschalig, open agrarisch gebied;
- binnen invloedssfeer van de A2.

*Landschappelijke kenmerken*
- ruime groeninpassing met gevarieerde beplanting aan oost- en zuidzijde;



- bomenlaan en haagbeplanting aan de westzijde;
- verkaveling in haakvorm;
- centraal grasplein met speelmogelijkheden.

*Natuur/ecologie*
- natuurwaarden in randbeplanting;
- natuurwaarden op de woonwagenlocatie zelf beperkt.

*Zichtbaarheid*
Waarneembaarheid vanuit woonwijk en buitengebied (A2) beperkt door ruime inplanting en gekozen ontsluitingssysteem.

*Functionele aansluiting*
Directe verbinding met woonwijk en voorzieningen.

*Ontsluiting/ parkeren*
- vanuit de bestaande ontsluitingslus van de woonwagenlocatie;
- mogelijkheid voor voldoende parkeervoorzieningen;
- beperkt openbaar vervoer.

*CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP*
De bestaande ongebruikte kavel kan samen met de overruimte in schermzone uitgewerkt worden tot een passende afronding met een extra standplaats. Rekening houdend met het nutsgebouw en het behoud van de zichtlijnen vanuit de Karensstraat richting het buitengebied.

***EINDCONCLUSIE:***
Conform het bestemmingsplan kan nog één extra woonwagen geplaatst worden op de bestaande woonwagenlocatie. Uitbreiding aan de noordzijde is mogelijk, mits hiervoor een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure dan wel een bestemmingsplan herziening wordt gedaan.

## 2.4 Locatie 4: Buchterweg - Buchten

De locatie Buchterweg is gelegen aan de oostzijde van de kern Buchten. De Buchterweg, waaraan de woonwagenlocatie wordt ontsloten, vormt de verbindingsweg tussen de kern Buchten en de oostelijk gelegen kern Holtum. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Ten oosten van de woonwagenlocatie liggen de sportvelden van voetbalvereniging HBC ’09 en ten zuiden van de woonwagenlocatie bevindt zich sport- en recreatiecentrum Het Anker. Ten noorden van de woonwagenlocatie, aan de overzijde van de Buchterweg bevinden zich agrarische percelen en ten westen van de woonwagenlocatie ligt de Ankerweg en verder ten zuiden de woningen behorende bij de kern Buchten.

Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Born – Buchten - Holtum’ waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:




*Ligging locatie*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Onderstaand zijn luchtfoto’s van de locatie weergegeven:





*Luchtfoto’s van de woonwagenlocatie*

**PLANOLOGIE**

*Bestemmingsplan*

De gronden zijn planologisch geregeld binnen het bestemmingsplan ' Buchten - Holtum'. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden tot 'Wonen-Woonwagens' bestemd. Buiten dit bestemmingsvlak zijn de gronden bestemd tot 'Groen'.

Enkelbestemming 'Wonen-Woonwagens'

Binnen deze bestemming is één standplaats per bouwvlak toegestaan. Aangezien er vier bouwvlakken op de verbeelding zijn aangeduid betekent dit maximaal vier woonwagens aanwezig mogen zijn op de woonwagenlocatie. Uit de luchtfoto's blijkt dat thans drie woonwagens aanwezig zijn. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog één extra woonwagen toestaat binnen de begrenzing van de woonwagenlocatie. Elk bouwvlak mag voor 90% bebouwd worden. De woonwagens/chalets mogen een maximale bouwhoogte hebben van 4 meter.

*'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreidingen:*

De gronden ten oosten, zuiden en westen van de woonwagenlocatie zijn bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming is een uitbreiding van de woonwagenlocatie niet toegestaan. Voor een eventuele uitbreiding is het doorlopen van een ruimtelijke procedure – in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunning dan wel een bestemmingsplanherziening – noodzakelijk. Echter, gezien de parkachtige inrichting van deze gronden, die onderdeel uitmaken van het sport- en recreatiecentrum Het Anker, ligt een uitbreiding van de woonwagenlocatie op deze gronden niet voor de hand. Een uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de noordzijde (aan de overkant van de Buchterweg) is, uit oogpunt van onder andere verkeersveiligheid, geen optie.

Aangezien er op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, kan een uitgebreide uiteenzetting van het provinciale beleid en de milieuplanologische aspecten achterwege worden gelaten. Wel dient te worden opgemerkt dat bij een eventuele uitbreiding van deze woonwagenlocatie het aspect geluid onderzocht dient te worden, vanwege de ligging binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Tevens dient rekening te worden gehouden met het (agrarisch) landschap dat ten noorden van de Buchterweg is gelegen.

**STEDENBOUW/LANDSCHAP**

*Uitbreidingsmogelijkheden*

- binnen de woonwagenlocatie is enige overruimte met onduidelijke status;
- de locatie heeft theoretisch uitbreidingsmogelijkheden binnen het ruimte bosgebied van het sportcentrum.

*Fysieke ruimte/beperkingen*

- de Buchterweg vormt aan de noordzijde een barrière;
- aan de achterzijde maakt de kwaliteit van het bos-/parkgebied, de open ruimte en de verkeersontsluiting een uitbreiding in deze richting niet voor de hand liggend;
- twee theoretische mogelijkheden liggen ter weerszijden van de woonwagenlocatie langs de Buchterweg.

*Ligging locatie*

- de bestaande woonwagenlocatie maakt min of meer deel uit van het bos-/parkgebied rondom het sport- en recreatiecentrum;
- het is dan ook vanaf de Buchterweg volledig omsloten door hoog opgaande beplanting;
- aan de noordzijde grenst de woonwagenlocatie samen met de weg aan een gemengd bouwland/boomgaard.

*Landschappelijke kenmerken*

- de woonwagenlocatie ligt volkomen open naar de Buchterweg, zonder ruimtelijke begrenzing of inpassing;



- het is volledig verhard, kent geen beplanting of speelplek;
- zij- en achterkant worden afgedekt door het aangrenzende park-/bosgebied.

*Natuur/ecologie*
- de woonwagenlocatie zelf kent geen natuurwaarden;
- de mogelijke uitbreidingen maken deel uit van het waardevolle bosgebied sport- en recreatiecentrum Het Anker.

*Zichtbaarheid*
- vanaf de Buchterweg is de woonwagenlocatie en eventuele uitbreidingen goed en storend zichtbaar;
- ook vanuit het buitengebied en de Havenweg lopen lange zichtlijnen naar deze locatie.

*Functionele aansluiting*
Geïsoleerde ligging in het bos- en buitengebied.

*Ontsluiting/parkeren*
- goed bereikbaar per auto;
- direct aan de Buchterweg gelegen;
- parkeervoorzieningen op eigen perceel;
- beperkt openbaar vervoer.

