

Bestemmingsplan Sittard-Zuid

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld



Bestemmingsplan Sittard-Zuid

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1883.BPSittardZuid-VA01
Rapportnummer BRO:	211x07906
Datum:	15 december 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. H. Giesen
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Voorontwerp:	11 januari 2016
Ontwerp:	5 juli 2016
Vaststelling:	15 december 2016
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Sittard-Zuid, gemeente Sittard-Geleen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan 'Sittard-Zuid' in de gemeente Sittard-Geleen.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	9
1.2 Situering en begrenzing plangebied	9
1.3 Geldend plan	10
1.4 Leeswijzer	13
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	15
2.1 Rijksbeleid	15
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
2.1.2 AMVB Ruimte	17
2.1.3 Nationaal Waterplan	17
2.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 ^{ste} eeuw	18
2.2 Provinciaal beleid	18
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	18
2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	19
2.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021	20
2.3 Regionaal beleid	20
2.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'	20
2.4 Gemeentelijk beleid	21
2.4.1 Structuurvisie	21
2.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen	22
2.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen	22
2.4.4 Nota ruimtelijke kwaliteit	23
2.4.5 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie	26
2.4.6 Parkeerbeleid Sittard-Geleen	28
2.4.7 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen	29
2.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek	30
2.4.9 Beleidsregel kamerverhuur	32
2.4.10 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015	32
3. INVENTARISATIE	35
3.1 Functionele aspecten	35
3.1.1 Wonen	35
3.1.2 Bedrijvigheid	36
3.1.3 Cultuur en ontspanning	36
3.1.4 Detailhandel	36
3.1.5 Dienstverlening	37
3.1.6 Horeca	37

3.1.7	Maatschappelijke voorzieningen	37
3.1.8	Groen, water en natuur	38
3.1.9	Sport en recreatie	39
3.1.10	Verkeer, openbaar vervoer en parkeren	39
3.1.11	Cultuurhistorie en Monumenten	40
3.2	Onderzoeksaspecten	54
3.2.1	Bodem	54
3.2.2	Waterhuishouding	54
3.2.3	Milieuzonering	56
3.2.4	Luchtkwaliteit	57
3.2.5	Externe veiligheid	58
3.2.6	Geluidshinder	72
3.2.7	Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	72
3.2.8	Flora & Fauna	72
3.2.9	Archeologie	74
3.2.10	Milieueffectrapportage	76
4.	JURIDISCHE ASPECTEN	79
4.1	Planonderdelen	79
4.2	Opzet planregels	79
4.2.1	Inleidende regels	80
4.2.2	Bestemmingsregels	80
4.2.3	Algemene regels	83
4.2.4	Overgangs- en slotregels	84
5.	HAALBAARHEID	85
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	85
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
5.3	Procedure	86
6.	HANDHAVING	87
7.	COMMUNICATIE	89
7.1	Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak	89
7.2	Zienswijzen	89

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1. Parkeernormen.
2. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.
3. Beschrijvingen van cultuurhistorisch beeldbepalende panden.
4. Nota inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Sittard-Zuid.

SEPARATE BIJLAGEN

1. Stichting Historie Sittard en Monumentenhuis Limburg, *Beschermd gemeentelijk gezicht Leijenbroek, Cultuurhistorische inventarisatie met waardenstelling*, juli 2001.
2. Cultuurhistorische waardenkaart Leyenbroek.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op 13 december 2006 is door de gemeenteraad van Sittard-Geleen het bestemmingsplan 'Sittard-Zuid' vastgesteld. Op grond van artikel 3.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is de gemeenteraad in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaar te herzien. In dit kader heeft de gemeente Sittard-Geleen besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor 'Sittard-Zuid'.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel planologisch-juridisch regime, met een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De planregels dienen daarbij goed hanteerbaar, inzichtelijk en toegankelijk te zijn.

Het bestemmingsplan is in essentie gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Het huidige gebruik van gronden en opstallen wordt, voor zover mogelijk, positief bestemd, tenzij het gaat om illegaal gebruik of bebouwing in strijd met beleid of regelgeving. Voor de nog onbebouwde percelen gelden gebruiks- en bebouwingmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen als uitgangspunt, waarbij echter waar nodig de regelingen zijn aangepast aan de wensen en eisen van deze tijd.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van de kern Sittard, in de gemeente Sittard-Geleen. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Middenweg aan de zuidkant, de Heerlenerweg en Leyenbroekweg aan de oostkant, de Jubileumstraat, Beukenlaan, Parklaan, Holleweg, Monseigneur Rijckersstraat en Monseigneur Canoystraat aan de noordzijde en de spoorlijn Sittard – Heerlen aan de westzijde.

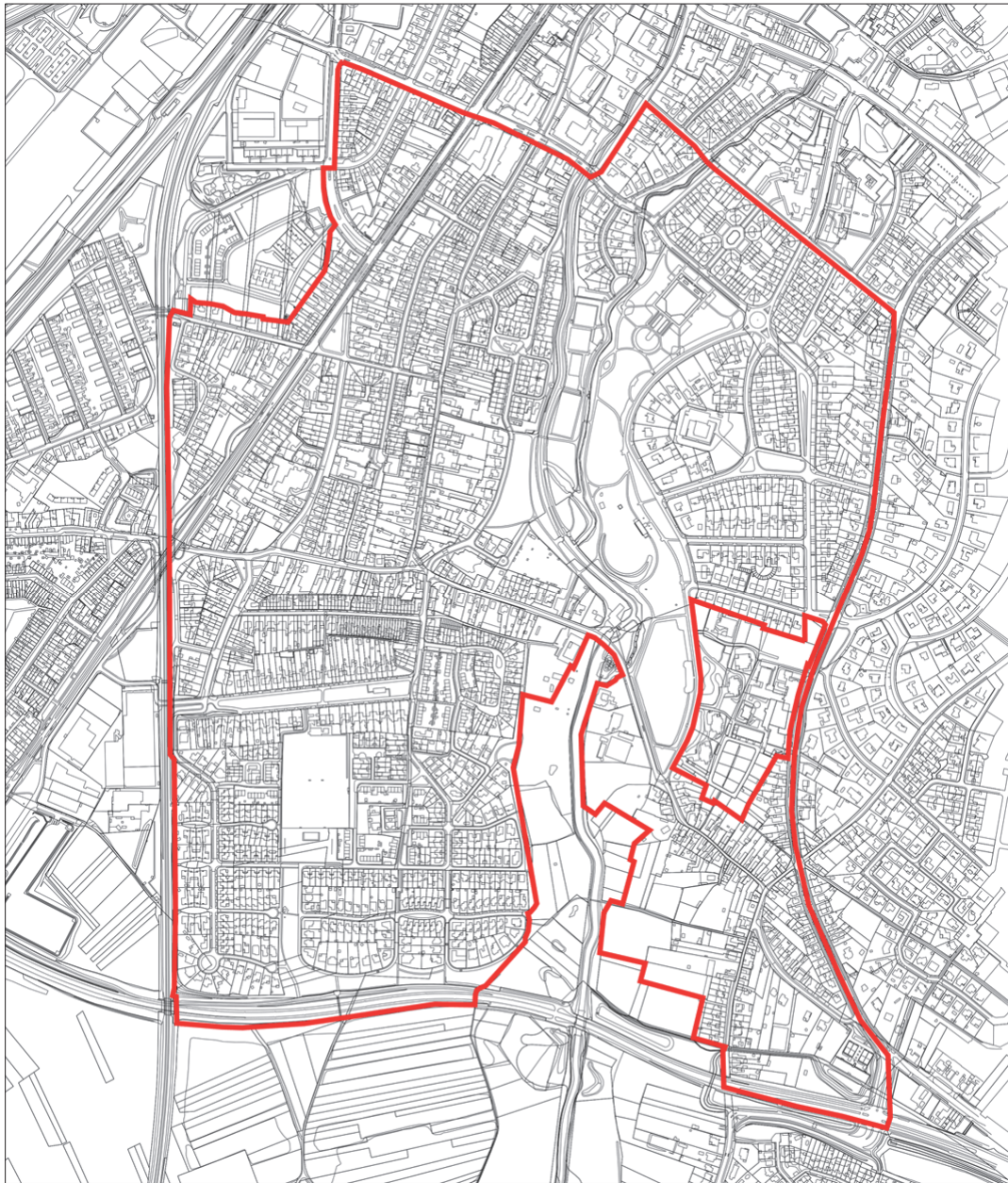
Op de navolgende afbeeldingen is het plangebied op een topografische ondergrond, een luchtfoto en een kadastrale ondergrond weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport "het plangebied" genoemd.



Topografische kaart Sittard-Zuid en omgeving.



Luchtfoto plangebied en omgeving, met rood aangegeven de plangrens.



Kadastrale ondergrond met rood omlijnd de plangrens.

1.3 Geldend plan

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sittard-Zuid', zoals dit op 13 december 2006 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen is vastgesteld.



Verbeelding bestemmingsplan 'Sittard-Zuid' uit 2006.

Binnen dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied diverse bestemmingen, waaronder Wonen, Detailhandel, Zakelijke dienstverlening, Maatschappelijke voorzieningen, Agrarisch gebied, Bedrijven, Tuinen, Volkstuinen, Horeca, Bedrijven, Groen, Sport- en speelvoorzieningen, Verkeersgebied, Verblijfsgebied, Water, Garageboxen en Nutsvoorzieningen.

Voor de verkeersstrook ten zuidwesten van het plangebied (De Middenweg) geldt het bestemmingsplan “Middenweg - Westelijke randweg Sittard”, waarbinnen een verkeersbestemming van toepassing is. Voor de verkeersstrook ten zuiden van Leijenbroek, geldt momenteel geen bestemmingsplan, aangezien het voorheen de geldende Hoofdzakenplan inmiddels is vervallen. Voor de betreffende gronden geldt de Bouwverordening als toetsingskader.

1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in hoofdstuk 3 beschreven en wordt tevens ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op basis van dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een beschrijving van de gevoerde communicatie.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Aangezien in essentie sprake is van een conserverend bestemmingsplan, hebben de bovenstaande nationale ruimtelijke belangen geen directe consequenties voor het plangebied. Wel dient bij toekomstige ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen en krimpregio's leefbaar te houden. In het voorliggende geval is sprake van een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gemaakt als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

2.1.2 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

2.1.3 Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk

punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan wattergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

2.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

2.2 Provinciaal beleid

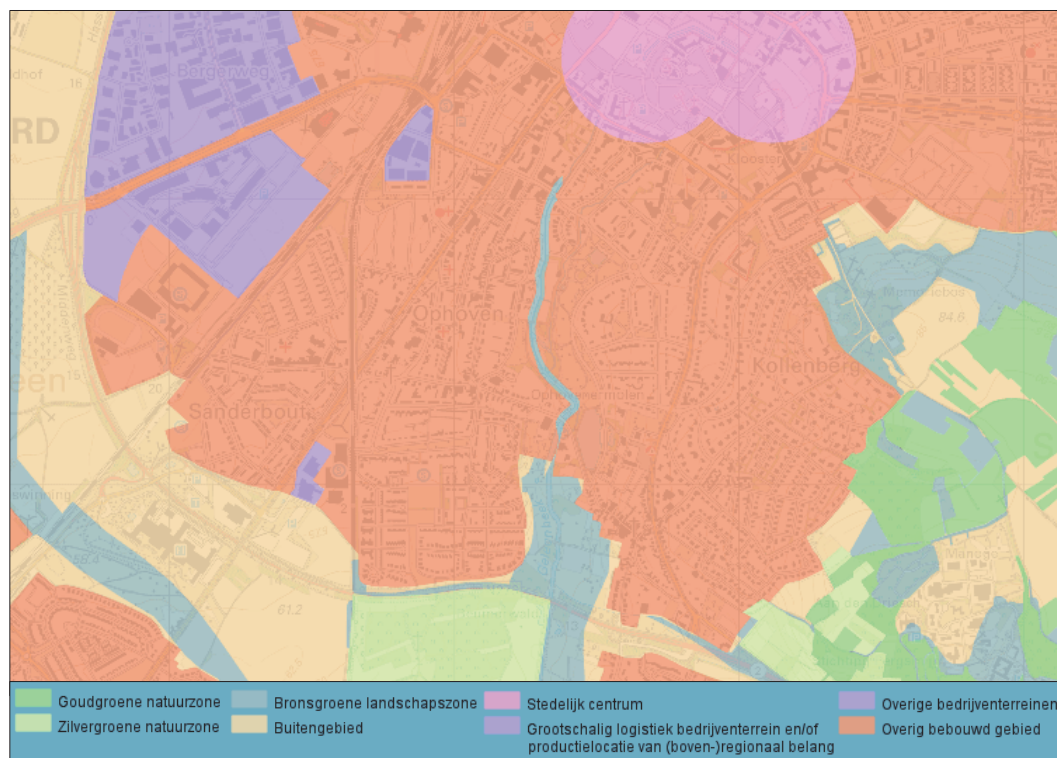
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied vrijwel volledig binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

De zone langs de Keutelbeek en het zuidelijke deel van de Geleenbeek is aangeduid als 'bronsgroene landschapszone'. Verder zijn enkele smalle stroken langs de zuidkant van het plangebied aangeduid als 'buitengebied'. Het betreft voornamelijk groenstroken en enkele agrarische percelen.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, is er geen sprake van strijdigheid met het provinciale beleid zoals omschreven in het POL2014.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het uiterste zuidoosten van het plangebied binnen het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' ligt. Door het betreffende gebied stroomt de waterloop Steengrub, die in westelijke richting uitmondt in de Geleenbeek.

