Inventariserend onderzoek
7 woonwagenstandplaatsen

Gemeente Sittard-Geleen

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Sittard-Geleen
Status:	Definitief
Datum:	18 februari 2022
Auteurs:	C. Vandewall
	J. van Biesen
2e lezer:	K. Moonen
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: Aan het Broek - Sittard 5
2.2 Locatie 2: Flemminghof - Sittard 11
2.3 Locatie 3: Heerlenerweg - Sittard 15
2.4 Locatie 4: Biesenweg - Geleen 21
2.5 Locatie 5: Bosweg - Geleen 26
2.6 Locatie 6: Daniken - Geleen 31
2.7 Locatie 7: Hitsberg – Obbicht 36

3 Conclusie **41**

Bijlage: overzicht onderzochte locaties 42



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 dit onderzoek zeven locaties beschouwd. Deze locaties zijn in samenspraak met corporatie PIM-Zuid bepaald. Het betreft de locaties:

1. Aan het Broek (Sittard);
2. Flemminghof (Sittard);
3. Heerlenerweg 3 (Sittard);
4. Biesenweg (Geleen);
5. Bosweg (Geleen);
6. Daniken (Geleen);
7. Hitsberg (Obbicht).

Een totaaloverzicht van de ligging van de zeven 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 om te bezien of eventuele uitbreidingsmogelijkheden hiermee in lijn zijn. Tenslotte zijn milieuplanologische aspecten behandeld/geïnventariseerd ie 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.

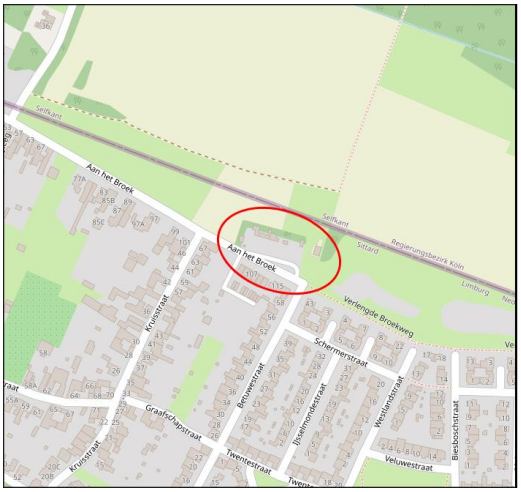
1.5 Leeswijzer

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.

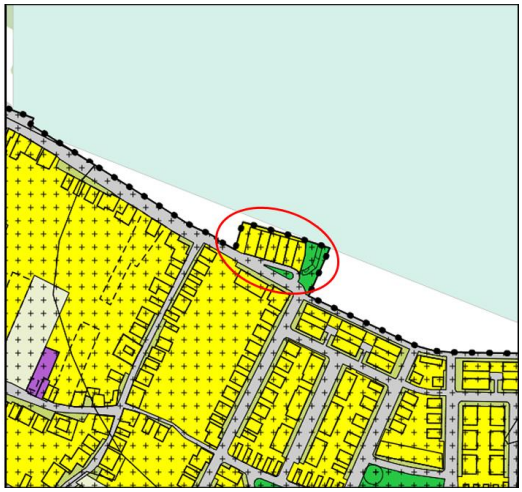
2 Inventarisatie per locatie

2.1 Locatie 1: Aan het Broek - Sittard

De locatie Aan het Broek is gelegen aan de noordoostzijde van Sittard in de wijk Broeksittard, direct ten zuiden van de landsgrens met Duitsland. De locatie ligt in de groene zone die de overgang van het stedelijk gebied van Sittard markeert en wordt ontsloten door de weg Aan het Broek. Deze locatie zelf wordt aan de oost- en zuidzijde omzoomd door groen in de vorm van een paardenweide en omvat vier woonwagenstandplaatsen. 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:





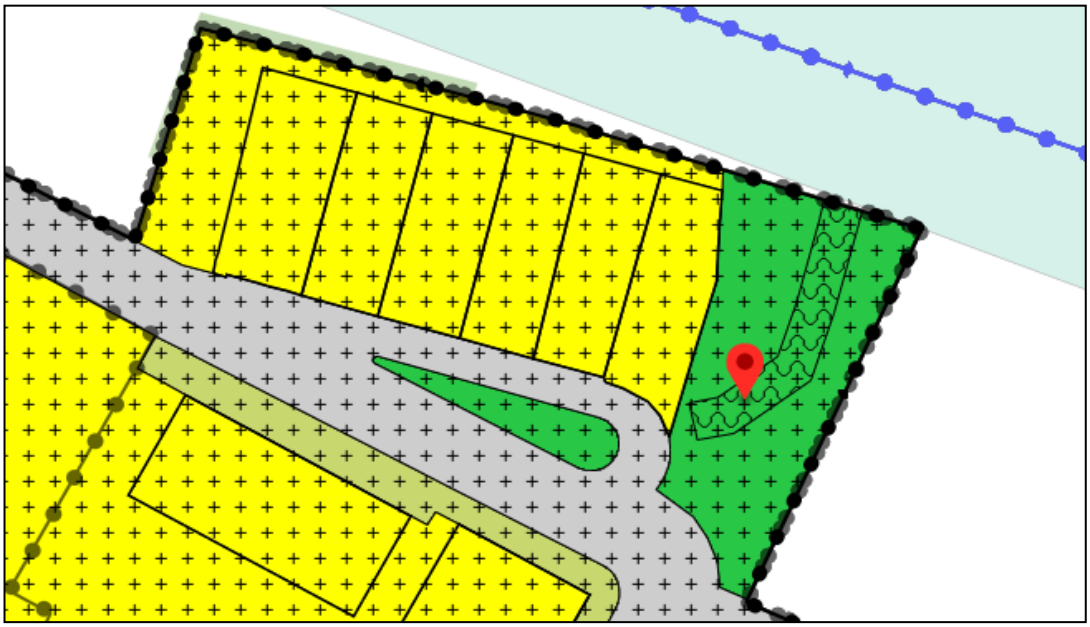
Luchtfoto's woonwagenlocatie

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

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 naastgelegen gronden tot 'Groen' bestemd en de ontsluitingsweg tot 'Verkeer' (zie onderstaande uitsnede). Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water' op een deel van de gronden met de bestemming 'Groen' en geldt voorts een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' op de gronden van de locatie en de omgeving daarvan.



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 er nog twee bouwvlakken vrij zijn (bij de huidige situatie van vier woonwagens). 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-1'

De gronden hebben een hoge archeologische waarde, waarbij bij bodemverstoringen van 50 m² of meer én een diepte van 0,30 m. archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

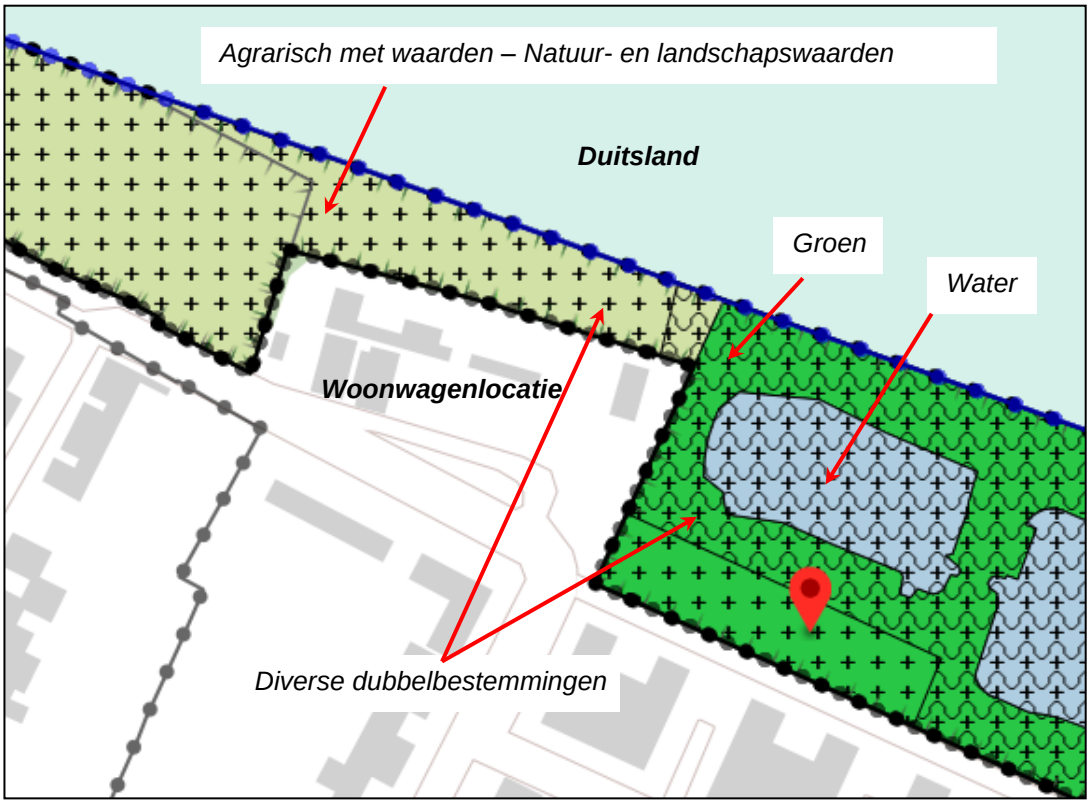
Dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water'

Deze gronden zijn bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire watergangen overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg. Binnen deze gronden is bebouwing niet toegestaan. Er is en afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bebouwing mogelijk te maken mits de onderliggende bestemming dit toelaat.

Conclusie vigerend bestemmingsplan: dit biedt nog ruimte voor twee woonwagens binnen de bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats'.

'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreidingen:
Eventuele mogelijkheden voor uitbreiding van deze locatie zijn op de woonwagenlocatie zelf theoretisch gelegen aan de westzijde van de locatie (aansluitend aan de meest westelijke woonwagen). Daarnaast is ruimte op de aanpalende, aan de oostzijde van de locatie gelegen gronden met de bestemming 'Groen' (direct aansluitend aan de woonwagens). Daarbij dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone van de waterloop.

Daarnaast zijn de gronden aan de west- en noordzijde van de locatie en verder aan oostzijde (voorbij de waterloop) in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' geregeld en daarin bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', 'Water' en 'Groen'. Binnen deze bestemmingen zijn ook diverse dubbelbestemmingen van kracht: op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' betreft dit 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduidingen 'POG', 'recreatief netwerk' en 'milieuzone-boringsvrije zone Roerdalslenk 2'. Voor de bestemmingen 'Groen' en 'Water' gelden dezelfde dubbelbestemmingen en komt daar nog de dubbelbestemming 'Waterstaat - Regenwaterbuffer' bij. Dit geeft aan dat deze gronden onder meer belangrijke ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden bevatten en deels ook van belang zijn voor waterbuffering. Op de onderstaande afbeelding is dit zichtbaar gemaakt:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan omliggende gronden

Op basis van de (dubbel)bestemmingen en de aanwezig functies aan de oostzijde kan worden aangegeven dat deze gronden dermate waardevol zijn voor landschap, ecologie, cultuurhistorie en waterhuishouding, dat het bebouwen ervan ten behoeve van uitbreiding van de woonwagenlocatie niet voor de hand ligt. Aan de noord- en westzijde (agrarische bestemming) zijn beperkt mogelijkheden voor uitbreiding, maar hier dient dit gepaard te gaan met een wijziging van het bestemmingsplan, waarbij onder meer een goede landschappelijke invulling gewenst is.

POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie
De woonwagenlocatie zelf en een deel van zijn omgeving zijn gelegen in 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. Op onderstaande afbeelding is de ligging in deze zone aangeduid:



Fragment kaart Zoneringen

Deze zonering is afwijkend ten opzichte van de bepalingen in het (de) bestemmingsplan(en). Op basis van deze kaart zouden er met name aan de westzijde en ten noorden van de bestaande locatie uitbreidingsmogelijkheden zijn. De geconsolideerde Omgevingsvisie Limburg biedt derhalve wel mogelijkheden voor uitbreiding aan de westzijde en noordzijde van de locatie.