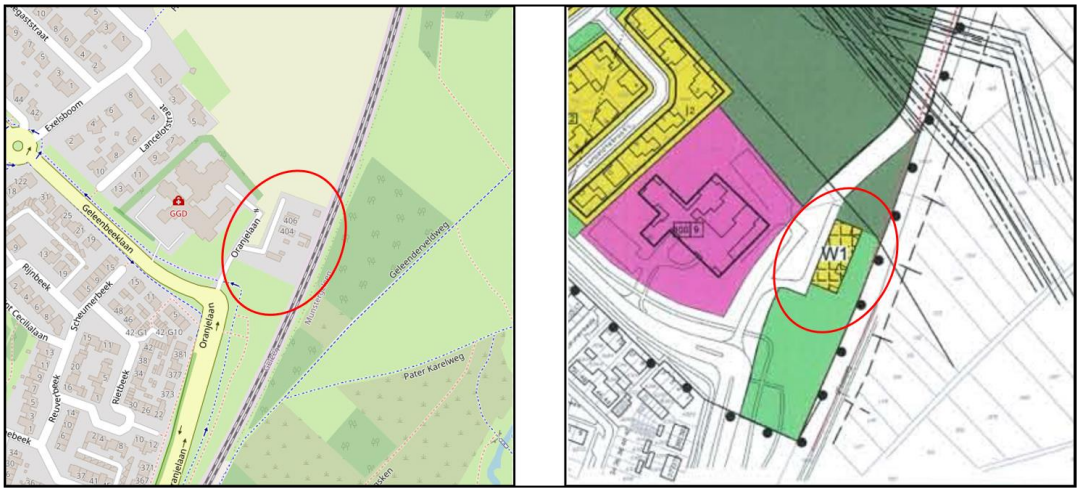
*CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP*
De overruimte binnen de woonwagenlocatie zelf kan worden ingevuld. In principe is uitbreiding ter weerszijden van de bestaande woonwagenlocatie mogelijk, maar dit gaat ten koste van bos en stelt hoge (dure) eisen aan afscherming, inrichting en ontsluiting.

***EINDCONCLUSIE:***
Conform bestemmingsplan is uitbreiding met één extra woonwagen mogelijk. Uitbreiding buiten de woonwagenlocatie is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiertoe zal te allen tijde een ruimtelijke procedure, in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure dan wel een bestemmingsplanherziening, moeten worden gevolgd.

## 2.5 Locatie 5: Geleenbeeklaan - Geleen

De locatie Geleenbeek is gelegen aan de noordoostzijde van Geleen, in de wijk Oud-Geleen. De hier gelegen woonwagenlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de oostzijde wordt de woonwagenlocatie begrensd door de spoorlijn Heerlen-Sittard. Ten zuiden van de woonwagenlocatie bevindt zich een groenzone, die is gelegen tussen de spoorlijn en de Oranjelaan. Aan de westzijde van de woonwagenlocatie bevindt zich een kantoorgebouw van Meander Thuiszorg. De woonwagenlocatie is ontsloten via de Oranjelaan in zuidelijke richting en via de Geleenbeeklaan in westelijke richting.

Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de illustratie van de beheersverordening 'Middengebied', waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:




*Ligging locatie* *Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Onderstaand zijn luchtfoto's van de locatie weergegeven:



*Luchtfoto's van de woonwagenlocatie*

De eigenaar en verhuurder van de huidige standplaatsen is corporatie ZO Wonen.

**PLANOLOGIE**

*Beheersverordening*

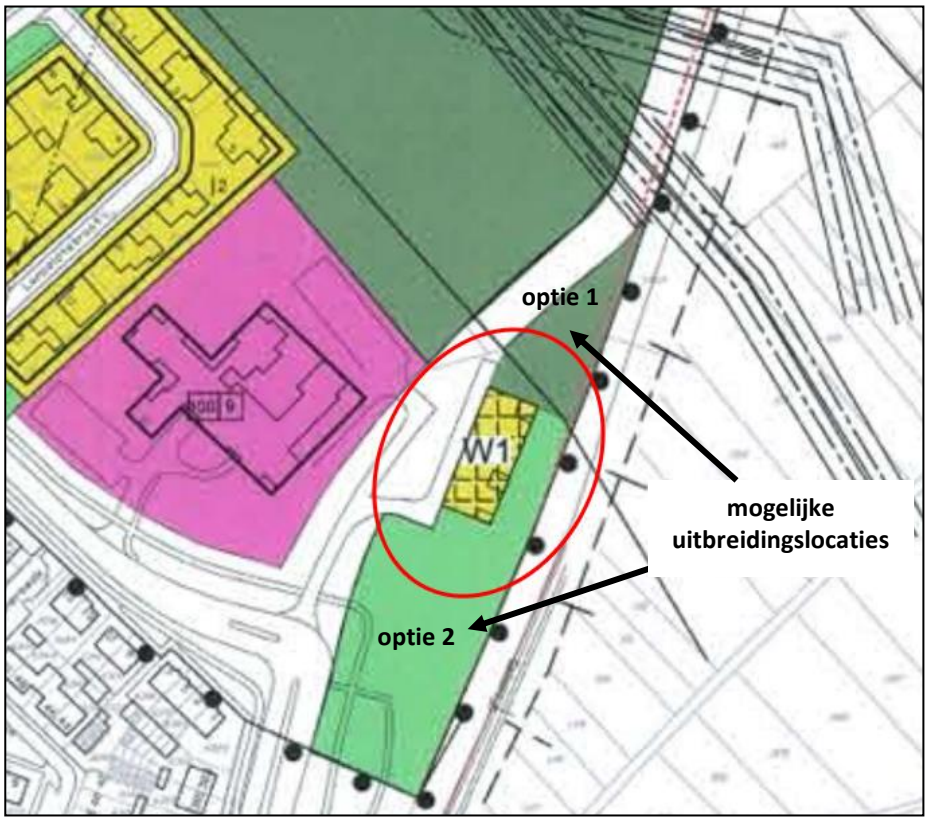
De gronden zijn planologisch geregeld binnen de beheersverordening 'Middenweg' en zijn daarin gelegen binnen het besluitvlak 'woondoeleinden 1' en voorzien van de aanduiding 'locatie woonwagenstandplaatsen'. In de beheersverordening 'Middenweg' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Middengebied' (vastgesteld d.d. 16.09.199) van toepassing verklaard.

Besluitvlak 'Woondoeleinden 1'

Binnen het besluitvlak 'woondoeleinden 1' is wonen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en woonwagenstandplaatsen uitsluitend op gronden die op de plankaart zijn aangeduid middels 'A' of 'W1'. De woonwagenlocatie aan de Geleenbeeklaan is aangeduid met 'W1'. De bouwregels schrijven voor dat ter plaatse van de aanduiding 'W1' maximaalvijf woonwagenstandplaatsen aanwezig mogen zijn. Op de luchtfoto's is te zien dat deze vijf woonwagenstandplaatsen volledig in gebruik zijn.

De locatie is niet gelegen binnen andere besluit(sub)vlakken.