Verder zijn binnen het plangebied geen stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of boringsvrije zones gelegen. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Binnen het deel dat gelegen is binnen het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', vinden geen wijzigingen plaats in het kader van dit bestemmingsplan. Er is immers sprake van een conserverend bestemmingsplan. Er wordt voorzien in een passende bestemming voor het betreffende gebied, waarbinnen de aanwezige waarden voldoende bescherming wordt geboden.

2.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, is er geen sprake van strijdigheid met het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'

In januari 2009 is door de gemeenten in de westelijke mijnstreek (Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein) de regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties' vastgesteld. In het document wordt een aantal ambities en speerpunten genoemd. Voor het plangebied zijn met name de ambities ten aanzien van de transformatie van de woningvoorraad van belang.

Ambitie transformatie woningvoorraad

Een duurzaam woon- en leefklimaat staat centraal. In de regio is er een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit.

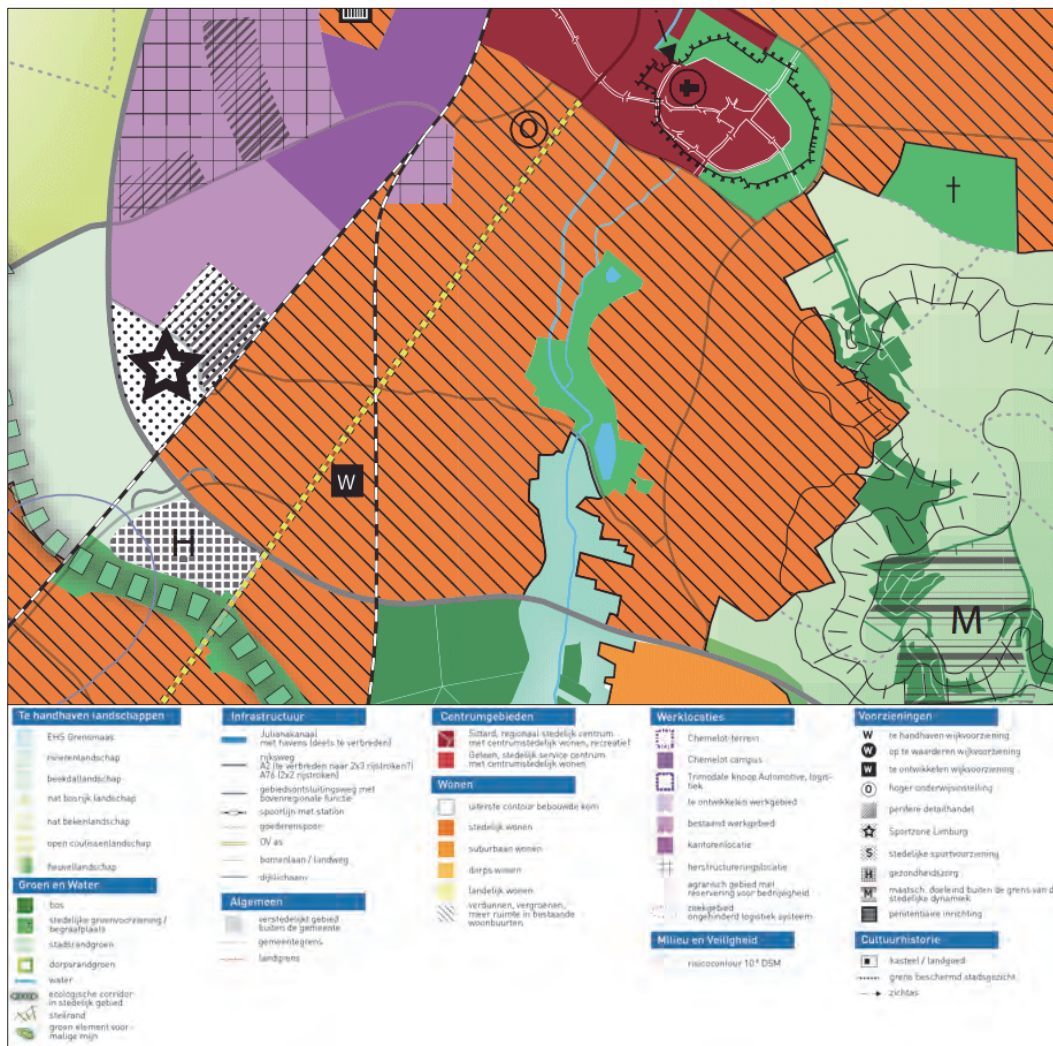
De bedreiging die de demografische krimp vormt wil de regio omzetten in een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren, of te herbouwen. Daarnaast dienen goede woningen te worden gebouwd die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen van buiten de provincie.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, vindt er in het kader van dit bestemmingsplan geen transformatie van de woningvoorraad plaats.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie

Op 10 juni 2010 heeft de raad van Sittard-Geleen de 'Structuurvisie Sittard-Geleen' vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk beeld van Sittard-Geleen en geeft een helder beeld van de lange termijn ambities en doelen voor Sittard-Geleen.



Structuurvisiekaart uit de structuurvisie Sittard-Geleen.

In de structuurvisie is geen nieuw beleid opgenomen, de visie is gebaseerd op vigerend beleid. De structuurvisie is ingedeeld in een aantal thema's, ingedeeld conform de lagenbenadering en is voorzien van een uitvoeringshoofdstuk.

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk woongebied van de kern Sittard, waarin gestreefd wordt naar verdunnen, vergroenen en meer ruimte in bestaande woonbuurten.

2.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen

Op 28 februari 2008 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de 'Retailstructuurvisie Sittard-Geleen' vastgesteld, waarin de inrichting van de hoofdwinkelstructuur in de stad is vormgegeven.

Op wijk- en dorpsniveau wordt gestreefd naar levensvatbare winkelcentra gericht op de dagelijkse aankopen. Uitgangspunt voor de retailstructuur op wijkniveau is dat consumenten op een zo kort mogelijke afstand een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod kunnen vinden. Voor het plangebied geldt dat er geen grote winkelclusters aanwezig zijn, uitsluitend enkele verspreid liggende detailhandelsfuncties. Gezien de nabijheid van het hoofdwinkelgebied 'Centrum Sittard' vormt dit geen probleem.

2.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen

In december 2010 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de Integrale Horecanota Sittard-Geleen vastgesteld. Ten grondslag aan de integrale horecanota liggen de volgende doelstellingen:

- Stimulering van een kwalitatieve versterking van de horecastructuur binnen de gemeente: kwaliteit en kwantiteit van het horeca-aanbod afgestemd op de verschillende doelgroepen;
- Tegengaan van (ongewenste) ontwikkelingen die leiden tot achteruitgang van het woon- en leefklimaat, openbare orde en veiligheid;
- Realiseren van afstemming op het terrein van horecagerelateerde beleidsontwikkeling.

Sittard-Geleen wordt in de horecanota omschreven als een stad met twee centra met ieder een eigen profiel. De gemeente heeft ambities om de stad aantrekkelijker te maken voor haar inwoners en werknemers maar ook voor haar bezoekers. Het horecabeleid moet aansluiten bij deze ambities.

De visie richt zich met name op de centra van Sittard en Geleen vanwege de clustering van horeca in de twee centra en de met name lokaal sociale functie van de horeca in het buitengebied. In zijn algemeenheid zijn er drie hoofdconclusies:

- Het horeca-aanbod (in absolute getallen) blijft achter;
- Het ontbreekt aan diversiteit in het huidige aanbod;
- Er is sprake van een beperkt hoogstaand aanbod.

Er dient kortom meer diversiteit en kwaliteit binnen het horeca-aanbod komen. Dit is van algemeen belang om zowel de zakelijke, particuliere als toeristische markt aan de stad te binden.

Voor het plangebied geldt dat er geen sprake is van horecaclusters, er is slechts sprake van enkele verspreid liggende horecavestigingen. Gezien de ligging nabij het centrum van Sittard kan echter worden gesteld dat desondanks voldoende horeca-aanbod in de nabijheid aanwezig is.

2.4.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Deze nota beschrijft de kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Opdat alle investeringen in de gebouwen en de openbare ruimte helpen om de kwaliteit en diversiteit van de gemeente te behouden én te versterken.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over gebouwen. Daarom is in de Nota uitgebreid aandacht besteed aan het landschap, groen en erfgoed en is ook het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld.

Initiatieven worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden.

Vaste criteria

Ruimtelijke inpassing

- Een initiatief respecteert de stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur.
- Een initiatief sluit qua maat en schaal aan bij de omliggende bebouwing en bij de klein- of grootschaligheid van het dorp, de stad of het landschap als geheel. 'Contras-teren met' vraagt daarbij om een uitgebreidere argumentatie dan 'zich voegen naar'. Voor het landschap geldt dat beplantingen moeten passen bij het bestaande beplan-tingsbeeld van het betreffende gebied.
- Een initiatief levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het omgevingsbeeld in de stad, de dorpen of het landschap. Hoe groter de openbare betekenis van een ge- bouw of plek (dus hoe meer het door mensen wordt gebruikt en/of gezien) hoe hoger de eisen op dit gebied.
- Een initiatief houdt rekening met de samenhang tussen de inrichting van de straat en de gebouwen (gevels), aangezien dit wordt ervaren als één geheel.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Uitgangspunt is de samenhang binnen een ontwerp. Ruimtes, volumes en vlakken zijn in evenwichtige maatverhoudingen ontworpen.

- Bijgebouwen en opbouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent, goed van verhouding en qua indeling, dieptewerking en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw en refereren bij monumenten aan de oorspronkelijke, historische situatie.
- Technische installaties moeten geïntegreerd zijn in de architectuur en aansluiten bij de vormgeving van een gebouw en zijn omgeving. Zij mogen geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van een gebouw. Bij nieuwbouw dan wel verbouwingsplannen moeten installaties integraal worden opgenomen in het ontwerp.

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- Integrale toegankelijkheid
Openbare gebouwen moeten toegankelijk zijn voor alle bezoekers, waaronder ook mensen met een beperking en/of hulpmiddel. In het bouwbesluit en de NEN 1814 (bouwvoorschriften) wordt de integrale toegankelijkheid van gebouwen geregeld. De toegankelijkheid van het gebouw 'via' de openbare ruimte of het omliggend bouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi) – openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd waaruit moet blijken dat het gebouw via de openbare ruimte integraal toegankelijk is voor alle bezoekers, ook voor mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid (voorheen Geboden Toegang).

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing. Er wordt aangesloten bij het regionaal gebruik van kleuren en materialen. Dit wordt gepreciseerd in de gebiedskarakteristieken in hoofdstuk 3 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Materialen zijn zo duurzaam mogelijk, bijvoorbeeld door het toepassen van hergebruikte materialen.

Gebiedseigen karakteristieken

Daarnaast zijn er voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven, waarmee bij een initiatief in het betreffend gebied, rekening dient te worden gehouden. Voor Sittard-Zuid geldt dat grotendeels sprake is van woongebied. Voor initiatieven in woongebieden dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Ruimtelijke inpassing

- Een hechte samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing, die met name in de naoorlogse wijken zichtbaar is.