(Milieu)planologische aspecten
- hoge archeologische waarden ter plaatse van bestaande woonwagenlocatie en de directe omgeving daarvan: archeologisch onderzoek indien bodemverstoring > 50 m² én > 0,30 m.
- voor het overige zijn er geen belemmeringen ten aanzien van milieuaspecten, er is sprake van een rustige woonbuurt en er zijn geen geluidzoneplichtige wegen, overlast gevende (agrarische) bedrijven of andere voorzieningen in de omgeving die een goed woon- en leefklimaat in de weg staan.

Gelet op de aard van de aangegeven milieuplanologische belemmeringen is de verwachting dat met name aan de noord- en westzijde van de woonwagenlocatie uitbreiding van woonwagens mogelijk inpasbaar kan zijn mits rekening wordt gehouden met de aanwezige landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden en mits de uitbreiding binnen de aangegeven provinciale zonering blijft.

Te volgen procedure
De vijfde en zesde woonwagen binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats' kan via een reguliere omgevingsvergunning worden vergund. Voor

uitbrieding elders is een bestemmingsplanherziening of projectafwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning) noodzakelijk.

CONCLUSIE PLANOLOGIE
Uitbreiding met twee woonwagens is, binnen de aangegeven bouwvlak, rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Er is uitbreiding binnen de woonwagenlocatie mogelijk (direct ten westen van de laatste woonwagen). Ook is direct aansluitend (langs de waterloop) nog een uitbrieding mogelijk, maar daarvoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Verder naar het oosten is uitbreiding niet aan de orde.

Uitbreiding van de locatie aan west- en noordzijde ligt, gelet op de waarden die gelden vanuit de dubbelbestemmingen, niet meteen voor de hand. Er zijn echter geen belemmeringen dienaangaande vanuit het provinciaal beleid, zolang deze binnen 'overig bebouwd gebied' gelegen zijn. Voor uitbreiding buiten de huidige locatie is hoe dan ook een planologische wijziging noodzakelijk (bestemmingsplanwijziging of uitgebreide omgevingsvergunningprocedure). Daarbij zal dan bijzondere aandacht moeten zijn voor de aangegeven waarden die in de dubbelbestemmingen.

STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreidingsmogelijkheden
- In principe kent de locatie drie uitbreidingsmogelijkheden: aan de westzijde, oostzijde en aan de noordzijde. Ook binnen de woonwagenlocatie zelf is nog een beperkte overruimte aanwezig, die niet in gebruik is als standplaats maar als stalling en garage.

Fysieke ruimte/beperkingen
- capaciteit twee onbenutte standplaatsen binnen de woonwagenlocatie zelf;
- twee extra standplaatsen aan de west- en oostzijde;
- een grotere, nog nader te bepalen uitbreidingsmogelijkheid aan de noordzijde;
- beperkte overruimte binnen de woonwagenlocatie aan westzijde, reeds in gebruik genomen;
- aan de oostzijde gekanaliseerde waterloop langs loods;
- Rijksgrens verder naar het noorden.

Ligging locatie (in groter verband)
- samen met bestaande kavels enclave in het buitengebied.
- grasland en weidegebied met waterpartijen in natuurgebied aan oostzijde;
- rondom begrensd door open weiden en bouwland in een grootschalig buitengebied.

Landschappelijke kenmerken
- beperkte inrichtingskwaliteit langs "Aan het Broek";
- veel verharding;
- gesloten karakter door hagen, muren, schuttingen en beplanting;
- paardenwei als overgangszone naar buitengebied;
- beperkte beplanting op de woonwagenlocatie zelf;
- verrommelde bebouwingsstructuur.

Natuur/ ecologie
- variërende natuurwaarden, hoog aan de oostzijde, beperkt bij noordelijk en westelijk weiland en bouwland
- nauwelijks natuurwaarden in de directe omgeving van de woonwagenlocatie.

Zichtbaarheid
- direct waarneembaar vanaf Aan het Broek en het woongebied.
- opvallend vanuit het omringende buitengebied;
- fors aantal aan-en omwonenden.

Functionele aansluiting.
- directe aansluiting op het woongebied en voorzieningen.

Ontsluiting/ parkeren
- goed bereikbaar per auto;
- eigen inrit naar woonwagenlocatie;
- bestaande parkeervoorzieningen ongeregeld;
- nieuwe parkeervoorzieningen goed mogelijk;
- beperkt openbaar vervoer.

CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP
De drie uitbreidingsmogelijkheden zijn in principe onder voorwaarden bruikbaar:

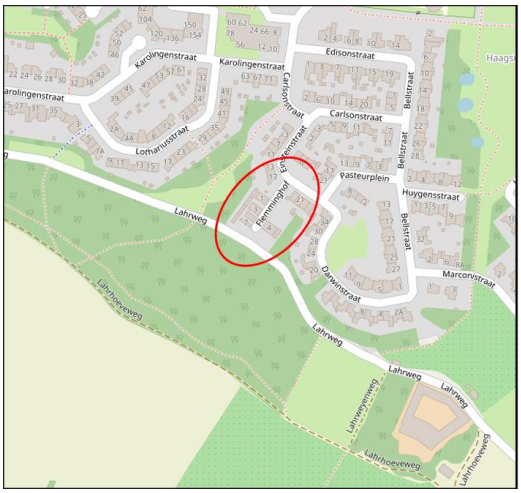
- oost: na verwijdering van de loods, met behoud van zichtlijnen vanaf Aan het Broek en uit de woonwijk op het buitengebied, gecombineerd met een landschapsplan voor de waterloop;
- west: in het aan de weg gelegen gedeelte van de paardenwei, met voldoende zichtlijnen vanuit de Kruisstraat, uitwaaierend over het buitengebied;
- noord, bij gebleken noodzaak zou de ruimte tot aan de Rijksgrens gebruikt kunnen worden voor een ruime afplantingszone, met daarin een eenzijdig bebouwde lusweg, georiënteerd op het buitengebied.

Opmerking:
Deze locatie leent zich, gelet op de rommelige situatie op de percelen en de ruimte die er in de directe omgeving is, voor een volledig nieuwe invulling, waarbij ook uitbreiding naar de noordzijde tot de mogelijkheden behoort en waar ook meer nieuwe woonwagens kunnen worden gerealiseerd.

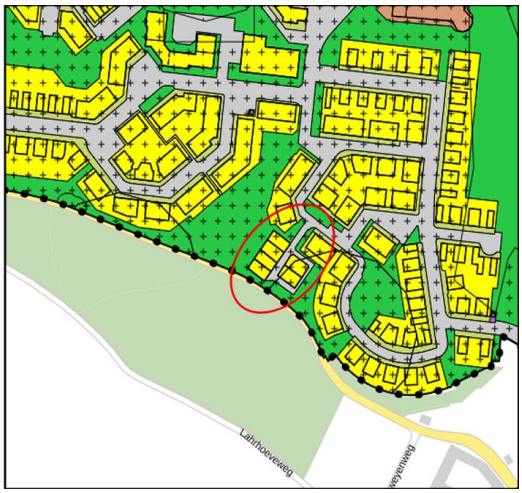
EINDCONCLUSIE:
Invulling op basis van het bestemmingsplan optimaliseren (dat wil zeggen dat er nog twee locaties beschikbaar zijn binnen de aangegeven bouwvlakken). Daarnaast is een uitbreiding met maximaal twee woonwagens mogelijk aan de west- en oostzijde.

2.2 Locatie 2: Flemminghof - Sittard

De locatie Flemminghof is gelegen aan de zuidzijde van de wijk Lahrhof in Sittard-Oost en grenst aan de zuidzijde aan de natuurzone langs de Lahrstraat. De Lahrstraat is een weg die afgesloten is voor autoverkeer (met uitzondering van bestemmingsverkeer). De locatie wordt ontsloten via de Einsteinstraat en omvat vier woonwagenstandplaatsen. 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:





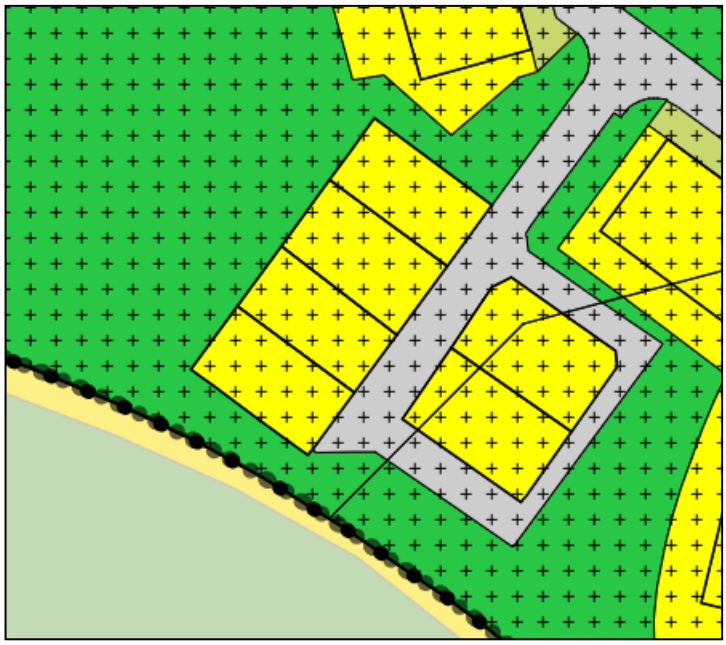
Luchtfoto's woonwagenlocatie

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

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan

De gronden zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Sittard-Oost'. Hierin is de woonwagenlocatie bestemd tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' en is het overige deel van de locatie deels tot 'Groen' deels tot en 'Verkeer' bestemd. Daarnaast ligt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-3' op deze gronden. onderstaand is een uitsnede van de verbeelding weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Enkelbestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats'
Binnen deze bestemming is één standplaats per bouwvlak toegestaan. Aangezien er vier bouwvlakken op de verbeelding zijn aangeduid betekent dit dat er geen woonwagens meer kunnen worden toegevoegd. 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 (middel)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 bestemmingsplan biedt geen ruimte om extra woonwagens te plaatsen.

'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreiding:
Een eventuele mogelijkheid voor uitbreiding van deze locatie is gelegen in de gronden met de bestemming 'Groen', ten noordwesten van de locatie. Een aspect om rekening mee te houden is het aanwezige groengebied (uitloper van natuurzone overzijde Lahrstraat) en het verbindende wandelpad dat door dit gebied heen loopt.

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. Deze zonering geldt voor zowel de tot 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen' bestemde gronden. Eventuele uitbreidingen ter plaatse van de huidige bestemming 'Groen' leveren geen belemmeringen op vanuit het POL.

(Milieu)planologische aspecten
- de huidige groene invulling van de beoogde uitbreidingslocatie bestaat uit grasvelden met struiken, bomen en andere opgaande beplanting en grenst aan de natuurzone aan de overzijde van de Lahrstraat. Met name dit laatste kan ertoe leiden dat beschermde soorten ook dit gebied als foerageergebied dan wel leefgebied gebruiken. Bij herontwikkeling dienen eventuele ecologische waarden in kaart te worden gebracht. Verwacht wordt dat dit geen onoverkomelijke belemmeringen oplevert voor de uitbreiding van de locatie.
- (middel)hoge archeologische waarden ter plaatse van bestaande woonwagenlocatie: archeologisch onderzoek indien > 500 m² én > 0,30 m.

Gelet op de aard van de aangegeven milieuplanologische belemmeringen is de verwachting dat hier uitbreiding van woonwagens inpasbaar kan zijn.

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

CONCLUSIE PLANOLOGIE
Uitbreiding aan de noordwestzijde is mogelijk mits bestemmingsplan wordt herzien. Geen belemmeringen vanuit provinciaal beleid.

STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreidingsmogelijkheden
- binnen de woonwagenlocatie aan het einde van de ontsluitingsweg;
- twee onbebouwde kavels binnen de woonwagenlocatie worden gebruikt als tuin en parkeerruimte en kunnen in principe verder worden benut;
- principemogelijkheden in het meer westelijk gelegen groengebied zijn niet verder onderzocht in verband met ontsluitingsproblemen, gebruiks- en landschappelijke waarde en behoud kwaliteiten grotere groenstructuur.

Fysieke uitbreidingsruimte.
- overruimte binnen de woonwagenlocatie;
- bestaande weg met grasstrook;
- relatief vlak tot licht hellend terrein.

Ligging locatie
- aan het einde van ontsluitingsweg;
- tegen de Lahrweg aan;
- andere onbebouwde locaties maken deel uit van de woonwagenlocatie.

Landschappelijke kenmerken
- bestaande openbare grasstrook met bomen;
- weg maakt deel uit van ontsluitingslus;
- ingesloten door bestaande woonwagens, hagen langs de Lahrweg en bosplantsoen aan oostzijde.

Natuur/ ecologie
- nauwelijks of geen natuurwaarden.



Zichtbaarheid
- locatie goed zichtbaar vanaf Lahrweg;
- neutrale perceptie als onderdeel van woonwagencentrum en zichtbaar door bewoners.

Functionele aansluiting
- directe aansluiting op woonwagenlocatie en woonwijk.

Ontsluiting/ parkeren
- goed bereikbaar per auto via woonwagenlocatie;
- de Lahrweg is ongeschikt als ontsluitingsweg;
- voldoende ruimte voor parkeren;
- opheffing ontsluitingslus negatief;
- openbaar vervoer beperkt.

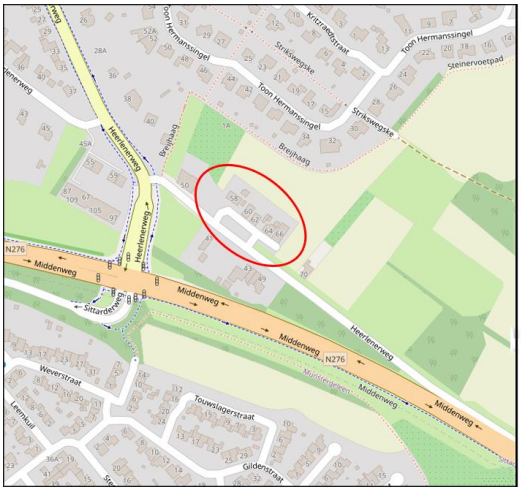
CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP
De als tuinruimte gebruikte kavel kan verder benut worden als standplaats. De verharde kavelruimte aan de noordzijde dient bij voorkeur zijn parkeerfunctie te behouden. Een beperkte uitbreidingsruimte is te realiseren aan het einde van de ontsluitingsweg, tegen de Lahrweg aan. Potentiële uitbreidingsruimte in het westelijk gelegen groengebied kan alleen in het kader van een bredere stedenbouwkundige-/ landschapsstudie worden beoordeeld.

Opmerking:
Uitbreidingsmogelijkheden aan de westzijde van de woonwagenlocatie zouden alleen kunnen worden benut als de locatie grotendeels wordt heringericht en voorzien wordt van een betere en deels nieuwe ontsluiting naar de westzijde. Het groengebied kan daarbij deels worden behouden, dit gebied is waardevol. Dit vergt echter een grootschaligere aanpak waarbij ook woonwagens verplaatst moeten worden.

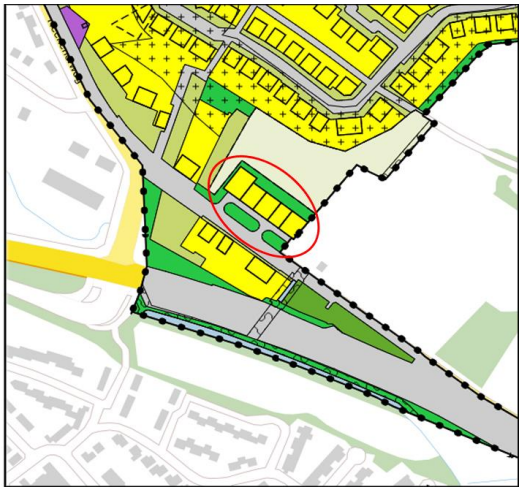
***EINDCONCLUSIE**:*
Uitbreiding van de locatie met één woonwagen is mogelijk lang de Lahrweg aansluitend aan de bestaande woonwagens. De locatie komt daardoor wel meer in het zicht te liggen langs de Lahrweg.

2.3 Locatie 3: Heerlenerweg - Sittard

De locatie Heerlenerweg is gelegen aan de zuidoostzijde van Sittard, in het uiterste zuiden van de wijk Kollenberg en is gelegen in de nabijheid van de N276. De locatie wordt ontsloten via de Heerlenerweg en omvat vijf woonwagenstandplaatsen. Het deel van de Heerlenerweg waaraan deze locatie gelegen is, is een doodlopende weg. Tussen deze locatie en de overige deel van de wijk Kollenberg ligt een kleine en in noordoostelijke richting oplopende agrarische zone. Ook aan weerszijden grenst de locatie aan agrarisch gebied. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kollenberg' 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 'Kollenberg'. Daarin is de locatie bestemd tot 'Wonen - Woonwagenstandplaats' bestemd en deels tot 'Groen' en 'Verkeer'.

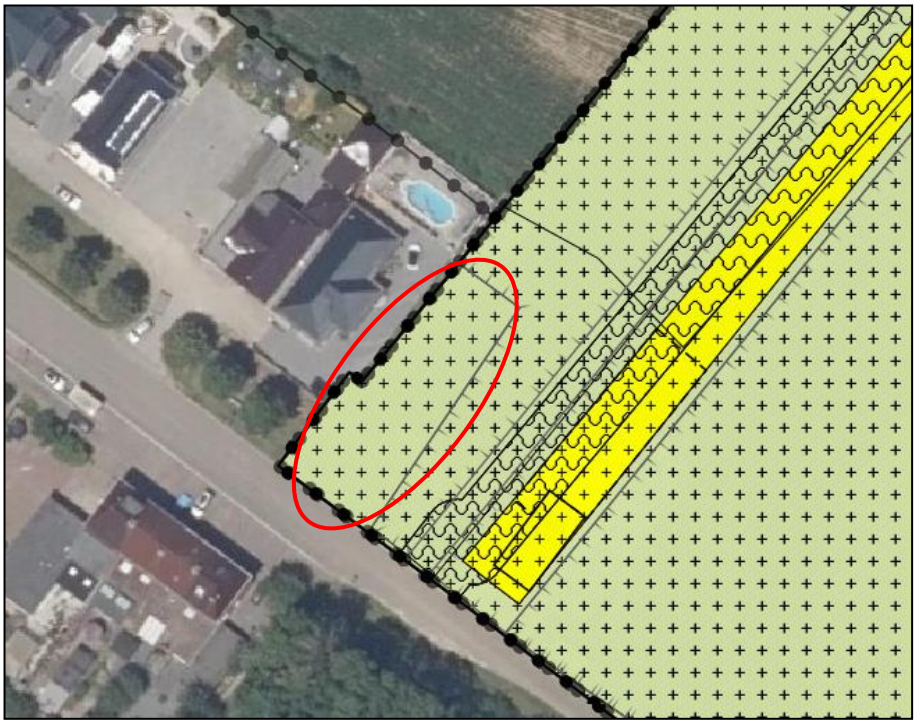
Enkelbestemming ‘Wonen-Woonwagenstandplaats’
Binnen deze bestemming is één standplaats per bouwvlak toegestaan. Aangezien er vier bouwvlakken op de verbeelding zijn aangeduid betekent dit dat er geen woonwagens meer kunnen worden toegevoegd. Elk bouwvlak mag voor 90% bebouwd worden. De woonwagens/chalets 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.

Conclusie vigerend bestemmingsplan: dit biedt geen ruimte voor uitbreiding van de woonwagenlocatie.

‘Doorkijk’ mogelijke gronden voor uitbreidingen:
Direct ten oosten van de bestaande woonwagenlocatie (tussen de locatie en de woning Heerlenerweg 70) is nog ruimte voor één kavel. Deze grond is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sittard’ en is daarin bestemd tot ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’. Binnen deze bestemmingen is ook de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ van toepassing. Verder in oostelijke richting is nog een dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’ en een gebiedsaanduiding ‘erosiegebied’ van kracht. Op de onderstaande uitsnede uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is de mogelijke uitbreidingslocatie weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Binnen deze bestemming is het realiseren van een woonwagenlocatie niet toegestaan.

Het gebied achter de woonwagenlocatie is in het bestemmingsplan ‘Kollenberg’ bestemd tot ‘Agrarisch’ (zonder specifieke landschappelijke en/of natuurlijke waarden). Hier zijn geen verdere dubbelbestemmingen van kracht. Ook hier is de realisering van een woonwagenstandplaats niet mogelijk.



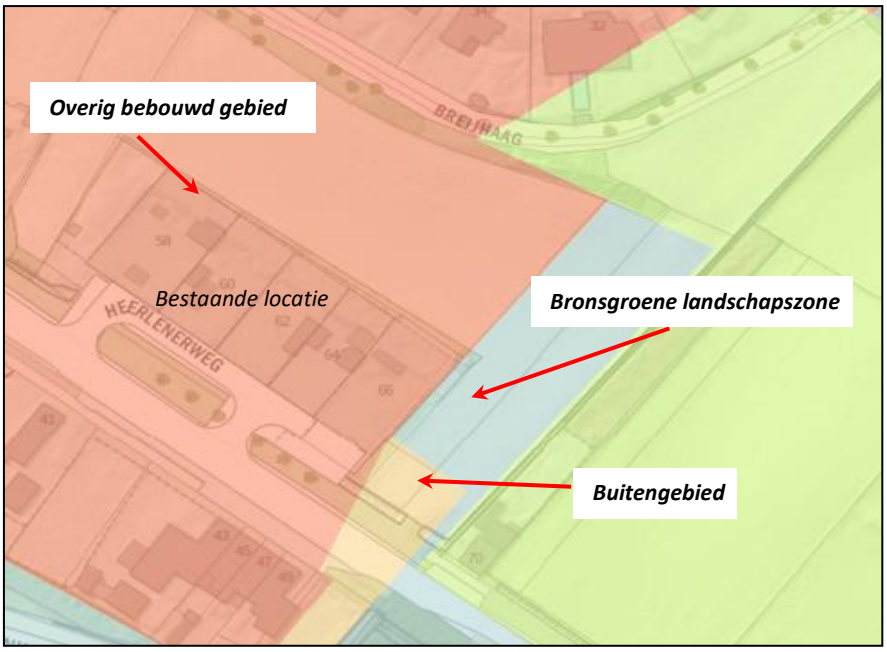
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Dit gebied zou als tweede mogelijkheid kunnen worden beschouwd voor uitbreiding van de locatie. In dat geval zou niet in het buitengebied gebouwd hoeven te worden. Hiervoor is dan eveneens een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

POL2014/Geconsolideerde verse Omgevingsvisie
De woonwagenlocatie zelf en het agrarisch gebied daarachter zijn gelegen in 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.

Het gebied van de mogelijke uitbreidingslocatie is deels gelegen in ‘Buitengebied’ en deels in de ‘Bronsgroene landschapszone’. De bronsgroene landschapszone 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 er op 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.

De zone ‘Buitengebied’ omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijf recreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond. Op onderstaande afbeelding is de ligging in deze zone aangeduid:



Fragment kaart Zoneringen

Indien wordt gekozen voor de uitbreidingslocatie ten noordoosten van de bestaande woonwagens is er geen belemmering vanuit het provinciaal beleid.