Op onderstaande uitsnede van de illustratie is de planologische situatie aangegeven:




*Uitsnede illustratie beheersverordening*

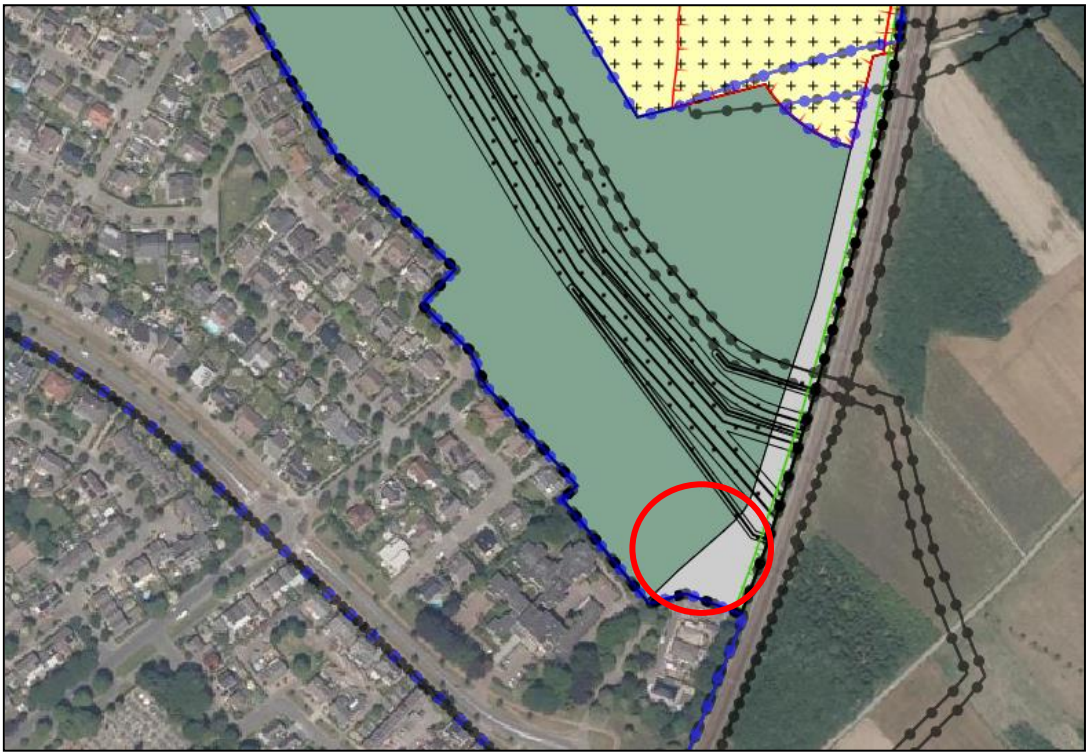
*'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreiding:*

Binnen de woonwagenlocatie zelf zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. De maximaal toegestane vijf woonwagenstandplaatsen die de beheersverordening voorschrijft zijn reeds in gebruik. Wanneer uitsluitend naar de fysieke uitbreidingsmogelijkheden wordt gekeken, kan de woonwagenlocatie aan de noordzijde of aan de zuidzijde worden uitgebreid.

Mogelijke uitbreidingslocatie | optie 1

De gronden direct ten noorden van de woonwagenlocatie zijn in gebruik als agrarische grond en zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Middengebied – Noord' bestemd tot 'Natuur' en 'Verkeer'. Binnen beide bestemmingen is een uitbreiding van de woonwagenlocatie niet rechtstreeks toegestaan. Voor een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie op deze gronden dient een ruimtelijke procedure - in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure dan wel een bestemmingsplanherziening – plaats te vinden.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Middengebied – Noord'. De mogelijke uitbreidingslocatie ten noorden van het woonwagenkamp is op deze uitsnede globaal weergegeven middels een rode cirkel:



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Middengebied – Noord'*

Op een afstand van circa 140 meter ten noorden van de woonwagenlocatie is een aardgastransportleiding gelegen, welke in het voornoemde bestemmingsplan juridisch-planologisch beschermd wordt middels de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de buisleiding ten opzichte van de woonwagenlocatie weergegeven middels een groene kleur:




*Ligging aardgastransportleiding rondom de woonwagenlocatie*

Over de aanwezigheid van deze buisleiding alsmede de aanwezigheid van de spoorlijn Maastricht – Eindhoven en de effecten hiervan in het kader van externe veiligheid en geluid is meer beschreven onder het kopje '(milieu)planologische aspecten.

<u>Mogelijke uitbreidingslocatie | optie 2</u>
De gronden direct ten zuiden van de woonwagenlocatie zijn gelegen binnen het besluitvlak 'groenvoorzieningen 2'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, verkeersdoeleinden in de vorm van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en infiltratievoorzieningen.

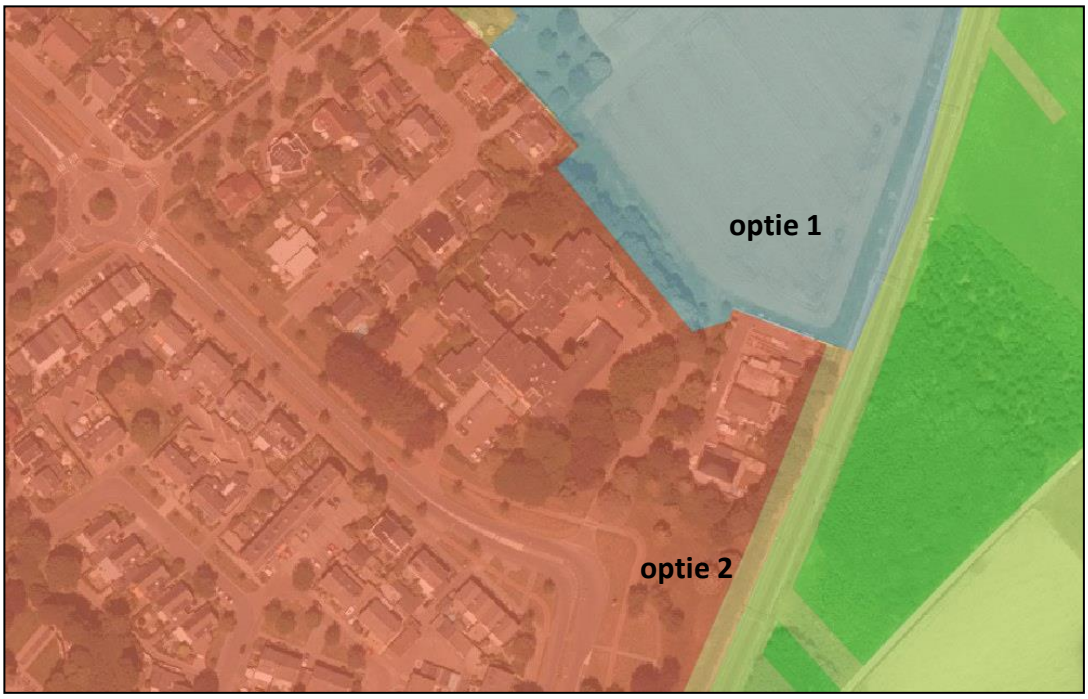
Op het de uitsnede van de vigerende beheersverordening op pagina 27 is de mogelijke uitbreidingslocatie (optie 2) middels een pijl globaal aangeduid. De gronden liggen ingeklemde tussen de oranjelaan aan de westzijde en de spoorlijn Heerlen-Sittard aan de oostzijde. De in het voorgaande genoemde aardgastransportleiding is gelegen op circa 75 meter ten oosten van deze gronden.

*POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie*
De woonwagenlocatie zelf evenals de mogelijke uitbreidingslocatie ten zuiden van de woonwagenlocatie (optie 2) zijn gelegen in 'Overig bebouwd gebied': deze zone bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving. Het provinciaal beleid levert derhalve geen belemmering op voor de zuidelijk gelegen uitbreidingslocatie.