Verschijningsvorm

- De pandsgewijze opbouw, de individuele uitstraling, de zorgvuldige architectuur en traditionele materialisering van gebouwen aan de historische routes in de steden en dorpen. De panden zijn goed te onderscheiden. De oudste bebouwing was wit met een donkere plint, opgebouwd uit mergel, Naamse hardsteen en later baksteen. Ondanks het individuele karakter kent het bebouwingsbeeld een zeer sterke samenhang.
- Langs de historische bebouwingslinten het behoud en versterken van het traditionele beeld van boerderijgebouwen met hun toegangspoorten. Met de introductie van nieuwe poorten zal terughoudend moeten worden omgegaan.
- De meer eenvoudige, projectmatige architectuur in de vroege naoorlogse uitbreidingswijken (jaren vijftig en zestig), in karakter dorps door het gebruik van baksteen en pannendaken. Doordat deze woningen in serie werden gebouwd kent de straatwand een grote mate van repetitie, maar door de bescheiden schaal en maat van de gebouwen doen ze nog 'dorps' aan, zelfs in de steden.
- De diversiteit en kleinschaligheid in het straatbeeld van de latere uitbreidingswijken vanaf de jaren zeventig. Deze diversiteit is gezocht door individuele woningen, en het geven van een eigen architectuur per bebouwingscluster. De randen van deze wijken bestaan vaak uit individuele (villa)woningen met een geheel eigen uitstraling.
- Het individuele karakter en de afwijkende vormgeving van kloosters, kerken, scholen en andere op zichzelf staande bebouwing.
- Het reclame, terrassen en uitstallingenbeleid.

Naast het woongebied vormt het stadspark een belangrijke functie binnen Sittard-Zuid. Het Stadspark van Sittard is in de jaren twintig van de vorige eeuw aangelegd naar ontwerp van tuinarchitect Dirk Tersteeg. Het park is inmiddels een rijksmonument, een status die het ontleent aan het bijzondere ontwerp – een combinatie van de zogeheten Nieuwe Architectonische Tuinstijl en de Gardeneske stijl – en haar toenmalige functie als een echt volkspark. Het park was namelijk niet enkel ontworpen om doorheen te wandelen, maar vooral als gebruikspark, met van oorsprong onder meer een roei- en eendenvijver en later zelfs een zwembad.

Recentelijk is het park gerestaureerd, met het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt. De gaafheid van het park is bijzonder te noemen en draagt bij aan de historische waarde

ervan. Kenmerkend is de hechte ruimtelijke relatie die het park heeft met de omliggende stad en het landschap. Het park loopt als het ware over in het aangrenzende villapark rond het Julianaplein.

De symmetrie-as van het noordelijk deel van het park sluit naadloos aan op de symmetrie-as van het Julianaplein. Waardevol is de relatie van het park met de Geleenbeek / Molenbeek en het aangrenzende buitengebied. Het park bezit een collectie van monumentale en dendrologisch waardevolle bomen.

Voor initiatieven in of bij een stedelijk groengebied, in dit geval het stadspark, dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- de opbouw van het park, zeker daar waar het gaat om de ontsluiting, recreatieve invullingen (trapvelden, speelhoeken etc.) en sociale veiligheid;
- eventueel de historische elementen die zijn opgenomen in het plan;
- de ruimtelijke relatie, en de hierbij behorende zichtlijnen, van het park met de directe omgeving;
- het oorspronkelijke ontwerp en de hierbij behorende materialen en beplantingen;
- de samenhang met eventuele gebouwen in het park;
- eventueel: de collectie monumentale bomen;
- het reclame, terrassen en uitstallingenbeleid.

Verder zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voorwaarden opgenomen voor initiatieven aan of bij een rijks- of gemeentelijk monument. In de ruimtelijke kwaliteitstoets zal allereerst gekeken worden of een initiatief aan of bij een rijks- of gemeentelijk monument of in een beschermd gezicht past binnen de vaste criteria uit de nota. Daarnaast zal gekeken worden of de historische waarden van het gebied of monument niet aangetast worden. Voor het plangebied geldt dat het beschermd gezicht Leijenbroek hier onderdeel van uitmaakt. Daarnaast zijn binnen het plangebied enkele monumenten gelegen.

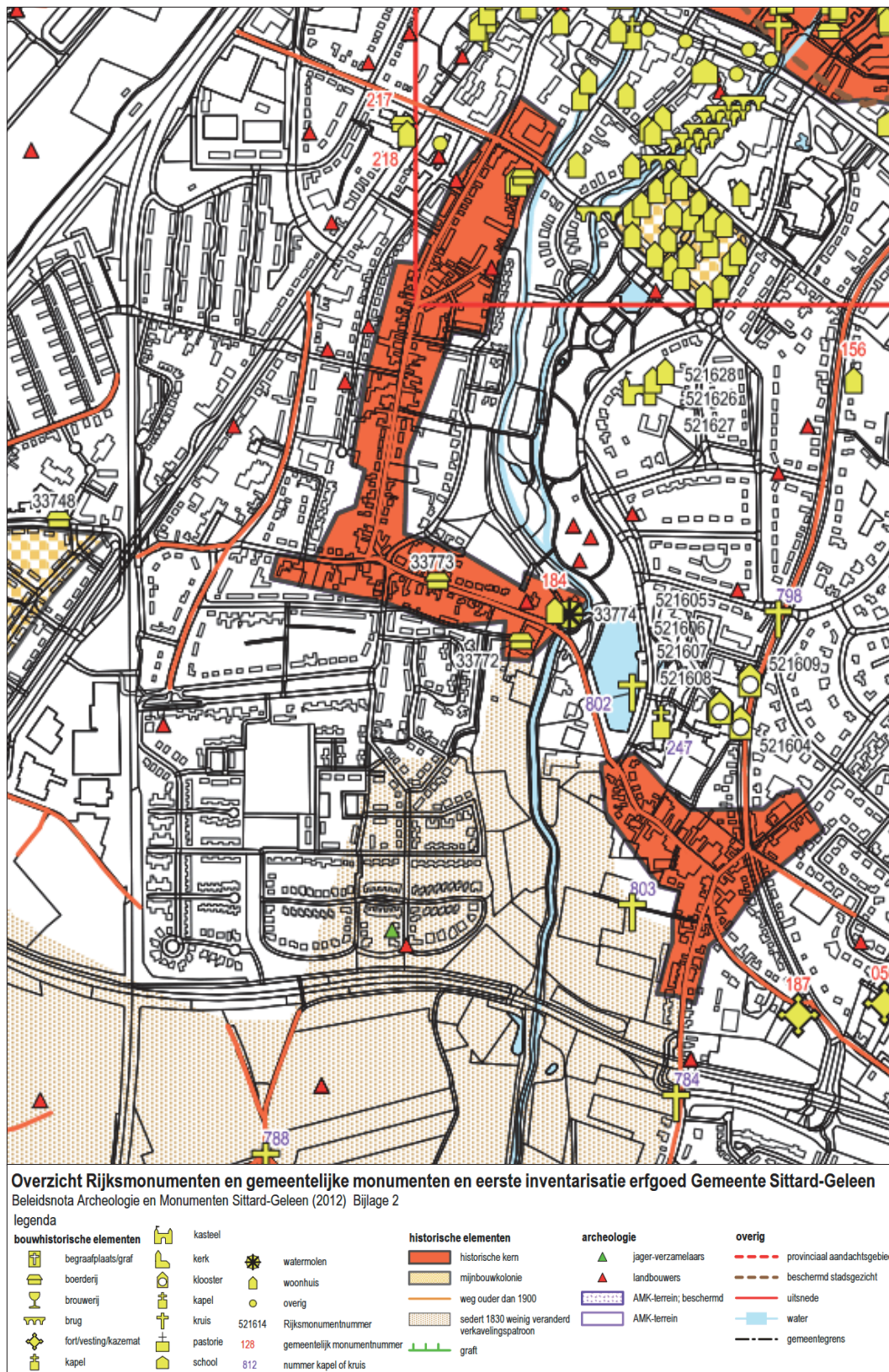
Bij toekomstige initiatieven dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten zoals genoemd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Voor dit bestemmingsplan geldt dat sprake is van een conserverend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Wel worden de te beschermen waarden zoals monumenten en het beschermd gezicht passende bescherming geboden in de vorm van aanduidingen voor de monumenten en een dubbelbestemming voor het beschermd gezicht Leijenbroek.

2.4.5 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie

Sittard-Geleen streeft naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan heden en toekomst.

In het najaar van 2012 is de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' vastgesteld. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de gemeente komende

jaren zal voeren ten aanzien van archeologie en monumenten. Ook is eind 2012 de nieuwe 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' vastgesteld, evenals de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).



Uitsnede kaart 'Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en eerste inventarisatie erfgoed' uit de Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen (2012).

In de Erfgoedverordening zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Leyenbroek en de binnen het plangebied aanwezige (gemeentelijke) monumenten. In lijn met de regels zoals deze zijn opgenomen in de verordening, is de historische nederzettingsstructuur Leyenbroek aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Ten aanzien van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht en bestemmingsplannen zijn de volgende regels opgenomen in de verordening:

1. Indien de aanwijzing betrekking heeft op een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht of een beschermd gemeentelijk groen- of landschapsmonument, stelt de gemeenteraad ter verdere bescherming een beschermend bestemmingsplan vast.
2. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht, of beschermd gemeentelijk groen- of landschapsmonument wordt door het college, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, bepaald in hoeverre het vigerende bestemmingsplan kan worden aangemerkt als beschermend bestemmingsplan.

In lijn met het bepaalde in de verordening wordt in het voorliggende bestemmingsplan aan het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht een beschermde status toegekend middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', met bijbehorende voorwaarden.

De verordening ARK regelt in de instelling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, die de taken van de huidige Welstands- en Monumentencommissies overneemt. Deze commissie is sinds medio 2013 operationeel. In de welstandsnota zijn voor een deel bepalingen opgenomen tot behoud van de historisch ruimtelijke karakteristiek van de gemeente.

De subsidiëring van cultuurhistorisch erfgoed is geregeld in de 'Subsidieregeling monumenten en klein erfgoed Sittard-Geleen'. Voor de regio staat het beleid in het POL2014. Op landelijke niveau is de Erfgoedwet van belang. In hoofdstuk 3 is dit verder voor het plangebied uitgewerkt.

2.4.6 Parkeerbeleid Sittard-Geleen

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeerbeleid in 2012 geactualiseerd in de 'Beleidsregels nota parkeernormen' en de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Het doel van de nota luidt als volgt:

"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen."

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie¹ "Parkeerkcijfers, basis voor parkeernormering", onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'.

De van toepassing zijnde parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Samengevat is de parkeereis als volgt opgebouwd:

1. De parkeerbehoefte, voor de afzonderlijke nieuwe functies berekend aan de hand van de parkeernormen en gesommeerd.
2. Verrekening van eventueel dubbelgebruik bij meerdere functies aan de hand van aanwezigheidspercentages; dit resulteert in de voorlopige parkeereis.
3. Bij functiewijziging: Verrekening van eventueel parkeeroverschot aan de hand van de parkeerbalans; dit resulteert in de definitieve parkeereis.

De bovenstaande uitgangspunten zijn ook voor het plangebied van toepassing.

2.4.7 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' vastgesteld. De veiligheidsvisie biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke /economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone.

In de veiligheidsvisie is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Voor de 50 meter zone richt het beleid zich op een in beginsel bebouwingsvrije ruimte van 50 meter bij nieuwe ontwikkelingen. Eén van de uitgangspunten is dat er binnen de 50 meter, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd.

Binnen de 200 meter zone geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten.

¹¹ CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 "Parkeerkcijfers, basis voor parkeernormering", 3e druk, 2008.

Verder geldt conform de veiligheidsvisie nog het invloedsgebied als aanvullende zone. Binnen dit gebied dient sprake te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere invulling van de verantwoording van het groepsrisico dient hiermee rekening gehouden te worden. Voor meer informatie over externe veiligheid met betrekking tot de spoorzone in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.5 'externe veiligheid'.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de veiligheidsvisie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt worden bij ruimtelijk/economische ontwikkelingen die het woon- en leefklimaat in de gemeente beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbetert.