In principe is woningbouw op de aangrenzende, oostelijk gelegen uitbreidingslocatie voor zover gelegen in de ‘Bronsgroene landschapszone’ vanuit het provinciaal beleid niet gewenst. Bij de zone ‘Buitengebied’ ligt dit iets genuanceerder omdat deze zone ook clusters van bebouwing omvat. Indien op deze plek toch uitbreiding gewenst is zal in het kader van het provinciaal beleid ook moeten worden afgewogen waarom geen uitbreiding wordt voorzien in de zone ‘Overig bebouwd gebied’. Daarnaast zal uitdrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de landschappelijke, ecologische, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden in het gebied. Onderdeel van dit traject is overleg met de provincie en met dient rekening te houden met de kosten voor compenserende maatregelen (zoals het ontwikkelen van een landschapsplan, de daadwerkelijke landschappelijke inrichting en het onderhoud).

(Milieu)planologische aspecten
De onderstaande (milieu)planologische aspecten zijn aan de orde in geval woonwagens worden toegevoegd in en om deze locatie:
- de locatie ligt binnen de onderzoekszone geluid van de N276; een nieuwe woonfunctie is uitsluitend mogelijk mits de geluidbelasting als gevolg van deze weg in overeenstemming is met voorkeursgrenswaarde of te verlenen hogere grenswaarde;
- archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij uitbreiding aan de oostzijde, mits de verstoringsoppervlakte groter is dan 500 m² en dieper is dan 0,30 meter. Bij uitbreiding aan de noordzijde is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

De N276 maakt geen deel uit van de aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de eventuele uitbrieding van de woonwagenlocatie.

Gelet op de aard van de aangegeven (milieu)planologische belemmeringen is de verwachting dat hier uitbreiding van één (oostzijde) of meerdere (noordzijde) woonwagens 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 vigerend bestemmingsplan biedt geen uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding met één woonwagen aan de oostzijde is moeilijk te motiveren vanwege de zonering in het provinciaal beleid. Uitbreiding met één of meerdere woonwagens aan de noordoostzijde behoort tot de mogelijkheden, mits de aangegeven milieuplanologische aspecten geen belemmering vormen en voor wat betreft de oostelijke locatie voldaan wordt aan de uitgangspunten vanuit het provinciaal beleid.

STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreidingsmogelijkheden
Aan de oostzijde van de woonwagenlocatie is ruimte om uit te breiden. Ook de noordzijde kan een mogelijke uitbreidingslocatie zijn.

Fysieke ruimte
- Oost:
    - capaciteit: twee standplaatsen;
    - rechthoekig terrein met mogelijke aansluiting op de woonwagenlocatie;
    - vlak tot licht hellend terrein.

- Noord:

    - capaciteit: onbepaald;
    - groot, hellend, regelmatig perceel.

Ligging locatie
- Oost:
    - agrarisch gebruikt perceel aan de oostzijde van de bestaande woonwagenlocatie;
    - ter weerszijden begrensd door de woonwagenlocatie (west) en bestaande woning (oost);
    - doortrekking van de lintstructuur langs de Heerlenerweg;

- Noord:
    - groot bouwland tussen de woonwagenlocatie en de reguliere woonbebouwing;
    - begrensd door hagen, tuinbeplanting en boomgaard.

Landschappelijke kenmerken.
- beide uitbreidingsmogelijkheden maken deel uit van het waardevolle hellingsysteem van de Kollenberg;
- open agrarisch gebied;
- doorzichten vanaf weg en achtergebieden, bossen en woonwijk;
- achter bestaande woning doorlopende boszone naar het noorden;
- onderbroken boombeplanting aan voorzijde langs de Heerlenerweg.

Natuur/ecologie
- beperkte natuurwaarde als bouwland.

Zichtbaarheid.
- goed zichtbaar vanaf Heerlenerweg;
- gering aantal omwonenden (overzijde van de weg).

Functionele aansluiting.
- aansluiting op bestaande lintbebouwing.

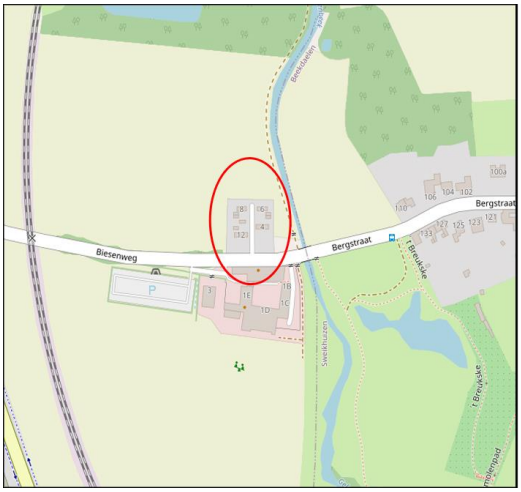
Ontsluiting/ parkeren
- goed bereikbaar per auto via ventweg op woonwagenlocatie of direct op Heerlenerweg;
- voldoende realiseringsmogelijkheden voor parkeren;
- openbaar vervoer beperkt.

CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP
Een uitbreiding van deze woonwagenlocatie is puur fysiek gezien mogelijk, maar stuit op te veel landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren.

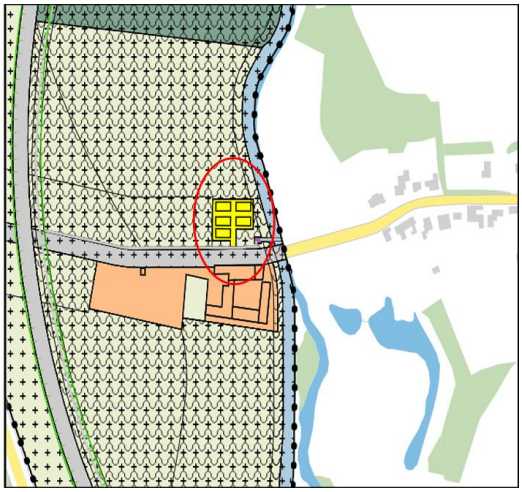
EINDCONCLUSIE:
Mogelijkheden voor uitbreiding voor één of twee woonwagens op 'kortere termijn'. Grootschaligere oplossing en meer mogelijkheden bij benutting gebied ten noorden van de locatie. Voor beide opties is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

2.4 Locatie 4: Biesenweg - Geleen

De locatie Biesenweg is ten zuidoosten van Geleen gelegen, waarbij de Biesenweg de verbindingsweg vormt tussen Geleen en de kern Sweikhuizen. De locatie ligt in het Geleenbeekdal en vormt een bebouwingsenclave binnen het omliggende agrarische gebied met hoge landschappelijke- en natuurwaarden. De woonwagenlocatie wordt ontsloten via de Biesenweg. Aan de overzijde van de Biesenweg is hotel-brasserie 'De Biesenhof' gelegen. De locatie omvat formeel vijf woonwagenstandplaatsen waarvan er vier in gebruik zijn. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' 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.

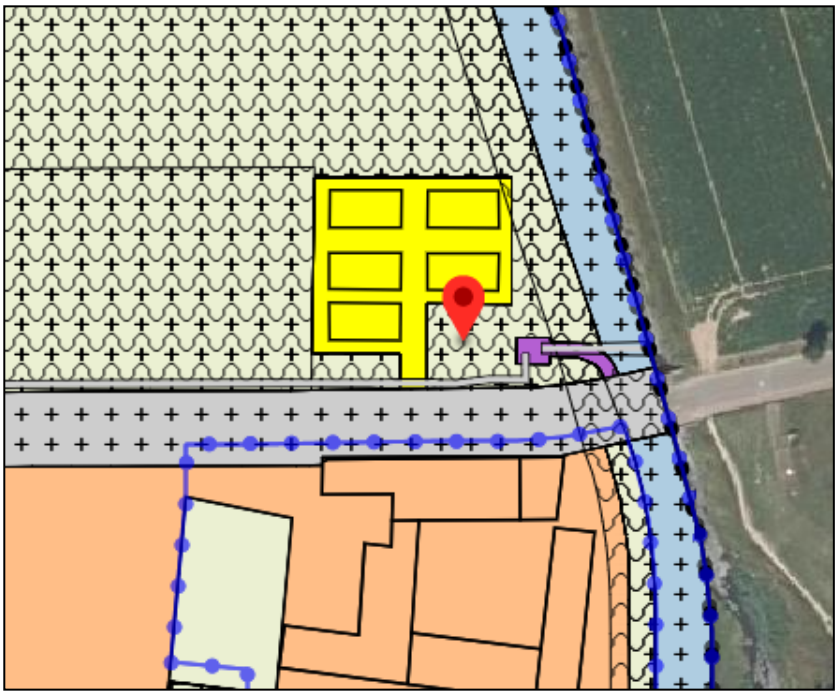
PLANOLOGIE

Bestemmingsplan

De gronden zijn planologisch geregeld binnen het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden tot 'Wonen-Woonwagen' bestemd. Buiten dit bestemmingsvlak zijn de gronden bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'.

Enkelbestemming 'Wonen-Woonwagen'
Binnen deze bestemming zijn vijf bouwvlakken aangegeven waarbinnen elk één woonwagen is toegestaan. De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte per standplaats bedraagt 90% van het bouwvlak. De maximum toegestane bouwhoogte van woonwagens bedraagt 4 meter. Aangezien er vijf bouwvlakken op de verbeelding zijn aangeduid betekent dit dat er nog één bouwvlak vrij is (bij de huidige situatie van vier woonwagens).

'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreidingen:
Gelet op de aanpalende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en de ligging in het Geleenbeekdal is bebouwing niet toegestaan en ligt verdere bebouwing als gevolg van een planologische wijziging niet voor de hand. Echter, langs de Biesenweg (in het verlengde van de reeds bestaande woonwagens), is thans een speelterreintje gelegen tussen de daarachter gelegen woonwagen en de weg in. Op deze plek zijn thans wel bomen en andere opstaande begroeiing aanwezig die tevens zorgen voor afscherming van de locatie naar de weg. Wellicht is hier een mogelijkheid voor plaatsing van één extra woonwagen. Op onderstaande uitsnede is de bestemming van deze locatie aangegeven:

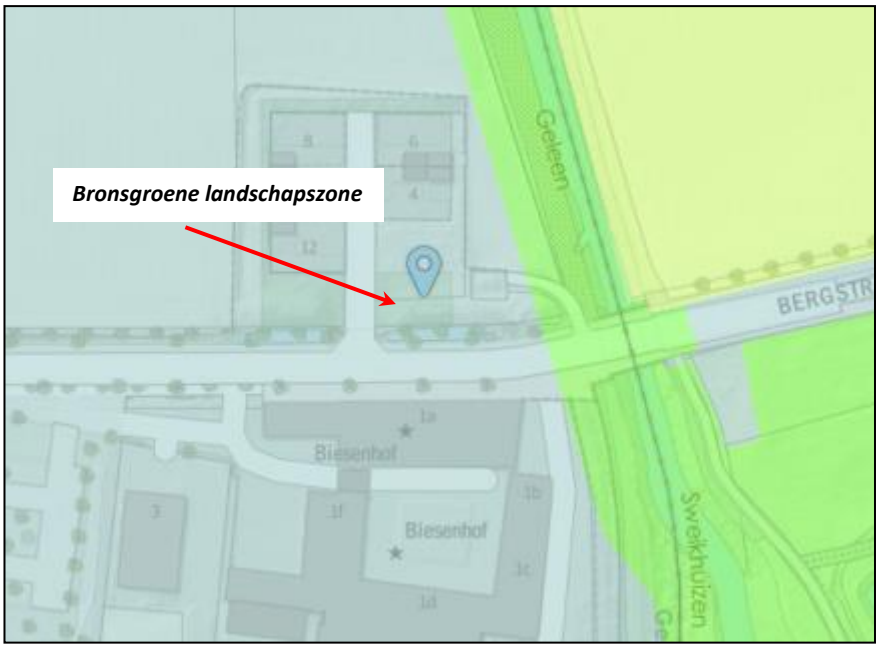


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Naast de agrarische bestemming zijn hier vijf dubbelbestemmingen van kracht: 'Waarde-Archeologie', 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde – Erosie'. Deze dubbelbestemmingen geven blijk van hoge aanwezige landschappelijke, (cultuur)historische en natuurwaarden van dit gebied. Een eventuele toevoeging van een woonwagen op deze plek dient zeer zorgvuldig te worden ingepast.

POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie
Zowel de huidige woonwagenlocatie als het gebied van de mogelijke uitbreidingslocatie zijn gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone'. De bronsgroene landschapszone 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 er op 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 de 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.



Uitsnede kaart Zoneringen

In principe is woningbouw in de 'Bronsgroene landschapszone' vanuit het provinciaal beleid niet gewenst. Indien op deze plek toch uitbreiding gewenst is zal in het kader van het provinciaal beleid uitdrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de landschappelijke, ecologische, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden in het gebied. Onderdeel van dit traject is overleg met de provincie en met dient rekening te houden met de kosten voor compenserende maatregelen (zoals het ontwikkelen van een landschapsplan, de daadwerkelijke landschappelijke inrichting en het onderhoud).

(Milieu)planologische aspecten

- de locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Biesenweg, die ter hoogte van de woonwagenlocatie een 60 km/uur-regime kent;
- mogelijk is de locatie ook gelegen in de geluidzone spoorweglawaai, dit is afhankelijk van het geluidplafond van de spoorlijn ter hoogte van deze locatie;
- de toegestane niet-woonfuncties in de Biesenhof aan de overzijde van de Biesenweg (restaurant/brasserie, expositieruimte, ambachtelijke werkzaamheden) leveren geen belemmering op voor een eventuele uitbreiding van de woonwagenlocatie vice versa;
- externe veiligheid spoorweg Sittard-Heerlen (op ca. 225 meter): langs deze spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats; deze spoorlijn kent echter geen plasbrandaandachtsgebied. Deze spoorlijn dient betrokken te worden bij ruimtelijke afweging maar zal geen belemmering vormen bij toevoeging van één woonwagen.

Gelet op de aard van de aangegeven milieuplanologische belemmeringen is de verwachting dat uitbreiding van de woonwagenlocatie op milieuhygiënische gronden inpasbaar is.

Te volgen procedure

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

CONCLUSIE PLANOLOGIE
De vijfde woonwagen binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen-Woonwagen' kan via een reguliere omgevingsvergunning worden vergund. Voor uitbreiding is een bestemmingsplanherziening of projectafwijkingsbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning) noodzakelijk. De haalbaarheid van deze optie wordt echter in twijfel getrokken gelet op het provinciaal beleid en de hoge landschappelijke en andere waarden van dit gebied.

STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreidingsmogelijkheden
Theoretisch is binnen de woonwagenlocatie nog beperkt ruimte en kan de locatie ook buiten de bestaande grenzen uitgebreid worden.

Fysieke ruimte
- beperkte overruimte binnen de woonwagenlocatie aan de wegzijde;
- capaciteit: één woonwagen;
- rechthoekig terrein met wegaansluiting;
- vlak terrein.

Ligging locatie
- merkwaardige, geïsoleerde locatie in het buitengebied;
- contrasterend bebouwingscluster in grootschalig, open landschap;
- rond begrensd door bouwland en Geleenbeek;
- tegenover brasserie Biesenhof.

Landschappelijke kenmerken
- besloten woonwagenlocatie WWC door schuttingen en opgaande beplanting;
- beeldbepalende bomen aan voor- en achterzijde;
- wat verruigde zone aan de zijde van de beek;
- herkenbare typologie woonwagens/chalets.

Natuur/ecologie
- beperkte ecologische waarde in de schermzones rond de woonwagenlocatie;
- waarde volle bomen aan de voorzijde.

Zichtbaarheid.
- eventuele uitbreidingslocatie vanaf de weg goed te zien;
- geen omwonenden;
- hoge zichtbaarheid vanuit het Biesenhof en Biesenweg.

Functionele aansluiting
- geen aansluiting op woongebieden of voorzieningen.

Ontsluiting/parkeren
- directe aansluiting op ontsluitingsweg woonwagenlocatie;
- ruimte voor parkeerplaatsen;
- geen aansluiting openbaar vervoer.

CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP
Toevoeging van één standplaats binnen de bestaande begrenzing van de woonwagenlocatie is in principe mogelijk, maar gaat ten koste van waardevolle beplanting met karakteristieke waarde. Ook een uitbreiding van de woonwagenlocatie in het open buitengebied stuit op overwegende landschappelijke/visuele bezwaren.

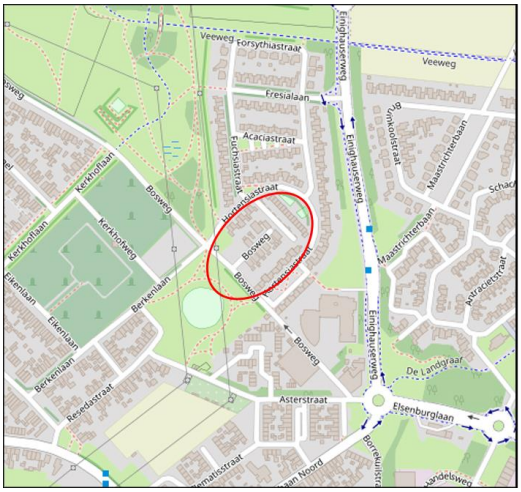


EINDCONCLUSIE:

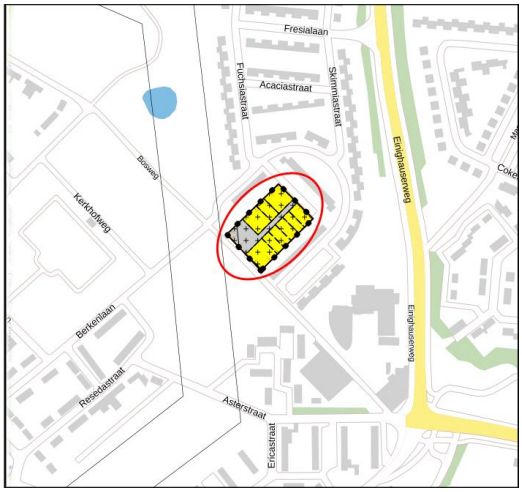
De resterende planologische mogelijkheid op de bestaande locatie kan worden ingevuld. Uitbreiding van deze locatie is beleidsmatig lastig en bovendien maakt dit een sterke inbreuk op de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. Geconcludeerd wordt dat dit geen geschikte uitbreidingslocatie is.

2.5 Locatie 5: Bosweg - Geleen

De locatie Bosweg is gelegen aan de westzijde van Geleen in de wijk Lindenheuvel. De locatie wordt aan de zuidwest- en noordwestzijde begrensd door parkachtige groenzones. Daar tussenin ligt nog de begraafplaats Lindenheuvel. De woonwagenlocatie is ontsloten via de Bosweg en omvat negen woonwagenstandplaatsen, waarvan er één niet in gebruik is. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties Manekoulsweg Sittard, Sportcentrumlaan Sittard, Bosweg Geleen en Hitsberg Obbicht' 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 Woonpunt.

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan

De gronden zijn planologisch geregeld binnen het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties Manekoulsweg Sittard, Sportcentrumlaan Sittard, Bosweg Geleen en Hitsberg Obbicht' en zijn daarin bestemd tot 'Wonen- Woonwagenstandplaats' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone -

industrie'. In de uiterste zuidwesthoek van de locatie is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' van kracht.

Enkelbestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats'
Binnen de aanduidingen 'woonwagenstandplaats' is telkens één woonwagenstandplaats toegestaan. Er zijn negen stadplaatsen op de verbeelding aangegeven. De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte per standplaats bedraagt 125 m². De maximum toegestane goothoogte van woonwagens bedraagt 3,50 m. en de maximum bouwhoogte 4,50 meter, met een afwijkingsbevoegdheid om tot 7 meter te mogen bouwen.

Enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'
Binnen deze bestemming mogen geen woonwagens worden geplaatst. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen en parkeervoorzieningen.

Op onderstaande uitsnede is de uit het bestemmingsplan is de planologische situatie aangegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
De gronden hebben een hoge archeologische waarde, waarbij bij bodemverstoringen van 50 m² of meer én een diepte van 0,30 m. archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'
Op een beperkt deel van de tot 'Verkeer-Verblijfsgebied' bestemde gronden geldt de dubbelbestemming voor het beschermen van de hoogspanningsverbinding, waarbij bebouwing, anders dan voor beheer en onderhoud van de hoogspanningsverbinding, niet is toegestaan. Dit kan alleen door middel van een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan, waarbij schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de leidingbeheerder.

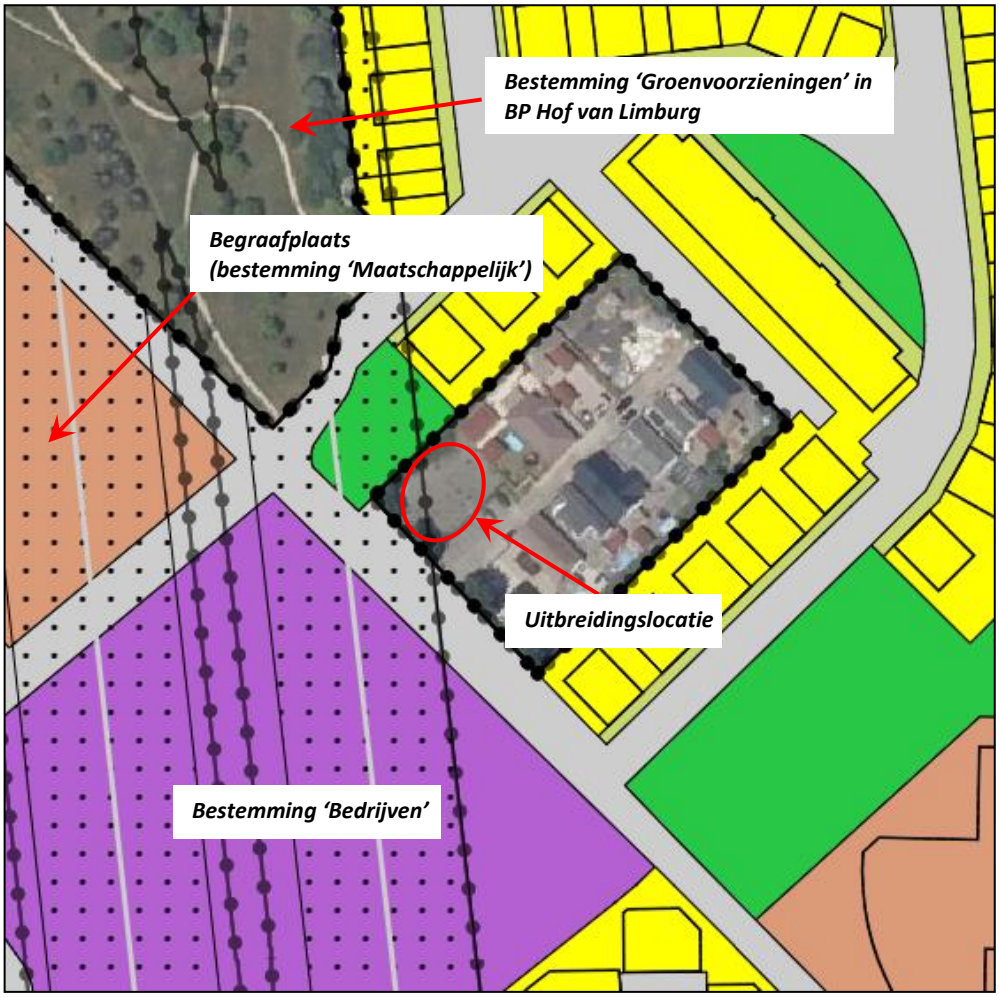
Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'
Binnen deze gebiedsaanduiding (geluidzone Chemelot) zijn in principe geen nieuwe geluidgevoelige functies of bouwwerken toegestaan. Dit kan alleen door middel van een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan, waarbij aangetoond moet worden dat de geluidbelasting op de gevels van de

te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Conclusie vigerend bestemmingsplan: er is nog één woonwagenstandplaats onbenut op deze locatie. Deze kan door middel van een aanvraag omgevingsvergunning worden verleend.