De noordelijke uitbreidingslocatie (optie 1) is gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone'. Deze zone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is erop gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja, mits'). Het accent is gelegd op het borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Het uitbreiden van de woonwagenlocatie past niet binnen de doelstellingen die gelden binnen de Bronsgroene landschapszone. Eventuele maatregelen om van dit beleid af te wijken (landschappelijke inpassing, natuurcompensatie, etc.) kunnen dermate kostbaar zijn dat een uitbreiding van de woonwagenlocatie hier niet reëel is. De noordelijk gelegen uitbreidingslocatie (optie 1) is derhalve weinig kansrijk.

Op de onderstaande uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' zijn de bestaande woonwagenlocatie alsmede de twee beschouwde uitbreidingslocaties aangeduid:




*Uitsnede kaart 'Zonering Limburg'*

Omdat de noordelijk gelegen uitbreidingslocatie afvalt vanwege strijdigheid met het provinciaal beleid, worden de (milieu)planologische aspecten die op deze locatie een rol spelen niet beschouwd. In het onderstaande worden de (milieu)planologische aspecten van de zuidelijk gelegen potentiële uitbreidingslocatie uiteengezet.

*(Milieu)planologische aspecten*

- de aardgastransportleiding, die op circa 75 meter ten oosten van de mogelijke uitbreidingslocatie is gesitueerd, is relevant in het kader van de externe veiligheid. De plaatsgebonden risicocontour is enkel op de buisleiding zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is gelegen op 580 meter aan weerszijden van de

buisleiding. De mogelijke uitbreidingslocatie is gelegen binnen dit invloedsgebied. Bij een uitbreiding van de woonwagenlocatie is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde;

- de woonwagenlocatie alsmede de mogelijke uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van de woonwagenlocatie worden aan de oostzijde begrensd door de spoorlijn Heerlen-Sittard. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, hetgeen in het kader van de externe veiligheid relevant is. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. De plaatsgebonden risicocontour is enkel op de buisleiding zelf gelegen en het invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico bedraagt 147 meter. De mogelijke uitbreidingslocatie is dus gelegen binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Bij een uitbreiding van de woonwagenlocatie is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde;

- de spoorlijn Heerlen-Sittard is daarnaast tevens relevant in het kader van het aspect geluid. De woonwagenlocatie evenals de mogelijke uitbreidingslocatie ten zuiden van de woonwagenlocatie zijn gelegen binnen de geluidzone van deze spoorweg. Voorafgaand aan een eventuele uitbreiding op deze gronden dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of ter plaatse van deze gronden – eventueel na het nemen van geluidwerende maatregelen – een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het doorlopen van een Hogere grenswaarde procedure is waarschijnlijk aan de orde.

*Te volgen procedure*
Er dient een projectafwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning) te worden gevolgd dan wel een bestemmingsplanherziening plaats te vinden.

*CONCLUSIE PLANOLOGIE*
Binnen de grenzen van de bestaande woonwagenlocatie is een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen niet mogelijk. Ten zuiden van de woonwagenlocatie is fysieke ruimte aanwezig voor een eventuele uitbreiding. Deze gronden zijn thans ingericht als een parkachtige groenvoorziening. Hier is geen strijdigheid met het provinciaal beleid. Wel dient hierbij een ruimtelijke procedure in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure dan wel een bestemmingplanherziening te worden doorlopen. Hierbij spelen de (milieu)planologische aspecten externe veiligheid en geluid een bepalende rol. Allereerst dient te worden onderzocht of de aanwezige buisleiding en de spoorweg Heerlen-Sittard een uitbreiding van de woonwagenlocatie niet in de weg staan.

**STEDENBOUW/LANDSCHAP**
*Uitbreidingsmogelijkheden*
Deze locatie kan in principe worden uitgebreid aan de noord- en zuidzijde.

*Fysieke ruimte/beperkingen*
- uitbreidingsmogelijkheid aan de noordzijde is fysiek niet begrensd;
- uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidzijde wordt beperkt door wegenstructuur en begroeiing;
- aan de oostzijde spoorlijn en groene schermzone;
- aan de westzijde parkeerruimte en groenbeplanting behorend bij kantoorgebouw.

*Ligging locatie*
- de woonwagenlocatie maakt deel uit van gemengde randzone tegen buitengebied;
- noordzijde: scherpe overgang met open, grootschalige, karakteristieke landbouwzone;
- oostzijde: spoorlijn barrière naar Geleenbeekdal;
- zuid/westzijde: ruime, losse overgang met graszones en struik/boom elementen naar hoek van woonwijk.

*Landschappelijke kenmerken*
- woonwagenlocatie met veel verharding, zonder intern groen;
- enkelvoudige ontsluiting;
- ruime boombeplanting rondom;
- erfafscheiding met hagen, muren, schuttingen.

*Natuur/ecologie*
- geen natuurwaarden binnen deze woonwagenlocatie;
- gevarieerde natuurwaarden in schermzones.

*Zichtbaarheid*
- storend zichtbaar naar het noorden en de spoorlijn;
- ruimte afgeplant en nauwelijks zichtbaar vanuit woonwijk.

*Functionele aansluiting*
Directe aansluiting op woonwijk en voorzieningen.

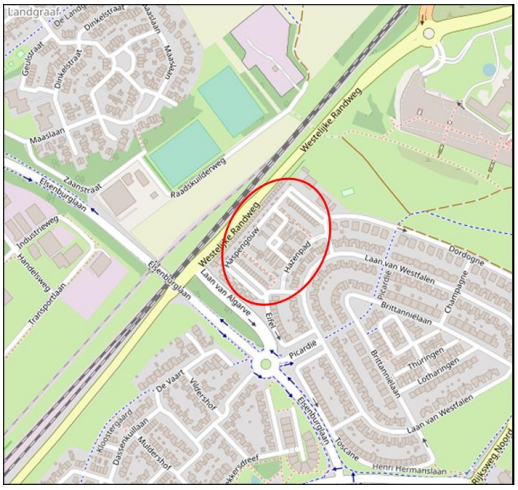
*Ontsluiting/parkeren*
- goed bereikbaar per auto via aparte inrit;
- voldoende ruimte voor aanvullende parkeervoorzieningen;
- beperkt openbaar vervoer.

*CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP*
Noordelijke uitbreidingsmogelijkheid valt gezien de landschappelijke kwetsbaarheid af. Met een juiste inpassing/groenplan zou een extra woonwagenstandplaats aan de zuidzijde kunnen. Om voldoende zicht vanuit de Geleenbeeklaan op het beekdal open te houden, zal de uitbreiding hooguit een enkele standplaats zijn. Aanvullende schermbeplanting langs de spoorlijn en buitengebied is noodzakelijk.