2.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

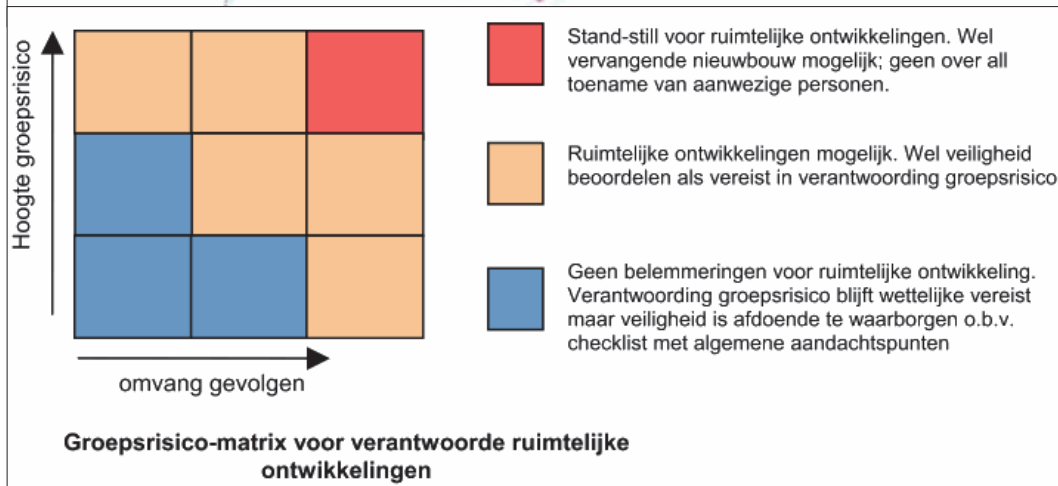
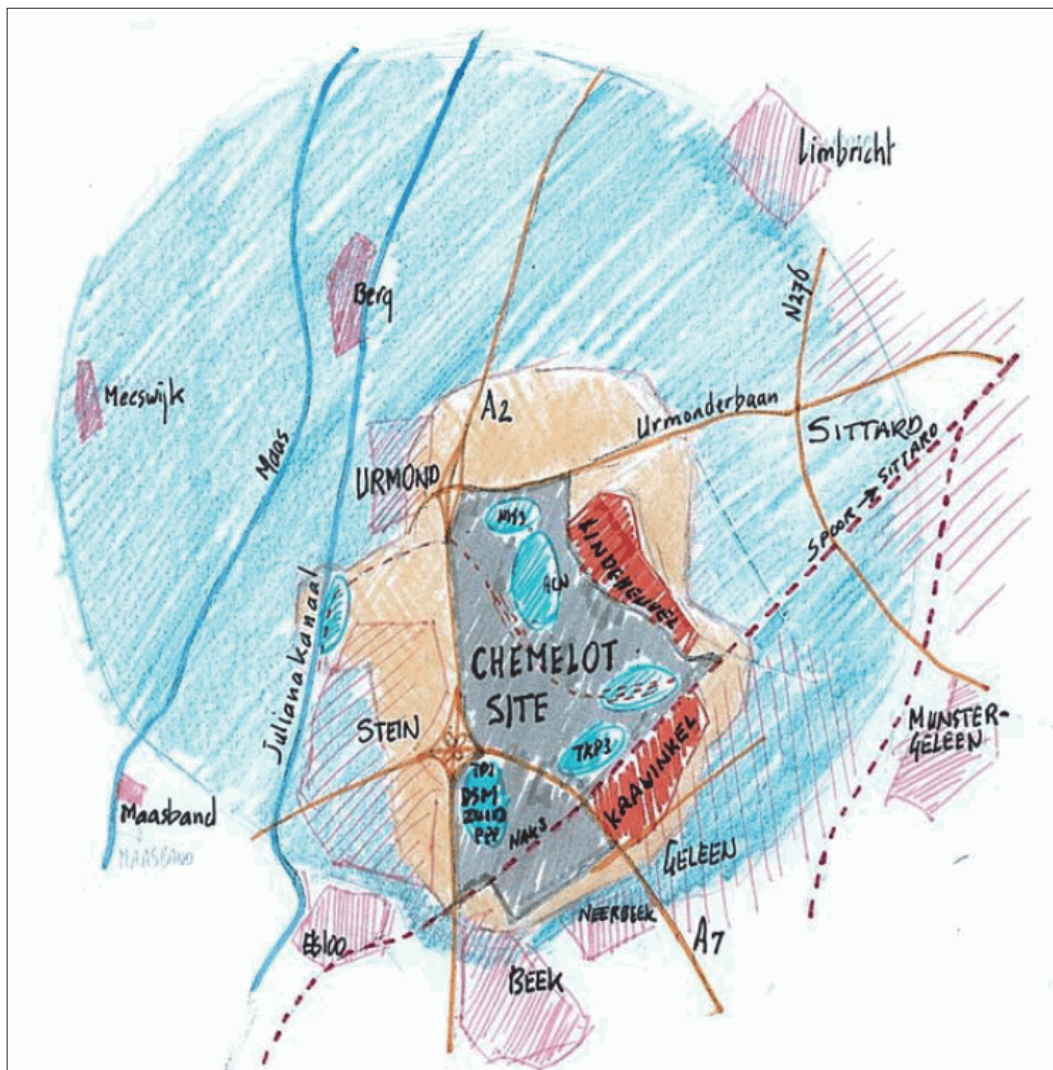
Sinds 2011 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' van de gemeente Sittard-Geleen in werking getreden. Deze beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- Het grote economische belang dat de Chemelot site heeft voor Zuid-Limburg;
- De speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- De aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- Nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen; toe te passen waar dit bedrijfs-economisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering vormen uiteraard de activiteiten op het spoor omdat deze infrastructuur op het terrein vastligt.

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten het groepsrisicorelevante gebied van de Chemelot Site ligt. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.2.5 'externe veiligheid'.



Overzichtkaart en groepsrisicomatrix voor verantwoorde ontwikkelingen rond de Chemelot Site.

2.4.9 Beleidsregel kamerverhuur

Om de levendigheid in de centra te bevorderen en de leegstand aan te pakken, zijn de afspraken omtrent kamerverhuur in de gemeente Sittard-Geleen versoepeld. De in 2016 vastgestelde 'Beleidsregel kamerverhuur' maakt het namelijk mogelijk dat pandeigenaren in de centra van Sittard en Geleen een omgevingsvergunning kunnen aanvragen om betaalbare, tijdelijke woonruimte aan te bieden. Hiermee wordt voorzien in een groeiende behoefte van onder meer studenten, mensen die tijdelijk in de gemeente werken of mensen die om een andere reden een kamer willen huren. Aan de vergunning worden wel strikte voorwaarden verbonden op het gebied van openbare orde, brandveiligheid, veiligheid en gezondheid. Bij overlast, verstoring van de openbare orde of in geval van onveilige of ongezonde situaties kan een vergunning worden geweigerd of ingetrokken.

De nieuwe beleidsregel is alleen van toepassing in de beide centra. Het plangebied maakt geen deel uit van de in de beleidsregels opgenomen begrenzing van de centra. Op wijk-, buurt- en dorpsniveau is kamerverhuur alleen toegestaan bij minder dan vijf kamers per pand. Dit om eventuele overlast te voorkomen. Voor de verhuur van meer dan vijf kamers per pand wordt buiten de centra geen vergunning (meer) verleend. Voor bestaande situaties is een overgangsregeling van toepassing.

2.4.10 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

Op 12 november 2014 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het 'Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vastgesteld. In dit beleidsplan is de volgende **missie** geformuleerd: *“De zorg voor de afvalwaterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. De kosten worden zo laag mogelijk gehouden en er wordt samengewerkt. Iedere partij in de afvalwaterketen – ook de burger – heeft een gedeelde verantwoordelijkheid in de goede zorg voor de afvalwaterketen.”*

In de **visie** staat dat er een duurzame afvalwaterketen komt. Afvalwater wordt ingezet om in schone grondstoffen, energie en schoon water te voorzien. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt gezien dat het water schoon is en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar gemaakt. Grondwater wordt op een natuurlijke manier behandeld, waar mogelijk wordt gekozen voor een niet-technische oplossing. Waar het nodig en haalbaar is helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

De missie en visie geven een lange termijn perspectief. Om dit perspectief te bereiken zijn voor de drie afvalwatersoorten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) en de beoogde inzet op meer samenwerking, de onderstaande doelstellingen en strategieën geformuleerd:

Samenwerking

Doel

Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

Strategie

Belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.

Stedelijk afvalwater

Doel

Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

Strategie

Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

Hemelwater

Doel

Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

Strategie

Samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

Grondwater

Doel

Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater

Strategie

Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

3. INVENTARISATIE

Op basis van de inventarisatie en terreinverkenning wordt in dit hoofdstuk het plangebied beschreven. Met de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormt dit samen de basis voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplan-niveau in het plangebied.

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied, waarna in paragraaf 3.2 de van belang zijnde onderzoeksaspecten aan bod komen.

3.1 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied.

3.1.1 Wonen

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. Het betreft zowel moderne bebouwing als historische bebouwing langs met name de wegen van de historische lintdorpen Leyenbroek en Ophoven. Qua typering is sprake van zowel vrijstaande, halfvrijstaande- als rijwoningen.

Naast reguliere woningen, zijn binnen het plangebied tevens gestapelde woningen aanwezig en seniorenwoningen. Het betreft voor wat betreft de seniorenwoningen en gestapelde woningen overwegend relatief nieuwe bebouwing.



Gestapeld wonen in Sittard-Zuid.





Seniorenwoningen en een reguliere woning in Sittard-Zuid.

3.1.2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid komt slechts in beperkte mate voor in het plangebied. Het betreft onder meer een tweetal garagebedrijven, een transportbedrijf en een verhuurbedrijf van onder meer marktkramen.



Meerts Marktkramen aan de Geuweg 8 en Garage Durlinger aan de Leyenbroekerweg 43.

3.1.3 Cultuur en ontspanning

Aan de Rijksweg-Zuid 103 is dansschool Clara Lamar gevestigd. Feitelijk de enige voorziening binnen het plangebied die valt binnen de categorie 'cultuur en ontspanning'.

3.1.4 Detailhandel

Detailhandel in Sittard dient op basis van het gemeentelijk detailhandelsbeleid met name in het centrum van Sittard gesitueerd te zijn. Binnen het plangebied is slechts een beperkt aantal detailhandelsvestigingen aanwezig, waaronder Cuba Sittard Slijterij aan de Geuweg 32 en Armand Modelcars aan de Rijksweg Zuid 101 en Klavier Piano's aan de Rijksweg-Zuid 170.



Armand Modelcars en Cuba Sittard Slijterij.

3.1.5 Dienstverlening

Van dienstverlening is sprake op enkele verspreid liggende locaties, met name in de vorm van zakelijke c.q. administratieve dienstverlening, zoals een advocatenkantoor en enkele makelaars, maar bijvoorbeeld ook in de vorm van een tandarts of een kapsalon.



Een advocatenkantoor aan de Rijksweg-Zuid en een kapsalon aan de Haagstraat.

3.1.6 Horeca

Horecavestigingen zijn overeenkomstig het gemeentelijk horecabeleid, met name gevestigd in het centrum van Sittard. Desalniettemin zijn er binnen Sittard-Zuid enkele horecavestigingen aanwezig, waaronder cafetaria's en restaurants, zoals Frituur Ophoven aan de Gulicksestraat 2a, 't Guliks hoest Ophoven 1 en Ophovener Molen aan de Molenweg 56.

3.1.7 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, waaronder basisschool De Meule aan de Kromstraat 31, het DaCapo College aan de Rijksweg-Zuid 70, Scouting Sint Jozef Sittard aan de Molenweg 63 en een tweetal kerken, te weten de

Antonius van Padua Kerk aan de Kromstraat 40a en de Johanneskerk aan de Monseigneur Vranckenstraat 9.



De Antonius van Padua Kerk en de Johanneskerk.



DaCapo College en basisschool De Meule.

3.1.8 Groen, water en natuur

In Sittard-Zuid is over het algemeen relatief veel groen in de openbare ruimte aanwezig. Het als rijksmonument aangewezen Stadspark vormt de belangrijkste groene openbare ruimte binnen het plangebied. Het Stadspark is recentelijk voor een belangrijk deel gerenoveerd en heringericht.



Het recentelijk gerenoveerde en heringerichte Stadspark.

Verder stromen de Geleenbeek, Keutelbeek en Steengrub door het plangebied en is tussen de Molenweg en Vijverweg een grote visvijver aanwezig.



Waterloop door het plangebied en de visvijver tussen de Molenweg en de Vijverweg.