'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreiding:
Buiten de woonwagenlocatie zelf zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. De locatie wordt grotendeels omzoomd door woningen en voor het overige deel door parken en andere groengebieden. Er is op de woonwagenlocatie zelf nog ruimte voor één aanvullende woonwagenstandplaats. Deze locatie is thans bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Zoals aangegeven geldt op een deel van deze locatie tevens de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' en geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Voor wat betreft de mogelijkheden voor een extra woonwagen dient ook gekeken te worden naar eventuele belemmeringen in de aanpalende gebieden.

De aanpalende gebieden zijn geregeld in de bestemmingsplannen 'Lindenheuvel' en 'Hof van Limburg'. Hierin valt met name de bedrijfsbestemming aan de overzijde van de Bosweg in het oog.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lindenheuvel' (bewerkt door VPA)

Gelet op de ouderdom van het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' is de bestemming 'Bedrijven' niet meer actueel, omdat deze locatie inmiddels is getransformeerd tot een parkachtige omgeving. Formeel kan er nog een bedrijf worden gevestigd omdat het voor dit gebied genomen

voorbereidingsbesluit (dat de huidige bestemmingen bevriest tot het moment van terinzagelegging van een nieuw ontwerpbestemmingsplan) is vervallen. Hier waren bedrijven tot en met categorie 3.2 (richtafstand 100 meter tot gevoelige functies) mogelijk. Gelet op de feitelijke fysieke situatie wordt er hier van uitgegaan dat een bedrijfsbestemming niet meer aan de orde is. Voor wat betreft de naburige begraafplaats (bestemming 'Maatschappelijk') is er ook geen belemmering: voor begraafplaatsen geldt een richtstafstand van 10 meter tot gevoelige functies. De kortste afstand tussen de woonwagenlocatie en de begraafplaats bedraagt ruim 30 meter. De overige omliggende gronden zijn bestemd tot 'Wonen' of tot 'Groen' en vormen planologisch geen belemmering voor een extra woonwagenstandplaats.

POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie
De woonwagenlocatie zelf én de beoogde uitbreidingslocatie 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 uitbreidingslocatie.

(Milieu)planologische aspecten
- de gronden die in aanmerking zouden kunnen komen voor uitbreiding zijn gelegen binnen de 'geluidzone - industrie' van het Chemelot-terrein; hier zijn geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies toegestaan, maar afwijking is mogelijk mits de geluidbelasting in overeenstemming is met voorkeursgrenswaarde of hogere grenswaarde.
- bij de inrichting rekening houden met de dubbelbestemming van de hoogspanningsverbinding dan wel via advies van leidingbeheerder inwinnen en proberen de gehele locatie te benutten voor bebouwing.

Voorts zijn er geen (milieu-)planologische belemmeringen. Gelet op de aard van de aangegeven milieuplanologische belemmeringen is de verwachting dat uitbreiding van woonwagens op deze locatie op milieuhygiënische gronden inpasbaar zou kunnen zijn.

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

CONCLUSIE PLANOLOGIE
De negende woonwagenstandplaats kan op deze locatie binnen het kader van het geldende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning worden verleend. Er is ruimte binnen de woonwagenlocatie om een tiende woonwagenstandplaats toe te voegen, rekening houdend met de índustriële geluidzone en de dubbelbestemming voor de hoogspanningsverbinding. Beide aspecten worden als oplosbare belemmering gezien. Er is geen strijdigheid met provinciaal beleid.

STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreidingsmogelijkheden
Tegen de bufferzone van het hoogspanningstracé is enige ruimte voor uitbreiding. Een deel van deze uitbreidingsruimte is in gebruik als parkeerruimte. Bij het ondergronds brengen van de hoogspanningslijnen ontstaan mogelijkheden om de bestaande groene bufferzones verder vorm te geven en verder te benutten voor stedelijke functies, waaronder ook woonwagenstandplaatsen.

Fysieke ruimte
- overruimte tussen Bosweg en Hortensiastraat, eventueel doorlopend in parkgebied;
- capaciteit nader te bepalen;
- restruimte naast en gedeeltelijk onder zone van hoogspanningskabels;

- aansluitend aan bestaande woonwagenlocatie;
- relatief vlak terrein;
- obstakels: hoogspanningsmast(en).

Ligging locatie
- locatie maakt deel uit van een woonwijk;
- rondom omgeven door grondgebonden eengezinswoningen;
- aan zuidzijde stuit de woonwagenlocatie op “playground Asterstraat”.

Landschappelijke kenmerken
- locatie maakt deel uit van een ruimtelijk weinig gedefinieerd groengebied/schermzone;
- rond huidig hoogspanningstracé met parkgebied, begraafplaats en speelruimte;
- rondom beperkte afplanting met hagen en strijken, schuttingen langs de kavels;
- boombeplanting aan noord- en zuidzijde;
- mogelijke uitbreidingsruimte is open grasgebied met parkeerruimte langs ontsluitingsweg en vormt ontbrekende hoek van regelmatig blokvormig verkavelingspatroon.

Natuur/ecologie
- beperkte natuurwaarde van stedelijke groenstrook/schermbeplanting.

Zichtbaarheid
- uitbreidingsmogelijkheid is vanuit omringende groengebied goed zichtbaar.

Functionele aansluiting
- sluit goed aan op woongebied en bestaande woonwagens.

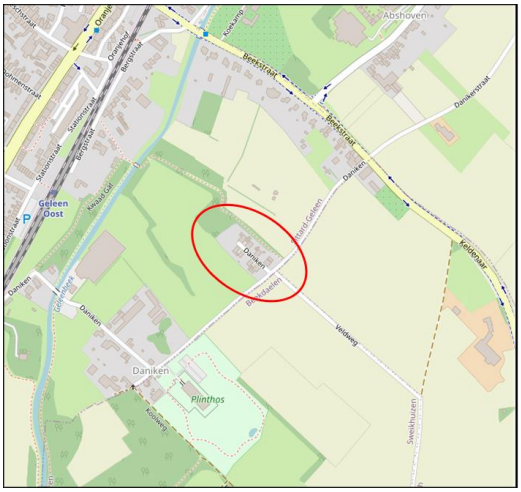
Ontsluiting/parkeren
- goed bereikbaar per auto;
- ontsloten door weg woonwagenlocatie;
- ruimte voor parkeervoorzieningen;
- openbaar vervoer beperkt.

CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP
Door reorganisatie van de restruimte langs de hoogspanningsleiding kunnen één tot twee extra kavels ontstaan. De groene/parkeerruimte kan teruggevonden binnen de directe leidingzone. Na het ondergronds brengen van de hoogspanningslijnen ontstaat de mogelijkheid om het bestaande groengebied in een aparte landschappelijke-/ stedenbouwkundige studie opnieuw vormt te geven en een verdere uitbreiding van deze woonwagenlocatie te onderzoeken.

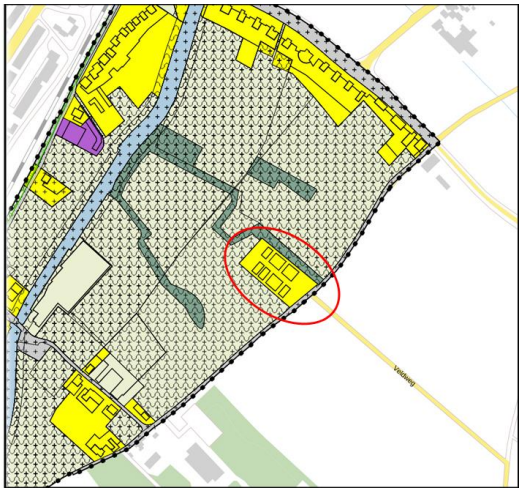
EINDCONCLUSIE:
De resterende woonwagen die nog op basis van de planologische regeling is toegestaan kan worden benut. Bij een goede herinrichting kunnen daarnaast nog één of twee woonwagens worden toegevoegd.

2.6 Locatie 6: Daniken - Geleen

De locatie Daniken is ten oosten van Geleen gelegen, tussen de gehuchten Daniken en Abshoven in overwegend agrarisch gebied. De locatie ligt in het Geleenbeekdal en grenst in het noordoosten aan een natuurzone die vanuit Daniken westwaarts naar de Geleenbeek verloopt. De woonwagenlocatie wordt ontsloten via de weg Daniken en is gelegen ter hoogte van de kruising met de Veldweg. De locatie omvat negen woonwagenstandplaatsen. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal' waarin de locatie planologisch-juridisch geregeld is:



Ligging locatie



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Onderstaand zijn luchtfoto's van de locatie weergegeven:





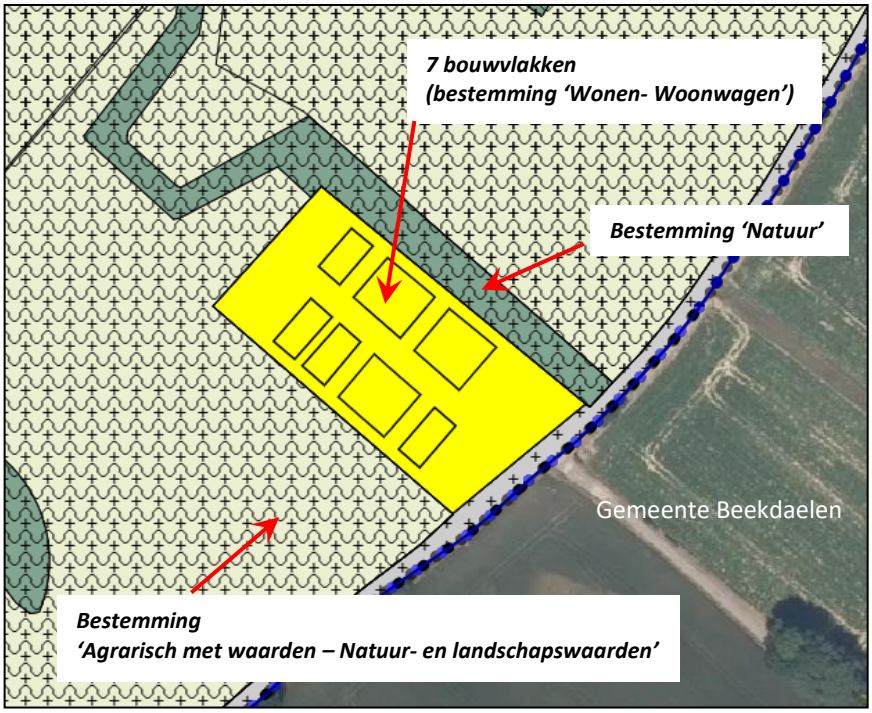
Luchtfoto's van de woonwagenlocatie

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

PLANOLOGIE

Bestemmingsplan
De gronden zijn planologisch geregeld binnen het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'. In dit plan zijn deze tot 'Wonen-Woonwagen' bestemd. Er zijn geen dubbelbestemmingen of andere (gebieds) aanduiding van kracht.