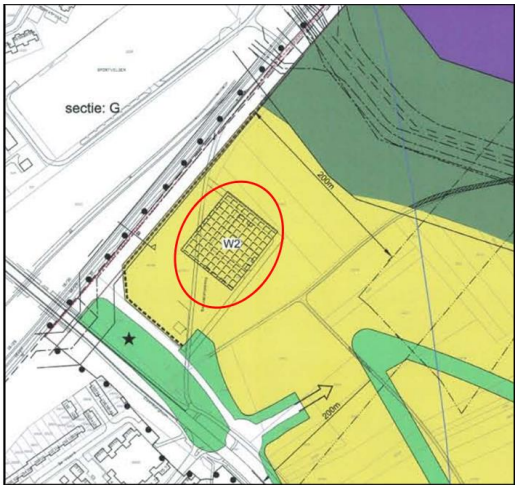
***EINDCONCLUSIE:***
De enige mogelijkheid tot het uitbreiden van deze woonwagenlocatie is gelegen aan de zuidzijde. Uitbreiding is hier op basis van het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Het doorlopen van een ruimtelijke procedure, in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure dan wel een bestemmingsplanherziening, is noodzakelijk.

## 2.6 Locatie 6: Hazenpad - Geleen

De locatie Hazenpad is gelegen in het noordoostelijke deel van Geleen, in de wijk Lutterade. De woonwagenlocatie ligt als het ware ingeklemd tussen de woonstraat Haspengouw aan zowel de noord-, oost-, zuid- en westzijde. Verder ten noorden liggen de Westelijke Randweg en de spoorlijn Maastricht-Eindhoven. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de illustratie van de beheersverordening 'Middenweg' waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:




*Ligging locatie*




*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Onderstaand zijn luchtfoto's van de locatie weergegeven:





*Luchtfoto's van de woonwagenlocatie*

De erfpachthouder en verhuurder van de huidige standplaatsen is corporatie ZO Wonen.

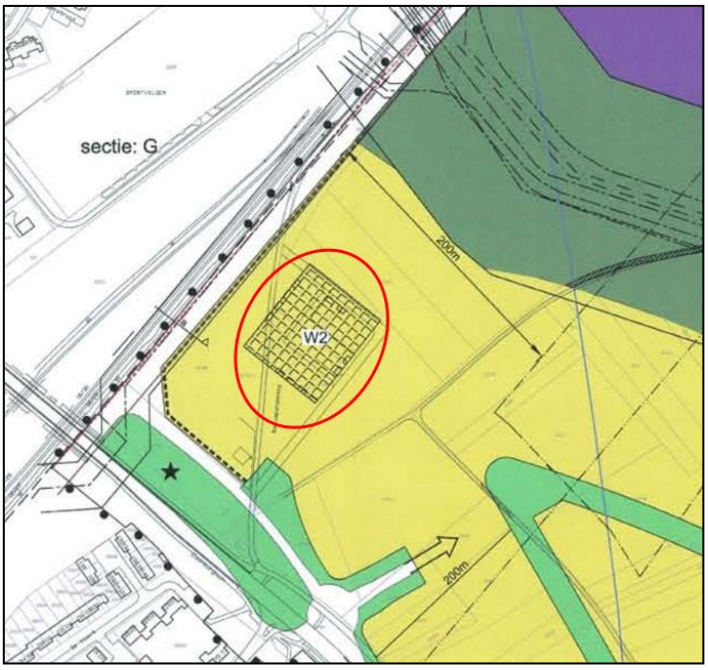
**PLANOLOGIE**

*Beheersverordening*
De gronden zijn planologisch geregeld in de beheersverordening 'Middenweg'. In deze beheersverordening zijn deze gronden gelegen in het besluitvlak 'woondoeleinden 2' en voorzien van de aanduiding 'locatie woonwagenstandplaatsen'. In de beheersverordening 'Middenweg' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Middengebied' (vastgesteld d.d. 16.09.199) van toepassing verklaard.

Besluitvlak 'woondoeleinden 2'
Binnen het besluitvlak 'woondoeleinden 2' is wonen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en woonwagenstandplaatsen uitsluitend op gronden die op de plankaart zijn aangeduid middels 'A' of 'W2'. Tevens is de woonwagenlocatie voorzien van de aanduiding 'locatie woonwagenstandplaatsen'. De woonwagenlocatie aan de Geleenbeeklaan is aangeduid met 'W2'. De bouwregels schrijven voor dat ter plaatse van de aanduiding 'W2' maximaal 16 woonwagenstandplaatsen aanwezig mogen zijn. Vanwege de rommelige indeling van de woonwagenlocatie is op basis van de luchtfoto's niet met zekerheid vast te stellen hoeveel woonwagens thans aanwezig zijn.

De locatie is niet gelegen binnen andere besluit(sub)vlakken.

Op onderstaande uitsnede van de illustratie is de planologische situatie aangegeven:




*Uitsnede illustratie beheersverordening 'Middengebied'*

Conclusie vigerend bestemmingsplan: binnen dit bestemmingsplan mogen maximaal 16 woonwagenstandplaatsen aanwezig zijn. Op de luchtfoto is niet duidelijk zichtbaar hoeveel woonwagens exact aanwezig zijn op de woonwagenlocatie. Er lijkt echter geen fysieke ruimte aanwezig om meer woonwagens te plaatsen.



*'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreiding:*
Omdat de bestaande woonwagenlocatie aan alle zijden ligt ingeklemd tussen diverse (woon)straten, zijn er geen mogelijkheden om de woonwagenlocatie uit te breiden.

Een verdere uiteenzetting van de beleidsmatige dan wel (milieu)planologische aspecten is derhalve niet aan de orde.

*CONCLUSIE PLANOLOGIE*
Conform de ter plaatse vigerende beheersverordening mogen op de woonwagenlocatie maximaal 16 woonwagens aanwezig zijn. Het is van de beschikbare luchtfoto's niet exact af te leiden hoeveel woonwagens aanwezig zijn op de woonwagenlocatie. Er lijkt echter geen fysieke ruimte om het aantal woonwagen uit te breiden. Buiten de begrenzing van de woonwagenlocatie is uitbreiding eveneens niet mogelijk, omdat de woonwagenlocatie aan alle zijden ligt ingeklemd tussen diverse (woon)straten.

**STEDENBOUW/LANDSCHAP**
*Uitbreidingsmogelijkheden*
Deze woonwagenlocatie biedt geen ruimte voor uitbreiding.

*Fysieke ruimte*
Deze woonwagenlocatie wordt strak begrensd door woonkavels, wegen en parkeerplaatsen.

*Ligging locatie (in groter verband)*
De woonwagenlocatie maakt deel uit van de hoogstedelijke wooninvulling van het middengebied.

*Landschappelijke kenmerken*
- de woonwagenlocatie is volledig verhard;
- plaatselijk op privékavels komen kleine groenvoorzieningen voor;
- centraal ligt een geasfalteerd pleintje;
- de woonwagenlocatie wordt rondom begrensd door hagen, schuttingen en muren.

*Natuur/ecologie*
Deze woonwagenlocatie kent geen natuurwaarden.

*Zichtbaarheid*
De woonwagenlocatie is rondom zichtbaar vanuit de woonwijk.

*Functionele aansluiting*
De woonwagenlocatie sluit direct aan op de woonwijk.

*Ontsluiting/ parkeren*
- de locatie is bereikbaar per auto;
- de parkeerruimte is beperkt.

*CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP*
Deze woonwagenlocatie kent geen ruimte voor uitbreiding.

***EINDCONCLUSIE:***
Deze locatie kent zowel juridisch-planologisch als ruimtelijk-stedenbouwkundig geen mogelijkheden tot uitbreiding.