3.1.9 Sport en recreatie

Binnen het plangebied zijn diverse sportverenigingen gesitueerd, waaronder de 'Sittardse Lawn Tennis Club' aan de Agricolastraat 79, tennisvereniging 'Electron' aan de Molenweg 63a en voetbalvereniging OVCS aan de Dr. Poelslaan 23a.

Verder zijn enkele recreatieve voorzieningen zoals speelvoorzieningen aanwezig, waaronder Stadsspeelbos Sjabolleke aan de Molenweg.

3.1.10 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Bereikbaarheid

Voor wat betreft het autoverkeer vormen de Rijksweg-Zuid aan de westzijde, de Leyenbroekerweg en Heerlenerweg aan de oostzijde en de Middenweg aan de zuidzijde belangrijke ontsluitingsroutes.

Met het openbaar vervoer is het plangebied bereikbaar via de bus, met haltes aan met name de Rijksweg-Zuid en de Leyenbroekerweg. Daarnaast is het plangebied op relatief korte afstand van het treinstation Sittard gelegen, dat is gesitueerd op enige afstand ten noordwesten van het plangebied. De spoorlijn ligt direct ten westen van het plangebied. Het plangebied is daarmee zowel per auto als per openbaar vervoer redelijk goed bereikbaar.

Parkeervoorzieningen

Binnen het plangebied zijn diverse parkeervoorzieningen aanwezig. Hierbij is deels sprake van parkeren op het eigen erf en deels sprake van parkeren in het openbaar gebied, langs de weg.

3.1.11 Cultuurhistorie en Monumenten

Ruimtelijke historische ontwikkeling:

Tot ongeveer honderd jaar geleden bestond Sittard uit een omwalde stadskern met een viertal buitendorpen. Dit waren agrarische gehuchten, waarvan de bewoners burgers van Sittard waren en behoorden tot de parochie van de Petruskerk. Het betrof Overhoven ten noordwesten van de stad, Stadsbroek ten noordoosten van de stad, Ophoven ten zuidwesten van de stad en Leijenbroek ten zuidoosten van de stad. Daarnaast was er ten noordoosten van Sittard nog de kerk Broeksittard, dat een aparte eenheid vormde met een eigen kerk, waaronder ook Haagsittard viel. Zowel kerkelijk als bestuurlijk waren Broeksittard en Haagsittard ondergeschikt aan Sittard, waardoor het in feite ook buitendorpen zijn. Broeksittard en Haagsittard werden voor het eerst vermeld in 1144, terwijl de eerste vermelding van Overhoven (1337), Ophoven (1323) alsmede Leijenbroek (1366) eerst in de 14^e eeuw plaatsvindt en Stadsbroek (1489) eerst in de vijftiende eeuw wordt vermeld.²



Trachotkaart (1802-1807) overzicht buitendorpen van Sittard (bron www.wildernis.eu).

Zowel Ophoven als Overhoven zijn ontstaan langs de oude noord-zuid verbinding, die (zoals gebruikelijk bij alle oude wegen) het landschap volgde en in dit geval evenwijdig aan de Geleenbeek liep. Deze weg was vóór de aanleg van de Rijksweg Nijmegen – Maastricht in de jaren dertig en veertig van de negentiende eeuw de belangrijkste noord-zuid verbinding. De ligging van de nederzetting stroomopwaarts ten opzichte van de stad Sittard, verklaart ook de naam van het gehucht “Ophoven” terwijl “Overhoven” stroomafwaarts was gelegen. Naast de historische nederzetting “Ophoven” langs de noord-zuid verbinding is er nog een tweede historische nederzetting namelijk Leyenbroek. Leyenbroek is gelegen aan de oude ver-

binding tussen Ophoven en de historische uitvalsweg richting Heerlen. Leyenbroek is daarnaast gelegen op de overgang van het Geleenbeekdal en met de hoger gelegen landbouwgronden. Het hoogteverschil tussen het bovenste en het onderste deel van de Broekstraat bedraagt maar liefst 8 meter. Tot diep in de twintigste eeuw hebben de buitendorpen hun karakter van geïsoleerde agrarische nederzettingen behouden, niet alleen door aard en bouwwijze van de panden, maar ook door de nog aanwezige landschapsstructuur zoals huisweiden, etc. Van de buitendorpen is het historische karakter bij Leyenbroek evenwel het best behouden gebleven. Dit is met name te danken aan situering van Leyenbroek, waardoor uitbreiding van de bebouwing nagenoeg onmogelijk was.

² Uit Ophoven boeiend en groeiend, A.M.P.P. Janssen, ISBN 90-724559-22-9

Zowel Ophoven en Leyenbroek zijn als oude nederzettingen van cultuurhistorische waarde. Om deze reden is gekozen om de waarde in het bestemmingsplan te beschermen. Hiertoe hebben verschillende delen van het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen.

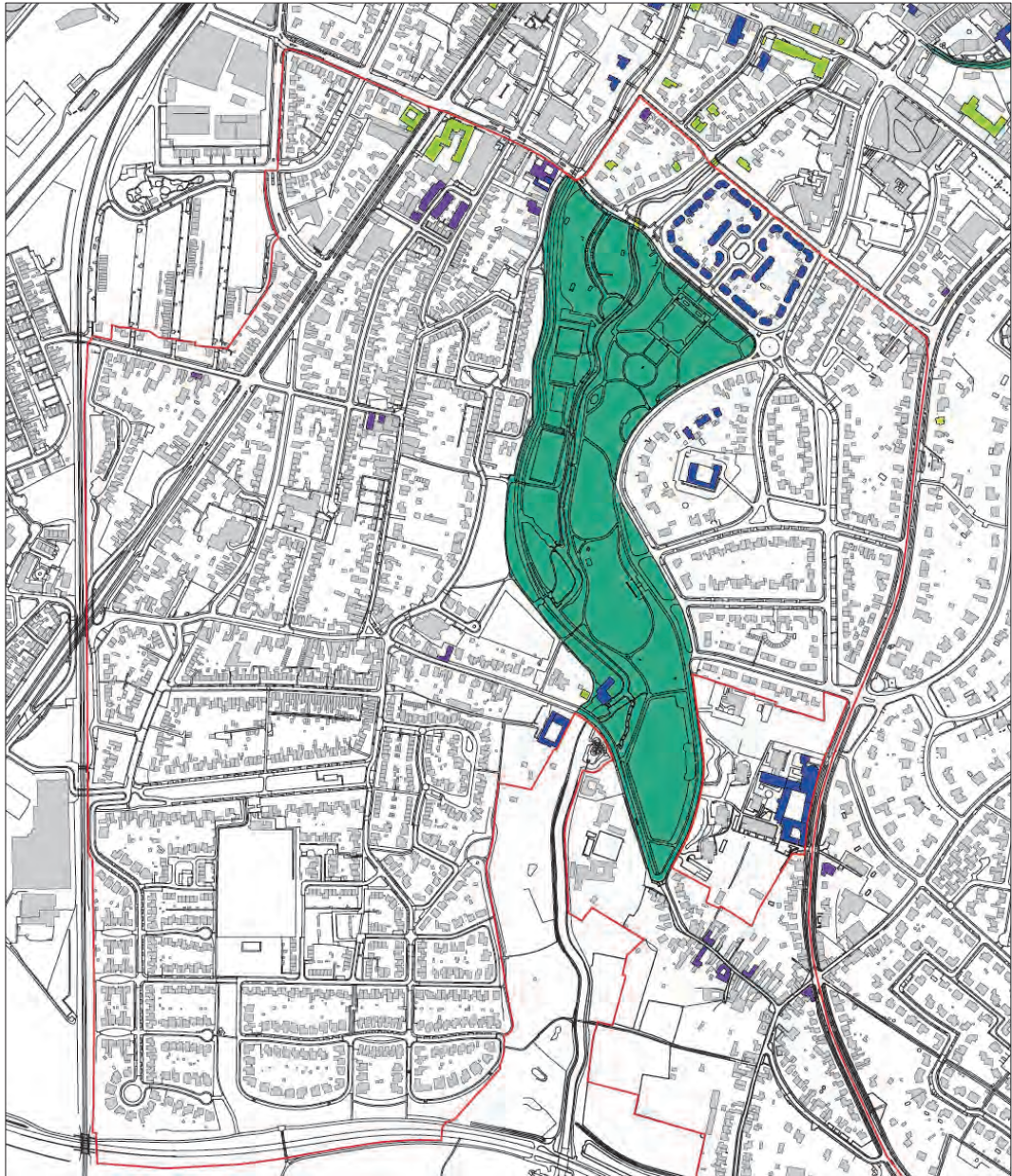
De waarderings- en beschermingsmethodiek sluit aan bij de uitgangspunten van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de beleidsbrief "Modernisering Monumentenzorg" (MoMo) en de gemeentelijke beleidsnota Archeologie en Monumenten, die in september 2012 werd vastgesteld. De betreffende methodiek is ook reeds gebruikt voor het rijksbeschermde stadgezicht van Sittard, het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht Oude Geleen alsmede het Stationsgebied en Overhoven.

Monumenten en beeldbepalende panden

Een groot aantal panden in het plangebied is aangewezen tot monument. Deze objecten zijn van algemeen belang wegens de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen rijksmonumenten die van nationaal belang zijn en zijn aangewezen op grond van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet 1988) en gemeentelijke monumenten, welke door de gemeente zijn aangewezen op grond van de plaatselijke Erfgoedverordening. Deze gemeentelijke monumenten zijn weliswaar niet van rijksbelang maar wel van belang als uiting van de plaatselijke bouwtrant en historie. Volledige lijsten van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten die zijn gelegen in het plangebied, zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen. Onderstaand worden de adressen van de als rijksmonument aangewezen panden in het plangebied weergegeven:

- Agricolastraat 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156 en 158;
- Emmastraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8;
- Julianaplein 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 en 22;
- Jubileumstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 en 23;
- Julianapark 2;
- Molenweg 22, 53, 56;
- Ophoven 3, 7, 11;
- Schuttestraat 2, 4, 6, 8, 8a, 10, 12, 14, 16 en 18;
- Vijverweg 7, 8 en 9.

Tot slot is ook het Stadspark (gelegen aan de Vijverweg ongenummerd) aangewezen als rijksmonument. Aan de bovengenoemde rijksmonumenten wordt in dit bestemmingsplan een passende bescherming geboden. Voor de rijksmonumentale gebouwen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' opgenomen en voor het Stadspark de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonumentaal stadspark'. Voor de gemeentelijke monumenten is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' opgenomen. Daarnaast zijn binnen het plangebied nog een aantal panden aanwezig, die in formele zin geen monumenten zijn, maar wel van belang zijn als uiting van de plaatselijk bouwtrant en historie.



Kaart van het plangebied met de rijksmonumenten (donker blauw voor de gebouwen en donker groen voor het stadspark), gemeentelijke monumenten (licht groen) en de beeldbepalende panden (paars).

Het betreft objecten, die niet in aanmerking komen voor aanwijzing tot gemeentelijk monument, maar waarvan het straatbeeld zowel op zichzelf als in zijn ruimtelijke context markante (bouw)historische kenmerken vertoont en vaak een belangrijk onderdeel vormt van de historisch gegroeide structuur. Deze cultuurhistorische beeldbepalende panden dragen evenals rijks- en gemeentelijke monumenten bij aan de beleving en identiteit van de gebouwde omgeving. Het is dan ook wenselijk om deze cultuurhistorische beeldbepa-

lende panden in het bestemmingplan een bescherming te geven, zodat de ruimtelijke historische aspecten van deze waardevolle objecten bewaard blijven.

Ophoven

Ophoven heeft niet, zoals Leyenbroek, een status van beschermd dorpsgezicht. Desondanks gaat de geschiedenis van het gebied terug tot de middeleeuwen en is een gedeelte van de historische nederzettingsstructuur behouden gebleven. Het betreft een deel van de bebouwing en het stratenpatroon dat ook reeds op de eerste kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^e eeuw is aangegeven.



Kadastrale minuutkaart van het plangebied, geprojecteerd op de huidige bebouwing, met aan de linkerzijde (grotendeels in noord-zuid-richting) Ophoven en rechts beneden Leyenbroek. In Leyenbroek is er meer sprake van geconcentreerde bebouwing, terwijl deze in Ophoven meer verspreid is.