Enkelbestemming 'Wonen-Woonwagen'
Binnen het bestemmingsvlak zijn zeven bouwvlakken opgenomen. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag per bouwvlak één woonwagen worden geplaatst. Het maximaal toegestane bebouwingspercentage per bouwvlak bedraagt 90. De maximum toegestane bouwhoogte bedraagt 4,00 m. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding is de planologische situatie weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'

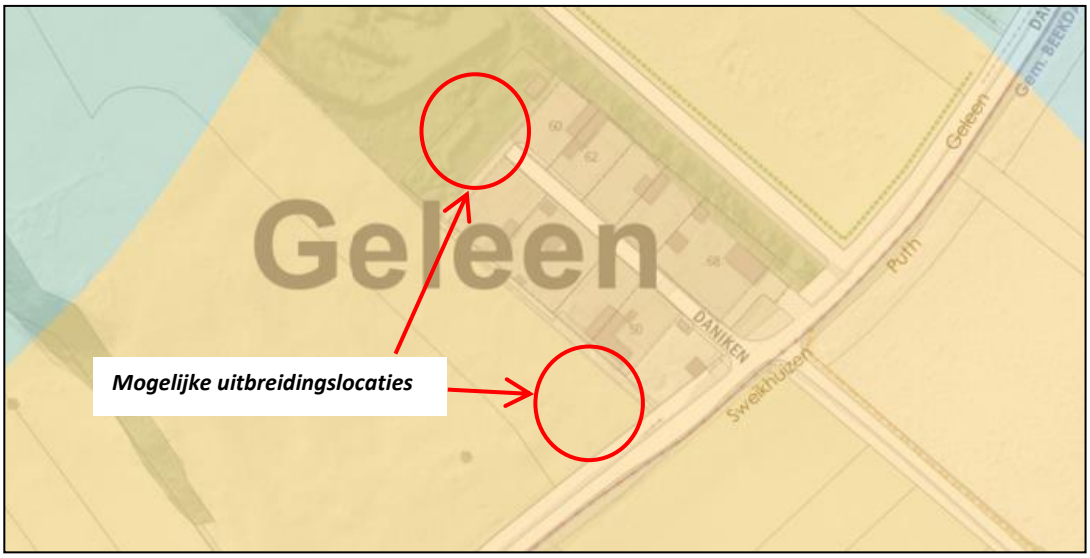
Conclusie vigerend bestemmingsplan: binnen dit bestemmingsplan mogen maximaal zeven woonwagenstandplaatsen aanwezig zijn. Op de luchtfoto zijn acht woonwagens zichtbaar en volgens het onderzoek van de provincie Limburg zijn er zelfs negen woonwagenstandplaatsen aanwezig. Het is mogelijk dat één (of twee) extra woonwagen(s) is (zijn) vergund door middel van een separate ruimtelijke procedure. In elk geval is duidelijk dat op de bestaande locatie geen ruimte meer is voor extra woonwagenstandplaatsen.

'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreiding:
Om te bepalen welke gronden mogelijk in aanmerking kunnen komen voor uitbreiding dient gekeken te worden naar de bestemmingen van de aanpalende gronden. Op de bovenstaande uitsnede is te zien dat de omliggende bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' zijn. Daarbij gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Erosie' en aan de oostzijde van de woonwagenlocatie ook 'Waarde – Cultuurhistorie'. De enige optie is mogelijk direct ten noord- en zuidwesten van (en aansluitend op) de bestaande woonwagenlocatie. Uitbreiding aan de oostzijde van het perceel is geen optie vanwege de hier gelegen natuurzone.

Aan de andere zijde van de weg Daniken geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen' van de gemeente Beekdaelen. De gronden in de omgeving van de woonwagenlocatie zijn daarin bestemd tot 'Agrarisch'. Deze bestemming levert geen beperkingen op ten aanzien van de uitbreidingslocatie.

POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie
De locatie zelf en de omliggende gronden zijn gelegen in de zone 'Buitengebied'. De zone 'Buitengebied' omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene

zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijf recreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond. Onderstaand is een uitsnede uit de kaart Zoneringen opgenomen:



Uitsnede kaart Zoneringen

Bij de zone 'Buitengebied' is in principe geen nieuwbouw van woningen toegestaan. Echter omdat deze zone ook clusters van bebouwing omvat is dit wellicht in overleg met de provincie mogelijk te maken. Daarbij zal uitdrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de landschappelijke, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden in het gebied. Onderdeel van dit traject is overleg met de provincie en met dient rekening te houden met de kosten voor compenserende maatregelen (zoals het ontwikkelen van een landschapsplan, de daadwerkelijke landschappelijke inrichting en het onderhoud).

(Milieu)planologische aspecten

- op 210 meter van de beoogde uitbreidingslocatie (gelegen in de gemeente Beekdaelen) is een leidingenstrook gelegen met een aantal hogedruk gasleidingen. De grootste leiding heeft een invloedsgebied van 430 meter. Dit betekent dat bij een eventuele ontwikkeling met extra woonwagenstandplaatsen gekeken moet worden naar de gevolgen voor het groepsrisico als gevolg van deze leiding(en).
- de locatie is gelegen binnen de geluidzone van de weg Daniken, die ter hoogte van de woonwagenlocatie een 60 km/uur-regime kent;
- externe veiligheid spoorweg Sittard-Heerlen (op ruim 400 meter): langs deze spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats; deze spoorlijn kent echter geen plasbrandaandachtsgebied. Deze spoorlijn dient betrokken te worden bij ruimtelijke afweging maar zal geen belemmering vormen bij toevoeging van woonwagenstandplaatsen.

Deze (milieu-)planologische aspecten zullen naar verwachting geen belemmering opleveren voor ontwikkeling van woonwagenstandplaatsen op deze locatie.

Te volgen procedure

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

CONCLUSIE PLANOLOGIE
Deze locatie is vanuit de bestemmingsregeling duidelijk in die zin dat er zeven woonwagenstandplaatsen aanwezig mogen zijn. Er is onduidelijkheid over het daadwerkelijke aantal (acht of negen). Wat duidelijk is, is dat op de locatie zelf geen ruimte is voor uitbreiding. De enige denkbare optie is direct aansluitend aan de locatie aan de noordwestzijde dan wel zuidwestzijde. Deze optie dient in overleg met de provincie te worden uitgewerkt en indien dit tot overeenstemming leidt zal compensatie plaats moeten vinden.

STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreidingsmogelijkheden
Aan de noordwest- en zuidwestzijde van de locatie zijn uitbreidingsmogelijkheden aanwezig.

Fysieke ruimte
- mogelijke uitbreiding door verlenging locatie in groen/bos gebied aan de westzijde of in het open, agrarische buitengebied aan de zuidzijde;
- globale grootte beperkt;
- rechthoekige terreinen met wegaansluiting;
- middenweg met kavels ter weerszijden of aparte Beekdaelenontsluiting;
- vlak terrein.

Ligging locatie
- geïsoleerde locatie in buitengebied;
- aan de noordoost en noordwest zijde begrensd door ruime bosbeplanting in overgang naar het buitengebied;
- open grootschalig agrarisch gebied met lange karakteristieke zichtlijnen aan de zuidzijde;

Landschappelijke kenmerken
- besloten karakter door boom- en struikbeplanting aan de noordzijde, hagen en schuttingen als harde overgang aan de zuidzijde;
- afwisselende beplanting in type, hoogte en ouderdom;
- geordend, grotendeels verharde woonwagenlocatie met enkelvoudige ontsluiting;
- geen beplanting op de woonwagenlocatie.

Natuur/ecologie
- hoge natuurwaarde in noordwestelijk uitbreidingsgebied;
- beperkte natuurwaarde in het zuidwestelijke deel;
- geen natuurwaarden binnen de woonwagenlocatie zelf.

Zichtbaarheid
- locatie ver zichtbaar vanaf het agrarisch gebied in het zuiden, de Veldweg en Beekdaelen;
- uitbreidingsmogelijkheid in bosgebied achter de woonwagenlocatie is niet of nauwelijks zichtbaar;
- uitbreidingsmogelijkheid in het open agrarische gebied is opvallend en storend.

Functionele aansluiting
- geen aansluiting op woongebieden en voorzieningen.

Ontsluiting/ parkeren
- goed bereikbaar per auto;
- hoofdontsluiting van de locatie kan doorgetrokken worden;
- aparte aansluiting op Beekdaelen voor zuidoplossing;
- voldoende parkeerruimte aan te leggen;
- openbaar vervoer: niet aanwezig.



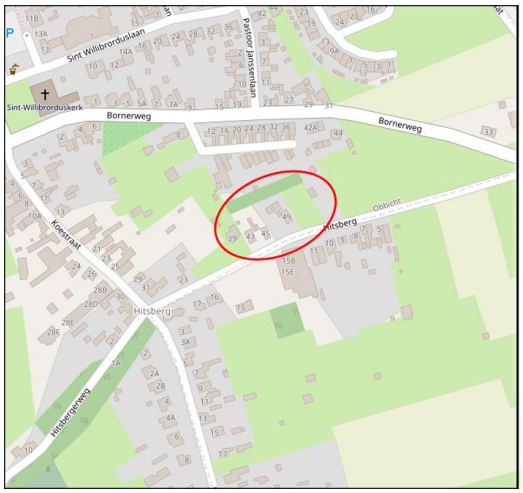
CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreiding aan het einde van de ontsluitingsweg in het bosgebied heeft de voorkeur. Verloren boswaarden-/kwaliteiten kunnen aan de zuidzijde van de woonwagenlocatie worden gecompenseerd.

EINDCONCLUSIE:
Uitbreiding van deze locatie is vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt niet wenselijk.

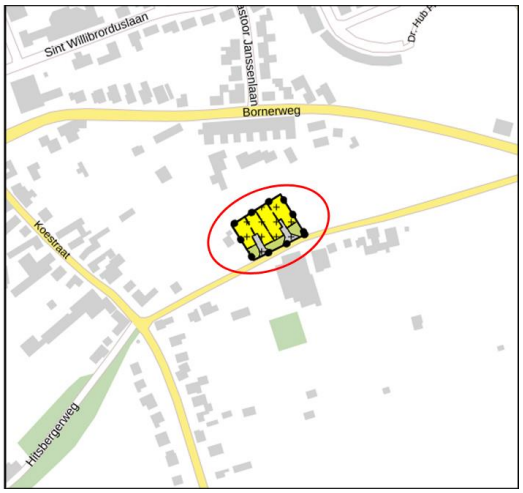


2.7 Locatie 7: Hitsberg – Obbicht

De locatie Hitsberg is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Obbicht, die direct ten westen van het Julianakanaal is gelegen. De weg Hitsberg, waarlangs de locatie ontsloten wordt, is een uitloper van de kern Obbicht die gekenmerkt wordt door enkele bebouwingsclusters afgewisseld met agrarische gronden. De weg verbindt de Koestraat en de Obbichterweg met elkaar. De locatie omvat vier woonwagenstandplaatsen. Op onderstaande topografische kaart is de locatie aangeduid (links) en is een fragment opgenomen uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties Manekoulsweg Sittard, Sportcentrumlaan Sittard, Bosweg Geleen en Hitsberg Obbicht', 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

Bestemmingsplan

De gronden zijn planologisch geregeld binnen het bestemmingsplan 'Woonwagenlocaties Manekoulsweg Sittard, Sportcentrumlaan Sittard, Bosweg Geleen en Hitsberg Obbicht' en zijn

daarin bestemd tot ‘Wonen- Woonwagenstandplaats’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