## 2.7 Locatie 7: Tudderenderweg - Sittard

De locatie Tudderenderweg is gelegen ten noorden van Sittard, aan de noordzijde van de wijk Stadbroek. Ten noorden en ten noordoosten van deze woonwagenlocatie bevindt zich de landsgrens tussen Nederland en Duitsland. Ten westen en ten zuiden van de locatie bevindt zich het natuurgebied Schweinswei en ten zuiden bevinden zich de woonstraten behorende bij het de wijk Stadbroek. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bie de Roo Baek 2021' waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:

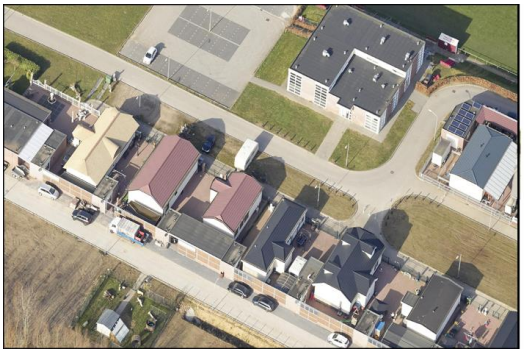


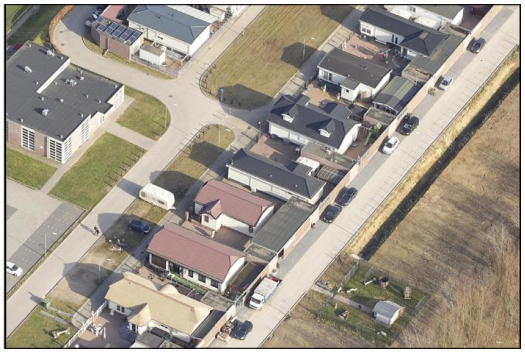

*Ligging locatie*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Onderstaand zijn luchtfoto's van de locatie weergegeven:





*Luchtfoto's van de woonwagenlocatie*

**PLANOLOGIE**

*Bestemmingsplan*
De gronden zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Bie de Roo Baek 2021'. Dit bestemmingsplan is recent vastgesteld (d.d. 07.10.2021) en nog niet onherroepelijk. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot 'Wonen – Woonwagenstandplaats', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Maatschappelijk' en 'Overig – Additionele voorzieningen – Voorlopig'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en ' Waarde – Ecologie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – boringsvrije zone Roerdalslenk zone 2', 'overige zone – Beekdal' en 'overige zone – ecologische hoofdstructuur' op de volledige woonwagenlocatie van toepassing.

Bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats'
De woonwagenstandplaatsen binnen deze woonwagenlocatie zijn bestemd tot 'Wonen – Woonwagenstandplaats'. Ter plaatse van deze bestemming is wonen in woonwagens met bijbehorende voorzieningen en groenvoorziening toegestaan. Tevens zijn hierbij behorende tuinen en erven, verhardingen en bergingen en sanitaire ruimten toegestaan. Hoofdgebouwen (woonwagens) mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht, waarbij het bouwvlak volledig mag worden benut. Op de verbeelding zijn 24 bouwvlakken aangeduid. Dit betekent dat maximaal 24 woonwagens zijn toegestaan op deze locatie. 21 van deze standplaatsen zijn in gebruik. Drie standplaatsen zijn ten tijde van het opstellen van voorliggend document nog niet in gebruik.

De goot- en bouwhoogte van een woonwagen mag maximaal 3,50 respectievelijk 4,50 meter bedragen. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is binnen deze bestemming buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan ten behoeve van sanitaire doeleinden en bergingsdoeleinden (verzorgingsunits). Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' is een garagebox toegestaan. De aanduiding 'garagebox' komt op drie plekken voor binnen deze woonwagenlocatie. Bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m² hebben.

Bestemming 'Tuin'
Tussen de tot de 'Wonen – Woonwagenstandplaats' bestemde standplaatsen bevinden zich stroken grond die tot 'Tuin' zijn bestemd. De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuin en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming 'Tuin' is het bouwen van gebouwen en overkappingen niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen. Erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens mogen maximaal 1,00 meter hoog zijn en overige erfafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. De maximale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 0,5 m².

Bestemming 'Groen'
De groenstroken en -plantsoenen alsmede de middenberm in het middengedeelte van de woonwagenlocatie zijn bestemd tot 'Groen'. De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van dergelijke gebouwen bedraagt 3,00 meter en de maximale oppervlakte bedraagt 15 m² per gebouw. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter. In afwijking hiervan mogen lichtmasten maximaal 12,00

meter hoog zijn. De maximale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 m². Het bouwen van overkappingen is niet toegestaan.

Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'
De wegenstructuur en de openbare parkeerplaatsen binnen de woonwagenlocatie zijn bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De tot 'Verkeer – Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (waaronder bermen en beplantingen), straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. De maximale bouwhoogte van dergelijke gebouwen bedraagt 4,00 meter en de maximale oppervlakte van dergelijke gebouwen bedraagt 10 m². De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 12,00 meter.

Bestemming 'Maatschappelijk'
Aan de noordzijde van de woonwagenlocatie bevindt zich een gemeenschappelijk gebouw. Dit gebouw is bestemd tot 'Maatschappelijk'. De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Tevens zijn de gronden bestemd voor een multifunctionele accommodatie, met inbegrip van ondergeschikte horeca, wegen en paden, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte 5,00 meter bedraagt. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen. De oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 50 m² bedragen.

Bestemming 'Overig – Additionele voorzieningen – voorlopig'
Aan de zuidzijde van de woonwagenlocatie is een strook met een oppervlakte van 1.293 m² bestemd tot 'Overig – Additionele voorzieningen – voorlopig'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de tijdelijke opslag van niet-milieubelastende goederen voor hobbymatig gebruik en de uitoefening van niet-milieubelastende activiteiten. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. De termijn waarvoor deze voorlopige bestemming geldt bedraagt de maximaal wettelijk toegestane termijn als bedoeld in artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening (maximaal 5 jaar), gerekend vanaf de dag van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Na het verstrijken van deze termijn wijzigt de bestemming van de gronden in de bestemming 'Natuur'.

Bestemming 'Natuur'
De onbebouwde gronden rondom de woonwagenlocatie zijn bestemd tot 'Natuur'. De tot 'Natuur' bestemde gronden zijn bestemd voor instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarden en/of ecologische waarden, waterlopen en waterpartijen, het tegengaan van veranderingen in de grondwaterstand, extensief dagrecreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn hieraan ondergeschikte paden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer en educatief medegebruik alsmede voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van dagrecreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,00 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 5,00 meter bedragen en de maximale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 m². Het bouwen van overkappingen is niet toegestaan.