Een groot deel van deze oorspronkelijke agrarische bebouwing is nog aanwezig, herkenbaar, herinnert aan het verleden en bepaald het karakter van het gebied. De historische bebouwing bestaat grotendeels uit kleine, haaks op de weg gesitueerde voormalige boerderijen. Het is wenselijk om deze nog aanwezige karakteristieke agrarische bebouwingsstructuur te koesteren en te behouden. Om deze reden heeft dit historische lint in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen. De voormalige monumentencommissie heeft in het verleden een selectie van cultuurhistorisch erfgoed gemaakt. Daarbij zijn naast de aan te wijzen gemeentelijke stads- en dorpsgezichten (als Leyenbroek) ook een aantal "minigezichten" geselecteerd. Deze minigezichten zijn ook binnen het gebied "Ophoven" (afhankelijk van de aard van het minigezicht") aangeduid en opgenomen als waardevolle historische gevelwanden of beeldbepalende panden.

Leyenbroek

Zoals reeds eerder vermeld is Leyenbroek het best bewaarde buitendorp van de voormalige gemeente Sittard. Dit komt mede voort uit de situering van de bebouwing, tegen en in de helling van het beekdal, waardoor de oorspronkelijke structuur behouden is gebleven. Het gebied kent bovendien een zeer hoge concentratie van historische bebouwing. Dat was ook de reden om het gebied in 2001 als eerste aan te wijzen tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

De basis voor de aanwijzing tot beschermd gezicht wordt gevormd door de Erfgoedverordening en het waardenstellend onderzoek³ dat in 2000 werd uitgevoerd door de stichting Historie Sittard en Monumentenhuis Limburg. In de Erfgoedverordening is bepaald dat verdere bescherming waarden van het beschermde gezicht moet plaatsvinden in het bestemmingsplan. Omdat het waardenstellend onderzoek niet rechtstreeks in het bestemmingsplan kan worden vertaald is door Buro4 een waardenkaart van het gebied gemaakt. Voor wat betreft methodiek van de waardenkaart en implementatie hiervan in het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de gemeentelijke standaard die hiervoor is ontwikkeld.

Vanwege de status gemeentelijk beschermd dorpsgezicht en de bijzondere waarden is hier sprake van een verdergaande bescherming dan voor Ophoven het geval is. De cultuurhistorische waarden van verschillende onderdelen uit het waardenstellend onderzoek zijn aangeduid en op een waardenkaart aangegeven. De cultuurhistorisch waardevolle elementen worden in het bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Het waardenstellend onderzoek en waardenkaart is als separate bijlage bij de toelichting te raadplegen. Onderstaand is een samenvatting hiervan opgenomen.

Afbakening gebied

De historische nederzetting Leyenbroek bestaat uit de Broekstraat, Oude Heerlenerweg en de Leewerik. Het zwaartepunt van de nog aanwezige historische bebouwing is gelegen aan de Broekstraat. Het beschermde gezicht wordt aan de noordoostzijde van de Broekstraat globaal begrensd door het voormalige kloosterterrein Leijenbroek. De oude Heerlenerweg en de Leeuwerik vormen globaal de begrenzing aan de zuidoostzijde. De begrenzing aan de westzijde van de Broekstraat is de Geleenbeek en aan de zuidwestzijde de Beemdengats.

De Broekstraat zelf loopt zuid-oost / noord-west. Het laagste punt van de Broekstraat sluit aan op de meest zuidelijke punt van het stadspark. Op dit punt komen ook de Molenweg en de Vijverweg samen. Bij de T- splitsing met de Oude Heerlenerweg ligt het hoogste punt van de Broekstraat. Het hoogteverschil is ongeveer 8 meter.

Historisch ruimtelijke ontwikkeling en karakteristiek

De eerste vermelding van Leyenbroek dateert uit 1360. Naar alle waarschijnlijk stonden er reeds voor die tijd boerderijen. Uit archieven blijkt dat de agrarische gemeenschap van

³ Monumentenhuis Limburg, *Waardenstellend onderzoek*, 2000.

Leyenbroek aanvankelijk vooral uit keuterboeren heeft bestaan. Het betrof langgevel boerderijen die haaks op de weg waren gesitueerd. Vanaf de zeventiende eeuw vindt er een verdichting van het bebouwingslint plaats. Er ontstaan geleidelijk L-vormige, U-vormige en 'gesloten' Limburgse hoeven. Deze hoeven werden vaak later, bij verdeling van erfenissen, weer gesplitst waardoor weer nieuwe boerderijen ontstonden. De Broekstraat kreeg op deze wijze geleidelijk aan het huidige gesloten karakter. Het oostelijke deel van de Broekstraat bestaat voornamelijk uit L-vormige en U-vormige hoeven met poorten, en een vijftal carré-vormige boerderijen.

In de twintigste eeuw is een aantal boerderijen in het noordwestelijke deel van de Broekstraat verdwenen om plaats te maken voor nieuwbouw. Er werden woningen gerealiseerd met terug liggende rooilijn en op ruimere verkaveling. In dit deel van het gebied is de oorspronkelijke stedenbouwkundige korrel aangetast.

Aan de achterzijde van de voormalige boerderijen zijn de huisweiden (vaak met boomgaarden en afgebakend met hagen) nog voor een groot deel aanwezig. Dat geldt met name aan de zuidwestzijde van de Broekstraat.

Ook is het historische stratenpatroon bewaard gebleven. Bochtige wegen, diverse zichtlijnen, doorkijkjes en straatwanden, die aangepast zijn aan de krommingen van de wegen, vormen een schakel naar het verleden. Naast boerderijen en ander gebouwen, zijn ook de straten, doorkijkjes en karakteristieke structuurbepalende elementen op erven, zoals monumentale bomen en hagen, aanwezig waarvan behoud door bescherming wenselijk is.

Cultuurhistorische waarden

Het gebied is grotendeels aangewezen tot gemeentelijk beschermd gezicht, waarvan de begrenzing op de cultuurhistorische waardenkaart en in onderstaande afbeelding lichtgroen aangegeven is aangegeven.



Gebied met cultuurhistorische waarden

De verschillende cultuurhistorische waarden in het gebied zijn onderstaand vervolgens thematisch aangeven.

Zichtlijnen

Leyenbroek kent verschillende zichtlijnen. Binnen het gezicht zijn een aantal bijzondere plekken aanwezig, die mede door het hoogteverschil en de gebogen vorm van de straten worden geaccentueerd. De zichtlijnen in de straten zijn op onderstaande kaart in grijze stippellijn aangegeven.



In grijs de zichtlijnen in de straten in het gebied en in groen de zichtlijnen op de achterzijden van de bebouwing.

Daarnaast is voor wat betreft de zichtlijnen sprake van zicht op de achterkant architectuur, die soms nog verrassend veel historische gevels bevat. De zichtlijnen op de achterzijden zijn in groene stippellijn op kaart aangegeven. Tot slot is sprake van een aantal bijzonder doorkijkjes op binnenplaatsen en erven. Deze zijn niet op tekening aangegeven. Doordat in het bestemmingsplan de bestaande situatie nagenoeg wordt bevroren blijven de zichtlijnen behouden.

Straten en bebouwing

De organische structuur van de bebouwing en het stratenpatroon en van de Leyenbroek vormt een belangrijke cultuurhistorische kwaliteit. De bebouwing was overwegend agrarische en bestond aanvankelijk uit keuterboerderijen en later uit L- of U-vormige en gesloten hoeves met daarachter huisweiden. Het zwaartepunt van de nog aanwezige historische bebouwing is gelegen op het oostelijke deel van de Broekstraat. Dit gebied kenmerkt zich door historische boerderijen die direct aan de smalle straat zijn gelegen. Historische inrijpoorten geven toegang tot het erf.



Kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19e eeuw geprojecteerd onder de bestaande bebouwing (grijs transparant).

De Oude Heerlenerweg (voorheen Heerlenerweg) vormde van oudsher de verbinding van Sittard naar Heerlen via diverse dorpen. Rond 1920 is, vanwege de toename van het verkeer en de aanleg van een tramlijn (1923), de weg omgelegd. Hierdoor bleef de bebouwing van de tegenwoordige Oude Heerlenerweg grotendeels intact. Het pad achter de percelen van de Broekstraat aan de oostkant loopt verbreed in de richting van de Kappellerweg die de landerijen op de Kolleberg ontsloot.



Kadastrale kaart uit 1880 geprojecteerd onder de bestaande bebouwing (grijs transparant). De bebouwing van het zuid-oostelijke deel van de Broekstraat komt grotendeels overeen met de situatie uit 1880.

Op de kaarten is het historische stratenpatroon en de bebouwing zoals deze begin 19^e eeuw (kadastrale minuutkaart) en in 1880 aanwezig was onder de huidige bebouwing geprojecteerd. Het straten- en bebouwingpatroon is voor een groot deel bewaard gebleven.

Perceelindeling, open ruimten en stedenbouwkundige korrel

In een grootste deel van het gebied is de middeleeuwse indeling van percelen, zoals deze voorkwam op de eerste kadastrale minuutkaart, nog aanwezig of herkenbaar. Deze perceelindeling vindt zijn vertaling in de breedte van historische gevelwanden. Het is wenselijk om de historische perceelindelingen zoveel mogelijk te respecteren. Ook zijn in het gebied een groot aantal plekken onbebouwd gebleven. Het betreft veelal voormalige huisweiden die bij de agrarische bebouwing hoorden en daarmee van hoge cultuurhistorische waarde zijn. Deze huisweiden zijn aan de zuid-westzijde van de Broekstraat nog grotendeels aanwezig.

De huisweiden aan de noord-oostzijde van de Broekstraat lagen aan de overzijde van het Broekpad. Deze huisweide zijn door de bouw van Klooster Leyenbroek en de aanleg van een woonwijk verloren gegaan. Des ondanks is er vanaf het Broekpad nog sprake van openheid die zicht geeft op de achterzijden van de historische bebouwing. Het is wenselijk om de aanwezige openheid en de huisweiden (waar nog aanwezig) te behouden.



De historische verkaveling is in nagenoeg het hele gebied nog goed herkenbaar (geel). In groene arcering de te behouden open ruimte. De verstoringen van de stedenbouwkundige structuur zijn in rood aangegeven.

Het huidige beeld van het gebied wordt met name bepaald door één of tweelaagse bebouwing afgedekt met zadeldaken. Er is sprake van den fijnmazige stedenbouwkundige korrel die zijn basis vindt in de middeleeuwse verkaveling van de nederzetting. Belangrijk en van ruimtelijk historische waarde hierbij zijn de perceelbreedte, de goothoogte, de

nokhoogte en de dakrichting. Waar nog aanwezig dient deze fijnmazige ruimtelijk historische structuur behouden te blijven.

Op enkele plekken is deze historische structuur en historische korrel verstoord. Dat geldt met name in het westelijke deel van de Broekstraat (dat aansluit aan de het zuidelijke deel van het stadspark). De historische agrarische bebouwing is hier gesloopt en heeft plaats gemaakt voor vrijstaande woningen op ruime verkaveling. Deze woningen zijn naar achteren gesitueerd ten opzicht van de historische rooilijn die direct aan de weg lag. De verstoringen van de ruimtelijke structuur zijn op de waardenkaart met rode kleur aangegeven. Het verdient voorkeur om herontwikkeling van deze gebieden de historische structuur te herstellen.

Monumenten en cultuurhistorisch beeldbepalende gebouwen.

Binnen beschermde gezicht zijn in formele zin geen monumenten aanwezig. Er zijn echter wel een aantal panden, die van belang zijn als uiting van de plaatselijk bouwtrant en historie. Het betreft objecten, die niet in aanmerking komen voor aanwijzing tot gemeentelijk monument, maar waarvan het straatbeeld zowel op zichzelf als in zijn ruimtelijke context markante (bouw)historische kenmerken vertoont en vaak een belangrijk onderdeel vormt van de historisch gegroeide structuur.

Deze cultuurhistorische beeldbepalende panden dragen evenals rijks- en gemeentelijke monumenten bij aan de beleving en identiteit van de gebouwde omgeving. Het is dan ook wenselijk om deze cultuurhistorische beeldbepalende panden in het bestemmingplan een bescherming te geven, zodat de ruimtelijke historische aspecten van deze waardevolle objecten bewaard blijven.



Kaart met cultuurhistorisch beeldbepalende panden.

In bijlage 3 is een overzicht en zijn beschrijvingen⁴ van cultuurhistorisch beeldbepalende panden in het plangebied opgenomen. Ook is aangegeven waarom de beeldbepalende panden van cultuurhistorische betekenis zijn en zijn er richtlijnen geformuleerd tot behoud en versterking van deze waarden. De beeldbepalende panden zijn eveneens op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid.