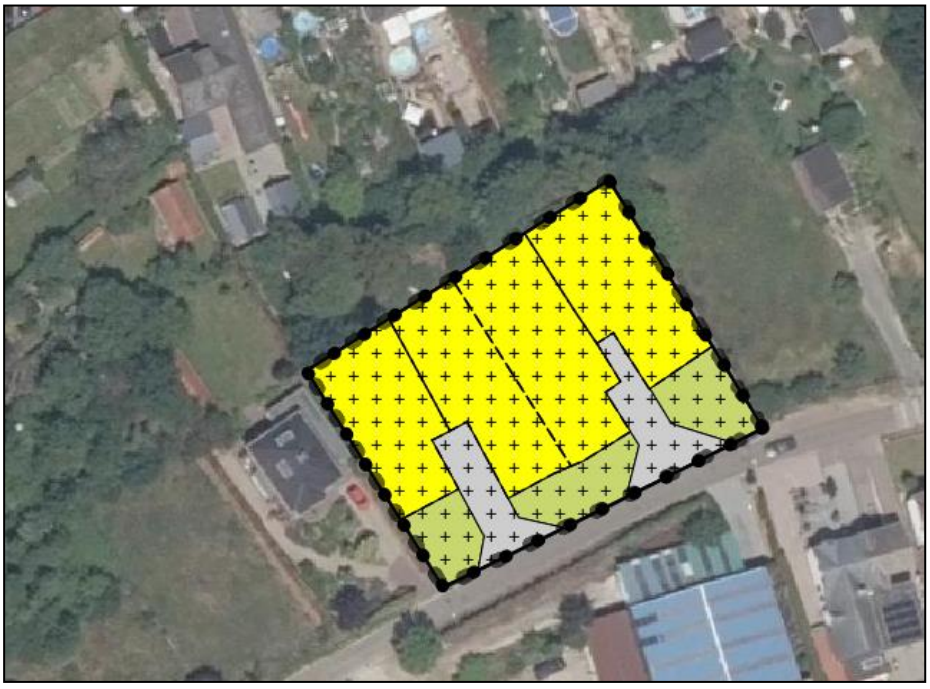
Enkelbestemming ‘Wonen-Woonwagenstandplaats’
Binnen de functieaanduidingen ‘woonwagenstandplaats’ is telkens één woonwagenstandplaats toegestaan. Er zijn vier standplaatsen op de verbeelding aangegeven. De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte per standplaats bedraagt 125 m². De maximum toegestane goothoogte van woonwagens bedraagt 3,50 m. en de maximum bouwhoogte 4,50 meter, met een afwijkingsbevoegdheid om tot 7 meter te mogen bouwen. De vier woonwagenstandplaatsen zijn als zodanig in gebruik en het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor uitbreiding.

Enkelbestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’
Binnen deze bestemming mogen geen woonwagens worden geplaatst. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen en parkeervoorzieningen.

Enkelbestemming ‘Tuin’
Binnen deze bestemming mogen geen woonwagens worden geplaatst. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; nutsvoorzieningen en bijgebouwen.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie-4’
De gronden hebben een middelhoge archeologische waarde, waarbij bij bodemverstoringen van 500 m² of meer én een diepte van 0,30 m. archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

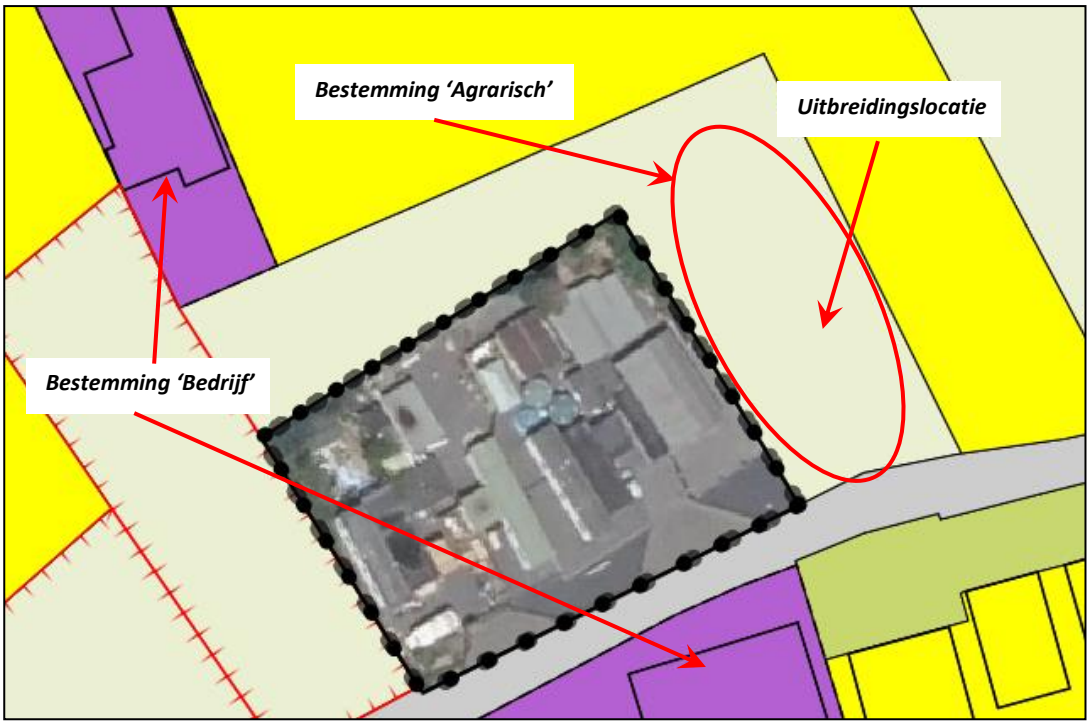
Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding is de planologische situatie weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Conclusie vigerend bestemmingsplan: binnen het aangegeven bouwvlak binnen de woonbestemming mogen in totaal vier woonwagens worden geplaatst. Op dit moment zijn deze vier woonwagens ook aanwezig. Binnen het bouwvlak is er derhalve geen mogelijkheid meer voor toevoeging van woonwagens.

'Doorkijk' mogelijke gronden voor uitbreidingen:
Mogelijke uitbreidingsruimte is gesitueerd in de aanpalende bestemming 'Agrarisch' (ten oosten van de woonwagenlocatie, naast nr. 49). Deze grond is eigendom van de gemeente Sittard-Geleen en is in een ander bestemmingsplan geregeld. Op de onderstaande uitsnede uit het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' is de planologische situatie weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht', bewerkt door VPA

Bij een mogelijke uitbreiding op deze locatie dienen de rechten van de omliggende bedrijfsbestemmingen (garagebedrijf en fietsreparatie aan de noordwestzijde respectievelijk bedrijvigheid in categorie 2 aan de zuidwestzijde (beide met een richtafstand van 30 meter) te worden gerespecteerd. De bedrijfsactiviteiten zijn echter al afgestemd op de aanwezigheid van woningen aangrenzend aan deze bedrijven die dichter bij deze bedrijven liggen dan de beoogde uitbreidingslocatie. Dit zal derhalve niet leiden tot belemmeringen.

POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie
De locatie zelf en de beoogde uitbreidingslocatie zijn gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. De zone 'Overig bebouwd gebied' 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. Vanuit het provinciaal beleid is uitbreiding van woonwagens op deze locatie inpasbaar binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

(Milieu)planologische aspecten
- externe veiligheid A2 en Julianakanaal: langs de A2 en het Julianakanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De A2 ligt op aanzienlijke afstand (1,75 km) en de locatie ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze weg. Het Julianakanaal ligt op 350 meter en de locatie ligt in het invloedsgebied van duit kanaal. Dit aspect dient met name in verband met de toename van het groepsrisico te worden beschouwd, maar zal naar verwachting geen belemmering opleveren voor een mogelijke uitbreiding.

- zoals aangegeven zullen de omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor de beoogde uitbreiding op deze locatie.
- het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering omdat de weg Hitsberg ter hoogte van de beoogde locatie een 30 km-uurweg is.

Gelet op de aard van de aangegeven (milieu-)planologische aandachtspunten is de verwachting dat uitbreiding met een woonwagenstandplaats op deze locatie op milieuhygiënische gronden inpasbaar is.

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

CONCLUSIE PLANOLOGIE
De bestemmingsregeling biedt geen mogelijkheden voor uitbreiding. De enige optie hiervoor is het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming. Er is geen bezwaar vanwege het provinciale beleidskader. Er zijn ook geen onoverkomelijke milieubelemmeringen. Planologisch is dit een haalbare mogelijkheid die wel middels een ruimtelijk plan (bestemmingsplan dan wel projectafwijkingsbesluit) moet worden vastgelegd.

STEDENBOUW/LANDSCHAP
Uitbreidingsmogelijkheden
Alleen direct buiten het WWC zijn aan de oostzijde in principe uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. gezien de sterk gevarieerde functiestructuur, verkaveling en bebouwing zou een vergaand ruimtelijk-stedenbouwkundig onderzoek verdere ontwikkelingsmogelijkheden kunnen aantonen.

Fysieke ruimte/beperkingen
- rechthoekig terrein met directe ontsluiting;
- relatief vlak terrein.

Ligging locatie (in groter verband)
- onderdeel van sterk gemengde lintbebouwing met woningen en bedrijven;
- bebouwing variërend in maat en schaal, kleur en materiaal;
- boszone als buffer naar achterliggende woonbebouwing;
- oostzijde weide met hagen en losse bomen.

Landschappelijke kenmerken
- compacte locatie met hoog bebouwings- en verhardingspercentage;
- gesloten karakter door bebouwing en afscheidingen;
- weinig of geen groen op locatie;
- enkele bomen langs de weg en boszone aan achterzijde;
- geen overruimte op woonwagenlocatie;
- alleen uitbreidingsruimte in weidegebied naast de locatie.

Natuur/ecologie
- beperkte natuurwaarden als weiland;
- hogere waarden in boszone.

Zichtbaarheid
- locatie sterk zichtbaar in bocht van de weg;
- direct in het zicht van woningen aan de overzijde van de weg.

Functionele aansluiting
- aansluiting op gemengde karakter van de lintstructuur;

Ontsluiting/parkeren
- goed bereikbaar per auto.
- aparte aansluiting op Hitsberg.
- voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen.
- aansluiting op openbaar vervoer beperkt.

CONCLUSIE STEDENBOUW/LANDSCHAP
Een beperkte uitbreiding aan de oostzijde met de noodzakelijke landschappelijke inpassing is mogelijk. Een studie naar de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie in functie, vorm en stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit is wenselijk.

***EINDCONCLUSIE**:*
Toevoeging van eén woonwagen is inpasbaar aan oostzijde van de locatie.

3 Conclusie

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

Locatie	Uitbreiding mogelijk/ aantal	Opmerkingen
Aan het Broek (Sittard)	JA → 2 woonwagens binnen de geldende bestemming en mogelijkheden voor uitbreiding op aanpalende gronden met 2 woonwagens.	- geen milieubelemmeringen; - rekening houden met omgevingswaarden; landschap, ecologie, waterhuishouding en cultuurhistorie; - *totale herinvulling van de locatie biedt meer mogelijkheden.*
Flemminghof (Sittard)	JA → 1 woonwagen	- geen milieubelemmeringen; - in bestaand woongebied; - geen beleidsmatige belemmeringen; - *totale herinvulling van de locatie biedt meer mogelijkheden.*
Heerlenerweg (Sittard)	JA → 1 -2 woonwagens	- milieubelemmeringen oplosbaar; - beleidsmatige belemmeringen oplosbaar; - *meer mogelijkheden bij grootschaligere aanpak m.b.t. noordelijk gelegen gebied.*
Biesenweg (Geleen)	NEE → geen uitbreiding wenselijk. Uitsluitend kan de bestaande mogelijkheid uit bestemmingsplan worden ingevuld.	- beleidsmatige belemmeringen; - landschappelijke kwaliteit wordt aangetast.
Bosweg (Geleen)	JA → 1 woonwagen binnen de geldende bestemming en daarnaast nog 1 of 2 woonwagen toe te voegen.	- milieubelemmeringen oplosbaar; - beleidsmatig geen belemmeringen.
Daniken (Geleen)	NEE → geen uitbreiding wenselijk.	- landschappelijk verstorend; - kwaliteit bosgebied wordt aangetast.
Hitsberg (Obicht)	JA → 1 woonwagen toe te voegen.	- milieubelemmeringen oplosbaar; - beleidsmatig geen belemmeringen.



Bijlage: overzicht onderzochte locaties