Op onderstaande uitsnede van de illustratie is de planologische situatie aangegeven:

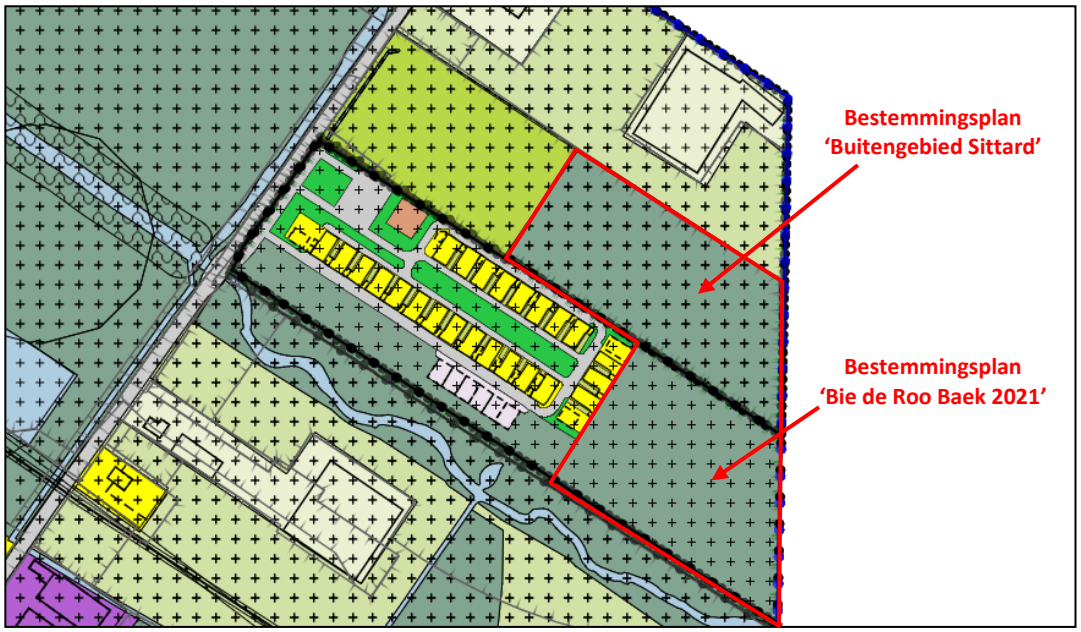



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bie de Roo Baek 2021'*

Conclusie vigerend bestemmingsplan: binnen dit bestemmingsplan mogen maximaal 24 woonwagenstandplaatsen aanwezig zijn. Op de luchtfoto is te zien dat drie woonwagenstandplaatsen aan de oostzijde van de woonwagenlocatie nog niet in gebruik zijn. Deze kunnen nog in gebruik worden genomen conform de regels van het bestemmingsplan.

*'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreiding:*
De enige fysieke mogelijkheid om deze woonwagenlocatie uit te breiden is aan de oostzijde of aan de noordoostzijde van de woonwagenlocatie. Ten noordwesten van de woonwagenlocatie is een sportveld (bestemming 'Recreatie') gesitueerd. Aan de zuidzijde is uitbreiding niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van de waterloop de Rode Beek. Aan de westzijde grenst de woonwagenlocatie aan de Tudderenderweg, waardoor ook aan deze zijde een uitbreiding niet aan de orde is. Een uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de overzijde (westzijde) van de Tudderenderweg is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk.

Op de onderstaande afbeelding zijn de fysieke mogelijke uitbreidingsruimten aan de oost- en noordoostzijde middels een rode omlijning weergegeven:




De gronden ten oosten van de woonwagenlocatie zijn in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Bie de Roo Baek 2021' bestemd tot 'Natuur'. Binnen deze bestemming is de uitbreiding van de woonwagenlocatie niet toegestaan. Gezien de recente vaststelling van dit bestemmingsplan is het aannemelijk dat een bestemmingswijziging van deze gronden om te komen tot een uitbreiding van de woonwagenlocatie niet aan de orde is.

De gronden ten noordoosten van de woonwagenlocatie zijn eveneens tot 'Natuur' bestemd, in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' (vastgesteld d.d. 26.06.2013). Ook hier geldt dat een uitbreiding van de woonwagenlocatie niet past binnen de bestemming 'Natuur'. Omdat de gronden ten oosten van de woonwagenlocatie recent tot 'Natuur' zijn bestemd, zou een uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de noordoostzijde bovendien leiden tot een onderbreking van aaneengesloten natuurgronden, hetgeen – mede gezien de recente vaststelling van het bestemmingsplan 'Bie de Roo Baek 2021' – als een ongewenste ontwikkeling wordt beschouwd.

Omdat een uitbreiding van deze woonwagenlocatie niet aan de orde is, is een verdere uiteenzetting van de beleidsmatige dan wel (milieu)planologische aspecten derhalve niet aan de orde.

*CONCLUSIE PLANOLOGIE*
Conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bie de Roo Baek 2021' mogen op de woonwagenlocatie maximaal 24 woonwagens aanwezig zijn. Op basis van de gebruikte luchtfoto's kan worden gesteld dat nog drie standplaatsen onbenut zijn. Dit betekent dat de woonwagenlocatie conform het vigerende bestemmingsplan kan worden uitgebreid met drie woonwagens. Buiten de begrenzing van de woonwagenlocatie is uitbreiding niet mogelijk. Enerzijds door het ontbreken van fysieke mogelijkheden (sportveld, waterloop de Rode Beek en de Tudderenderweg). Anderzijds omdat de gronden ten oosten en ten noordoosten van de woonwagenlocatie – waar wel sprake is van fysieke uitbreidingsruimte – zijn bestemd tot 'Natuur'.

**STEDENBOUW/LANDSCHAP**
*Uitbreidingsmogelijkheden/beperkingen*
Uitbreidingsmogelijkheid 'Locatie A':
Binnen de begrenzing van de woonwagenlocatie is momenteel (d.d. 15.10.2021) nog een beperkte uitbreiding mogelijk aan de oostzijde.

Uitbreidingsmogelijkheid 'Locatie B':
- buiten de begrenzing van de woonwagenlocatie zou verder naar het oosten ruimtelijk en functioneel gezien nog ruimte geschikt gemaakt kunnen worden voor een uitbreiding (deze locatie wordt in het navolgende 'Locatie B' genoemd) Aan de zuidzijde van de woonwagenlocatie is ruimte aanwezig die als groene bufferruimte voor de Rode Beek dient te worden doorontwikkeld. Aan de noordzijde van de woonwagenlocatie vormen de sportvelden een open ruimte in het kenmerkende bestaande landschappelijke patroon. Aan de zuidzijde van de ingang van de woonwagenlocatie is nog een open groenruimte aanwezig die als noodopvang kan dienen, maar als speelveld toch een te belangrijke functie heeft om als permanenten woonwagenstandplaats te functioneren.

*Fysieke ruimte/beperkingen*
Locatie A:
- is als standplaats ingericht voor drie chalets/woonwagens;
- rechthoekig terrein als beëindiging van de woonwagenlocatie;
- onbegrensd aan de achter- en zijzijden.

Locatie B:
- braakliggende, recentelijk afgedekte/opgehoogde grond, in bewerking;
- onduidelijke begrenzing.

*Ligging locatie (in groter verband)*
Locatie A:
- aan de uiterste oostzijde, onderdeel van de bestaande woonwagenlocatie;
- nog onbegrensd aan de noord-, oost- en zuidzijde;
- duidelijk nog in aanleg en ontwikkeling;
- grenzend aan een braakliggend terrein.

Locatie B:
- verder naar het oosten, richting de landsgrens;
- aan de zuidzijde begrensd door de hoogopgande beeldbepalende beplanting;
- langs de Rode Beek;
- aan de oostzijde belijnd door het gemengde bossysteem op de landsgrens, doorlopend in Duitsland.