Middeleeuwse bebouwing en bouwhistorische waarden

Vele van de aanwezige bebouwing is van middeleeuwse oorsprong en bezit achter de vaak 19^e of begin 20^e eeuwse voorgevel een middeleeuwse kern met kelders, middeleeuws muurwerk en historische balk- en kapconstructies, welke van zeer hoge bouwhistorische waarden zijn. Over grote delen van de gemeente is op (bouw)historisch gebied nog weinig bekend. Deze onwetendheid kan, met name bij panden zonder monumentenstatus leiden tot verlies aan (onbekende) historische waarden.

De gemeente wil door inzet van bouwhistorisch onderzoek de kennis over de geschiedenis vergroten en voorkomen dat er onbedoeld belangrijke zaken in de container verdwijnen. Om gericht en efficiënt bouwhistorisch onderzoek in te zetten is het belangrijk om een beeld te hebben van waar in de stad de belangrijkste (bouw)historische waarden zijn of verwacht kunnen worden.

Op basis van vergelijking van historisch en hedendaags kaartmateriaal alsmede inventarisatie van uiterlijke kenmerken van de panden (o.a. zijgevels, de kapvorm en gevelankers die iets verraden over de constructie van het pand) is bepaald op welke plaatsen mogelijk nog middeleeuwse bebouwing aanwezig is.



Kaart met panden waar mogelijk nog bouwhistorisch waardevolle constructies aanwezig kunnen zijn.

⁴ De beschrijvingen van cultuurhistorisch beeldbepalende panden zal in het kader van het vaststelling nog nader worden aangevuld.

Aan de hand hiervan is een bouwhistorische verwachtingskaart samengesteld. Bij ingrepen aan deze panden met bouwhistorische verwachting dient voorafgaande aan de planvorming een bouwhistorisch onderzoek te worden verricht.

Historische rooilijnen en gevelwanden

Het huidige gevelbeeld van het gebied wordt met name bepaald door negentiende en begin twintigste eeuwse gevels. De parcellering van de middeleeuwse structuur is herkenbaar in de kavel en gevelbreedte.



Kaart met historisch waardevolle en beeldondersteunende gevelwanden (licht en donker blauw) Ter plaatse van de rode lijnen is de historische rooilijn nog aanwezig, maar is er geen sprake meer van waardevolle bebouwing.

De bebouwing bestond oorspronkelijk uit haaks op de straat gesitueerde langgevel boerderijen. Geleidelijk aan vind er een verdichting plaats waarbij L-vormige en U-vormige bouwvolumes ontstaan en uiteindelijk ook aan straatzijde een vleugel wordt gebouwd. De binnenplaats van de (gesloten) hoeves werden toegankelijk gemaakt middels een poort in de straatgevel. In de Broekstaat zijn maar liefst zeventien van dergelijke poorten.

Door de evaluatie van de boerderijen ontstond een afwisselend beeld van kop- en langgevels. Een aantal panden is voorzien van decoratief pleisterwerk en gepleisterde ornamenten. Daarbij is ook het historische materiaal en kleurgebruik van belang.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn de historisch waardevolle gevelwanden (die tevens zijn gelegen in de historische rooilijn) aangegeven. Daarnaast zijn de gevelwanden aangegeven waar de historische rooilijn nog intact is, maar waar echter geen sprake is van een waardevolle gevelwand.

Bij vervanging van bebouwing is het wenselijk om de historische gevelbreedte en composities op moderne wijze te reconstrueren, zodat daarmee het historische beeld en sa-

menhang wordt versterkt. Tot slot is er nog een aantal gevels die op zich zelf niet waardevol zijn maar wel beeldondersteunend zijn aan het beschermde dorpsgezicht.

Historische afscheidingen, hagen en kleine gebouwde elementen

De erfafscheiding die binnen het beschermde gebied voorkomen dragen bij aan de historische beleving van het gebied. Het betreft met name aantal hagen, die al dan niet monumentaal zijn, het historische beeld versterken. Hagen vormen met name een belangrijk onderdeel van het huisweidengebied achter de Broekstraat en de Oude Heerlenerweg. De hagen markeren hier de (historische) perceelindeling. Deze hagen zijn op de waardekaart aangegeven.



Kaart met waardevolle hagen die de huisweiden en historische perceelgrenzen markeren. In donker rood de kleine gebouwde elementen.

Daarnaast is er sprake van een paar kleine gebouwde elementen zoals het kruis op de hoek van de Broekstraat en de Oude Heerlenerweg en een pomp op de hoek van Broekstraat 22. Ook deze elementen zijn op kaart aangegeven.

Monumentaal groen en beeldbepalende bomen

De huisweiden vormen een belangrijk onderdeel van de oorspronkelijke (agrarische) inrichting van het gebied. Oorspronkelijke waren deze huisweiden vaak voorzien van fruitbomen en waren de percelen afgescheiden door (meidoorn)hagen.

Ten zuidwesten van de Broekstraat zijn de huisweiden met historische verkaveling, hagen en fruitbomen nog voor een deel aanwezig. De hagen bestaan voor deels uit traditionele Meidoornhagen. Op enkele percelen zijn nog (hoogstam) fruitbomen aanwezig. Er is hier sprake van hoge cultuurhistorische waarden. Het monumentale groen en de beeldbepalende bomen, die op de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangegeven, zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en oriëntatie, het leefklimaat en de belevingswaarde.



Kaart met monumentale en beeldbepalende groen elementen, met in lichtgroen de onbebouwde (vooral roene) ruimte; in donkergroen de huisweide met hagen, in kruisarcering de boomgaarden en bosschages. De groene stippen zijn beeldbepalende bomen.

Om deze reden is het wenselijk om deze waardevolle groen onderdelen te beschermen en te behouden. Daarnaast zijn er binnen het gebied nog een aantal bomen aanwezig die weliswaar niet monumentaal zijn, maar wel mede bepalend zijn voor de beleving van het beschermde gezicht.

Meer informatie

Voor meer informatie over de specifieke waarden binnen het beschermd dorpsgezicht wordt verwezen naar het waardenstellend onderzoek⁵ dat in 2000 door de stichting Historie Sittard en stichting Monumentenhuis Limburg is uitgevoerd. Het betreffende rapport is als separate bijlage aan de toelichting toegevoegd, evenals de cultuurhistorische waardenkaart van het gebied.

Verder gelden voor het plangebied op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart diverse archeologische verwachtingswaarden. In paragraaf 3.2.9 wordt hier nader op ingegaan.

^{5 5} Monumentenhuis Limburg, *Waardenstellend onderzoek*, 2000.

3.2 Onderzoeksaspecten

In deze paragraaf nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie).

3.2.1 Bodem

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

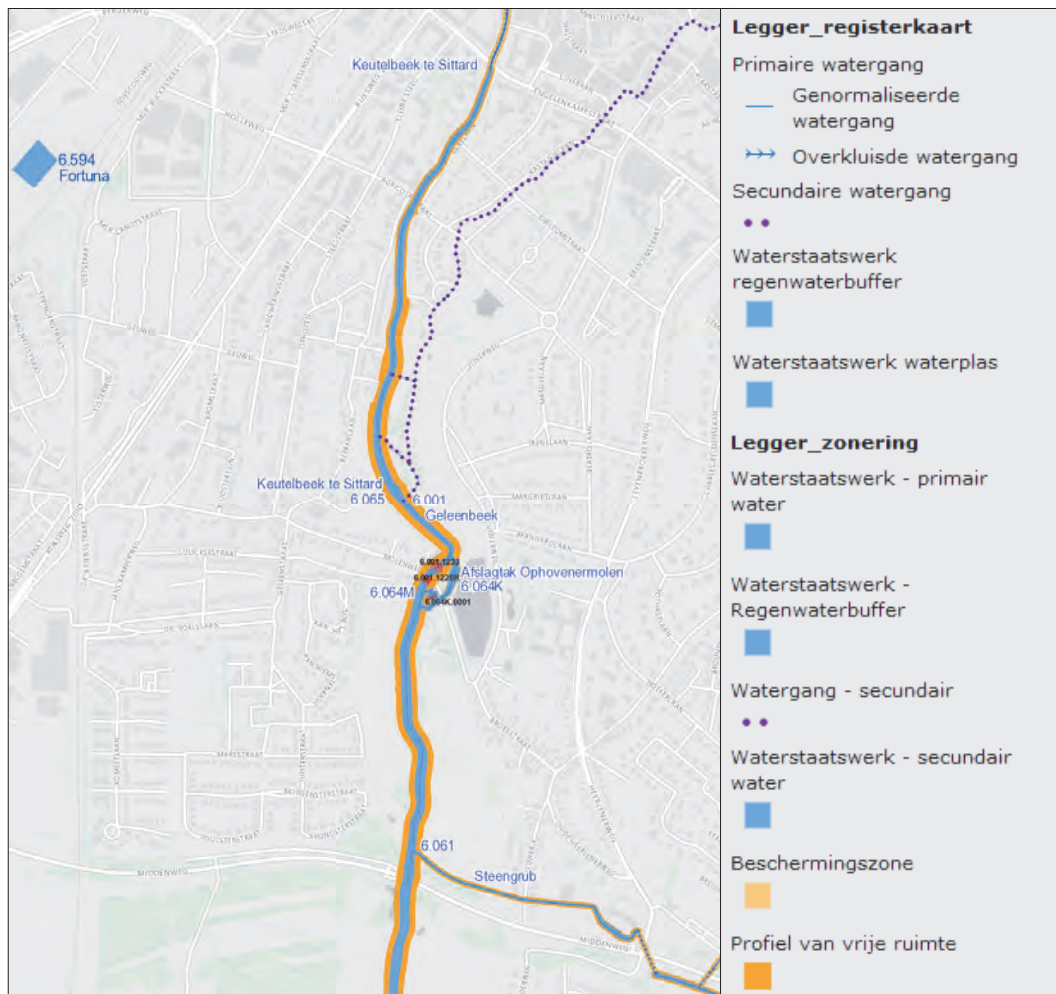
3.2.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Kenmerken van het watersysteem

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



Uitsnede leggerkaart Waterschap Roer en Overmaas.

Grondwater

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014, blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Oppervlaktewater

Door het plangebied stromen vanuit het zuiden in noordelijke richting de Geleenbeek en de Keutelbeek. Daarnaast stroomt vanuit het zuidoosten van het plangebied de Steengrub in de richting van de Geleenbeek. Op basis van de leggerkaart van het waterschap Roer en Overmaas zijn de Keutelbeek, het zuidelijke deel van de Geleenbeek en de Steengrub, aangeduid als primaire watergang. Het noordelijke deel van de Geleenbeek is aangeduid als secundaire watergang. De betreffende beken zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Water', evenals de visvijver tussen de Molenweg en de Vijverweg. Voor de beschermingszone c.q. het profiel van vrije ruimte van de primaire beken is tevens dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' opgenomen.

Hemelwater

In zijn algemeenheid geldt dat het duurzaam gebruik van water tot het ambitieniveau voor het plangebied behoort. In het voorliggende geval is sprake van een bestemmingsplan waarbinnen geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De situatie ten aanzien van de omgang met hemelwater blijft dan ook ongewijzigd. Dit neemt niet weg dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen het duurzaam gebruik van hemelwater dient te worden nagestreefd.

Afvalwater

Het afvalwater van de gebouwen binnen het plangebied wordt over het algemeen aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het voorliggende geval vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. Gezien de ligging van primaire wateren binnen het plangebied, dient het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg te worden voorgelegd aan het waterschap.

3.2.3 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 en de in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. De Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, vormt een selectie uit de in de VNG-publicatie opgenomen lijsten, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden binnen het plangebied en het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van de woon- en leefomgeving binnen het plangebied.

Binnen het plangebied zijn met name woningen gesitueerd, maar ook diverse andere functies, zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke instellingen en vormen van dienstverlening. Deze functies vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 en worden over algemeen als aanvaardbaar geacht in een woongebied.

Tevens zijn binnen het plangebied enkele bedrijven gevestigd, waaraan de bestemming 'Bedrijf' is toegekend. Over het algemeen kan worden gesteld dat bedrijven van milieucategorie 1 en 2 als algemeen aanvaardbaar worden geacht binnen een woongebied, voor zover deze voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor eventuele toekomstige bedrijven zal deze Staat van bedrijfsactiviteiten als toetsingskader dienen bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf inpasbaar is.