*Landschappelijke kenmerken*
Locatie A:
- recentelijk verharde standplaatsen met nutsgebouwtjes;
- nog ongebruikt en in bewerking;
- open karakter (nog) door ontbreken van verdere inrichting en begroeiing;
- randbeplanting en erfafscheidingen.

Locatie B:
- braakliggend, recent opgehoogd en afgedekt gebied;
- sterk open karakter door ontbreken van inrichting en beplanting;
- kenmerkende bosbeplanting aan de zuidzijde langs de Rode Beek;
- duidelijke ruimtelijke begrenzing aan de oostzijde door boscomplex;
- aan de noordzijde overlopend in de openheid van de sportvelden.

*Natuur/ecologie*
Zowel 'Locatie A' als 'Locatie B' hebben geen enkele natuurwaarde. De gronden ten zuiden en ten oosten van de woonwagenlocatie wel.

*Zichtbaarheid*
Locatie A:
- vormt het eindpunt van de huidige verkaveling en is vanuit de centrale ruimte goed zichtbaar;
- door de ligging en beplanting is deze plek niet zichtbaar vanaf de Tudderenderweg en de verdere omgeving.

Locatie B:
- deze locatie is door zijn teruggeschoven positie en de bosranden niet of nauwelijks zichtbaar;
- vanaf de Tudderenderweg is de noordzijde van deze locatie wel zichtbaar.

*Functionele aansluiting*
- geen aansluiting op woongebieden en/of voorzieningen;
- beperkte groen- en speelruimte binnen de woonwagenlocatie.

*Ontsluiting/ parkeren*
Locatie A:
- goed bereikbaar per auto;
- direct gelegen aan hoofdontsluiting;
- voldoende parkeerruimte aan te leggen in de openbare ruimte en op eigen kavel;
- openbaar vervoer beperkt.

Locatie B:
- kan goed ontsloten worden door de hoofdontsluitingslus van de woonwagenlocatie te verlengen;
- voldoende ruimte om parkeergelegenheid aan te leggen;
- openbaar vervoer beperkt.

*CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP*
Locatie A is al in ontwikkeling als uitbreiding voor drie standplaatsen. Locatie B kan daarna, bij gebleken noodzaak, ontwikkeld worden, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke en ecologische belangen.



***EINDCONCLUSIE:***

Ter plaatse van Locatie A kunnen nog drie woonwagens worden geplaatst en in gebruik genomen, passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Op Locatie B is uitbreiding niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan (bestemming 'Natuur'). Ruimtelijk/functioneel gezien is een uitbreiding hier fysiek mogelijk, indien de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden niet worden aangetast. Voor een eventuele uitbreiding is het doorlopen van een ruimtelijke procedure noodzakelijk.



## 3 Conclusie

De conclusie van dit onderzoek is in onderstaande tabel overzichtelijk weergegeven:

| Locatie | Uitbreiding mogelijk/ aantal | Opmerkingen |
|---|---|---|
| **Schubertstraat (Sittard)** | JA → meerdere woonwagens aan de oostzijde van de woonwagenlocatie, gesitueerd aan de straatzijde (Schubertstraat). Deze eventuele uitbreiding past niet binnen het ter plaats vigerende bestemmingsplan. Het doorlopen van een ruimtelijke procedure is noodzakelijk. | - gronden zijn gelegen binnen de geluidzone van de Winston Churchilllaan. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is noodzakelijk;<br>- het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek is noodzakelijk, om te onderzoeken of op het perceel in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk tot een bodemverontreiniging hebben geleid;<br>- indien door de uitbreiding bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer, dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. |
| **Dalstraat (Limbricht)** | JA → op de woonwagenlocatie zelf is nog één leegstaande standplaats aanwezig. Deze standplaats kan op basis van het vigerende bestemmingsplan nog ingevuld worden. | - uitbreiding met één extra woonwagen op de bestaande woonwagenlocatie rechtsreeks mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan;<br>- een uitbreiding buiten de begrenzing van de bestaande woonwagenlocatie is niet mogelijk in verband met de nabije aanwezigheid van een intensieve veehouderij (geurhinder). |
| | Geen uitbreiding mogelijk buiten de grenzen van de bestaande woonwagenlocatie. Deze locatie is gelegen op zeer korte afstand (circa 20 meter) van een intensieve veehouderij. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gewaarborgd. | |
| **Karensstraat (Born)** | JA → nog één leegstaande woonwagenstandplaats op het woonwagen park zelf aanwezig. Uitbreiding buiten de begrenzing van de woonwagenlocatie mogelijk met 2-? woonwagens. | - gelegen binnen de geluidzone van de snelweg A2: akoestisch onderzoek noodzakelijk;<br>- één van de twee mogelijke uitbreidingslocaties (optie 2) gelegen binnen archeologische dubbelbestemming. Mogelijk ook archeologisch onderzoek noodzakelijk;<br>- één van de twee mogelijke uitbreidingslocaties (optie 2) gelegen binnen zone 'Buitengebied' POL2014: instemming van provincie nodig.<br>- landschappelijke inpassing noodzakelijk. |
| **Buchterweg (Buchten)** | JA → nog één leegstaande woonwagenstandplaats de woonwagenlocatie zelf aanwezig. | - geen fysieke ruimte voor uitbreiding i.v.m. aangrenzend park. |



| | | |
|---|---|---|
| | Uitbreiding buiten de begrenzing van de woonwagenlocatie niet mogelijk.<br>De woonwagenlocatie is aan de oost-, zuid- en westzijde begrensd door een park behorende bij een sport- en recreatiecentrum. Uitbreiding aan de noordzijde (aan de overzijde van de Buchterweg) is geen optie uit oogpunt van o.a. verkeersveiligheid. | |
| **Geleenbeeklaan (Geleen)** | JA → fysieke mogelijkheid tot uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de zuidzijde. Gronden thans ingericht als parkachtige groenvoorziening. | - gronden zijn gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor en van een buisleiding. In het kader van externe veiligheid is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk bij eventuele uitbreiding;<br>- gronden tevens gelegen binnen de geluidzone van de naastgelegen spoorlijn. Akoestisch onderzoek moet uitwijzen of een goed woon- en leefklimaat hier kan worden bewerkstelligd, eventueel na het realiseren van geluidwerende voorzieningen;<br>- geen beleidsmatige belemmeringen. |
| **Hazenpad (Geleen)** | NEE → geen uitbreiding mogelijk. De woonwagenlocatie ligt volledig ingeklemd tussen bestaande woonstraten. | - geen fysieke uitbreidingsmogelijkheden. |
| **Tudderenderweg (Sittard)** | JA → conform het geldende bestemmingsplan kunnen nog drie woonwagenstandplaatsen in gebruik worden genomen binnen de begrenzing van de bestaande woonwagenlocatie. | - Buiten de begrenzing van de bestaande woonwagenlocatie is uitbreiding alleen mogelijk indien landschappelijke en ecologische waarden niet worden aangetast. Omdat deze gronden zijn bestemd tot 'Natuur', is het doorlopen van een ruimtelijke procedure noodzakelijk om te komen tot een eventuele uitbreiding. |



## Bijlage: overzicht onderzochte locaties