Voor bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten of die van een hogere milieucategorie dan 1 en 2 zijn, geldt dat deze, voor zover aanwezig, specifiek zijn aangeduid op de verbeelding. Op deze wijze wordt voorkomen dat andere bedrijven van een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan of aangeduid, zich in de toekomst op deze locaties kunnen vestigen. Binnen het plangebied betreft het een tweetal relatief kleine garagebedrijven, die als zodanig zijn aangeduid.

Vestiging van nieuwe bedrijven van een hogere milieucategorie dan 1 en 2, of van bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, is uitsluitend mogelijk middels een afwijkingsprocedure en uitsluitend nadat door de gemeente een zorgvuldige belangenafweging is gemaakt ten aanzien van onder mee de gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

Voor de binnen het plangebied aanwezige bedrijven geldt dat deze geen directe belemmering vormen voor de nabij gelegen woningen en ook vormen de woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven. Aangezien verder in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin, blijft de bestaande milieutechnische situatie gehandhaafd en bestaan er vanuit het oogpunt van milieuhygiëne geen problemen.

3.2.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2015 20-24 µg/m³ en is de concentratie NO₂ ter plaatse in 2012 gelegen tussen de 15 en 30 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Op basis van het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

3.2.5 Externe veiligheid

In het kader van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico⁶ en het groepsrisico⁷. Verder zijn in het kader van externe veiligheid de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' en de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' van belang.

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee dus ook voor wat het aspect externe veiligheid geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Dit neemt niet weg dat het van belang is de situatie met betrekking tot externe veiligheidsaspecten in beeld te brengen. Enerzijds in verband met diverse wetswijzigingen en anderzijds in verband met vastgesteld gemeentelijk beleid in de vorm van de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijn-

⁶ Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.
⁷ de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

streek' en de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen'. Onderstaand wordt dan ook ingegaan op de diverse van belang zijnde aspecten in het kader van externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Spoorlijn Sittard – Heerlen

Het plangebied is gelegen nabij de spoorlijn Sittard – Heerlen. Voor dit traject geldt op basis van het Basisnet Spoor dat ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en tevens geen plasbrandaandachtsgebied⁸ aanwezig is. Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied leveren dan ook geen belemmeringen op. Verder geldt dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Op basis van het Basisnet Spoor geldt voor het spoor direct langs het plangebied dat het groepsrisico minder dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde bedraagt.

Ter hoogte van het emplacement en de aansluiting van de spoorlijnen Sittard – Heerlen en Sittard – Maastricht ten noordwesten van het plangebied, geldt dat wel sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. Ter plaatse bedraagt het groepsrisico op basis van het Basisnet Spoor 2,6 maal de oriëntatiewaarde.



Uitsnede kaart 'Resterende groepsrisico's na inwerkingtreding van Basisnet Spoor', met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).

Aangezien als gevolg van dit bestemmingsplan geen gewijzigde invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, levert de ligging ten opzichte van de spoorlijn Sittard – Heerlen geen directe belemmeringen op. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het groepsrisico als gevolg van het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, niet toeneemt, kan op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt op basis van artikel 7 van het Bevt in dat ingegaan dient te worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

⁸ Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Spoorlijn Sittard – Geleen

Het plangebied ligt eveneens in de nabijheid van de spoorlijn Sittard – Geleen. Voor dit traject geldt op basis van het Basisnet Spoor dat ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} aanwezig is van 12 meter uit de as van de spoorlijn en dat er ook een plasbrandaandachtsgebied is van 30 meter van de spoorbaan. Aangezien het plangebied buiten deze zones ligt, leveren het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmeringen op.

Verder geldt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Op basis van het Basisnet Spoor geldt dat voor het spoor direct langs het plangebied dat het groepsrisico meer dan 1,0 maal de oriëntatiewaarde bedraagt.

Hoewel als gevolg van dit bestemmingsplan geen gewijzigde invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, in verband met de ligging binnen het invloedsgebied en het feit dat het groepsrisico meer dan 1,0 maal de oriëntatiewaarde bedraagt wel een volledige verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard – Geleen

In de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Het plangebied ligt buiten de 50 meter zone van de spoorlijn Sittard – Geleen en deels binnen de 50 meter zone van de spoorlijn Sittard – Heerlen, waarbinnen, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor, geen kwetsbare bestemmingen mogen worden gerealiseerd. Een klein deel van het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van beide spoorlijnen, waarvoor geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten.

Verder geldt conform de veiligheidsvisie dat binnen het invloedsgebied sprake dient te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere invulling van de verantwoording van het groepsrisico dient hiermee rekening gehouden te worden.

Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de veiligheidsvisie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt worden bij ruimtelijk/economische ontwikkelingen die het woon- en leefklimaat in de gemeente beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbetert.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de nabijheid van het plangebied vindt geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Wel vindt over de Middenweg (N276) direct ten zuiden van het plangebied in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor dit traject is op basis van de risicokaart geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} aanwezig. Het plaatsgebonden risico levert dan ook geen belemmeringen op. Verder geldt dat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico⁹. Aangezien als gevolg van dit bestemmingsplan geen gewijzigde invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, levert de ligging ten opzichte van de Middenweg geen directe belemmeringen op. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het groepsrisico als gevolg van het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, niet toeneemt, kan op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel a en b, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt op basis van artikel 7 van het Bevt in dat ingegaan dient te worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen ondergrondse transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Hoogspanningslijnen

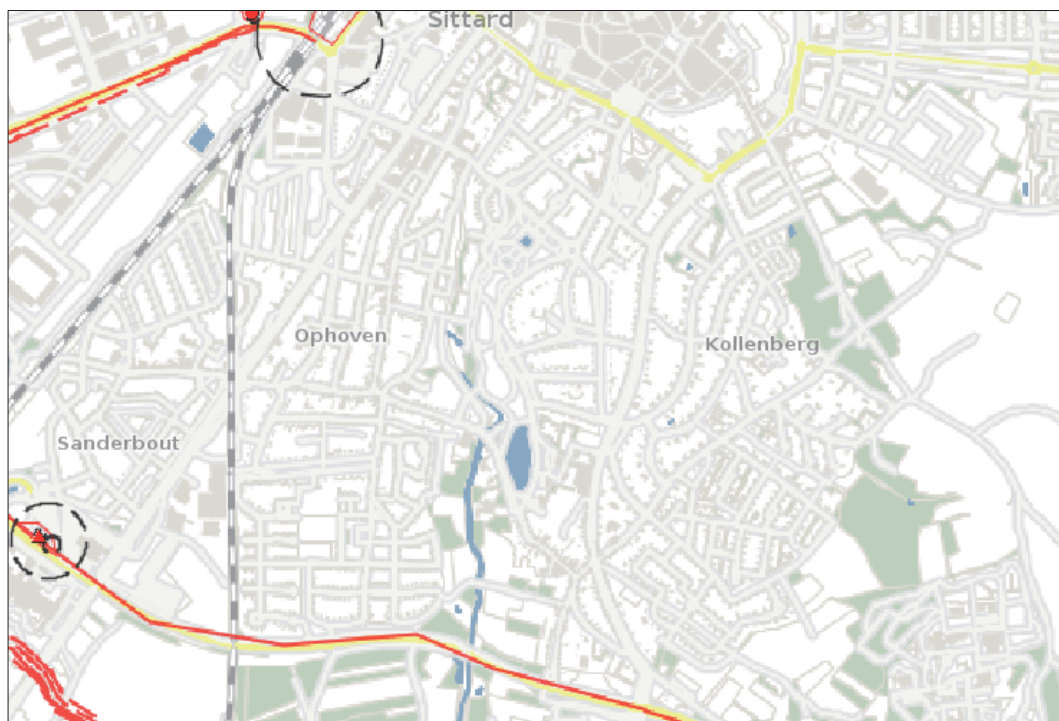
Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig, waarmee bij dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

Risicovolle bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Wel zijn in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen gelegen. De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} vallen echter niet binnen het plangebied. Onderstaand wordt nader

⁹ overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde $< 0,1$ maal de oriënterende waarde (bron: www.risicokaart.nl)

ingegaan op de relevante risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied, te weten de Chemelot Site en het emplacement in Sittard.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en de directe omgeving.

Chemelot Site

Op basis van de risicokaart ligt het westelijke deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Chemelot Site, voor wat betreft een toxisch scenario (gaswolk/damp). Op basis van de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' ligt het plangebied echter buiten het groepsrisicorelevante gebied van de Chemelot Site. Op basis van paragraaf 5 van het Bevi (artikel 13) dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied echter wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. In artikel 13, lid 4 van het Bevi is opgenomen dat het bevoegd gezag in de toelichting bij een besluit kan verwijzen naar een gemeentelijke, regionale of provinciale structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, indien in die structuurvisie een samenhangende visie is opgenomen over de gewenste planologische ontwikkeling van een breder gebied in relatie tot voorkoming of bestrijding van een ramp en in die structuurvisie ten minste aandacht is besteed aan de onderwerpen, zoals genoemd in artikel 13, lid 1, onderdelen f tot en met i.

In het voorliggende geval kan voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico worden aangesloten bij de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek', één van de onderleggers van de gemeentelijke structuurvisie. In deze beleidsvisie is inzichtelijk gemaakt welke relatie de omgeving heeft aan de bijdrage aan het

groepsrisico en het gebied waarbinnen het relevant is zorgvuldig te zijn bij de verantwoording van het groepsrisico, het 'groepsrisico-relevante gebied'. Buiten het groepsrisico-relevante gebied tot aan de grens van het invloedsgebied is de bijdrage van daar aanwezige of toekomstig nog te projecteren objecten aan het groepsrisico zeer beperkt of verwaarloosbaar. Het plangebied ligt weliswaar voor een klein deel binnen het invloedsgebied, maar buiten het in de beleidsvisie opgenomen 'groepsrisico-relevante gebied'. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico zeer beperkt of verwaarloosbaar is. Hiermee wordt voor wat betreft de Chemelot Site voldaan aan de verantwoordingsplicht op basis van paragraaf 5 van het Bevi (artikel 13).

Emplacement

Ten noorden van het plangebied ligt het emplacement van Sittard. Het plangebied ligt op basis van de risicokaart buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Een groot deel van het plangebied ligt op basis van de risicokaart wel binnen het invloedsgebied van het emplacement ten noordwesten van het plangebied. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarbij als gevolg van dit bestemmingsplan geen gewijzigde invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico van de betreffende inrichtingen, levert de vaststelling van dit bestemmingsplan geen toename van het groepsrisico op. Gezien de ligging binnen het invloedsgebied en het feit dat reeds sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, dient echter wel een volledige verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Verantwoording groepsrisico

Beperkte verantwoording groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over de weg (N276) en het spoor (Sittard - Heerlen)

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in deze paragraaf, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen, waarvoor met een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan:

- Middenweg (N276);
- Spoorlijn Sittard - Heerlen.

Bij een beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een	Voor wat betreft de Middenweg en de spoorlijn bestaan er met name risico's in verband met

<p>ramp of zwaar ongeval.</p>	<p>ongelukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE¹⁰); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). <p>De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Voor de gebieden in de directe nabijheid van de genoemde transportroutes, dient te worden aangetekend dat slechts sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarin de reeds bestaande situatie wordt voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.</p> <p>De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.</p> <p>Ten aanzien van de spoorlijn Sittard-Heerlen geldt dat in de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' is opgenomen dat naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplacement zijn voorzien, een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen geldt.</p> <p>Daarvoor worden naast de wettelijke verplichte contour voor het plaatselijke risico afstanden gehanteerd van 50 en 200 meter als geografische invulling van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (zie ook paragraaf 2.4.6). Alleen op zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kan met redenen omkleed door het bestuursorgaan van het beleid worden afgeweken. Binnen het plangebied worden</p>
-------------------------------	--

¹⁰ BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

	<p>overeenkomstig het beleid uit de veiligheidsvisie geen nieuwe (beperkt) kwetsbare ontwikkelingen mogelijk gemaakt nabij het spoor. Hiermee wordt indirect bijgedragen aan het streven naar de beperking van de omvang van een mogelijke calamiteit.</p> <p>Verder geldt conform de veiligheidsvisie dat binnen het invloedsgebied sprake dient te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bestrijdbaarheid van mogelijke rampen.</p> <p>Nadat het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan de veiligheidsregio, zal hier nadere informatie worden opgenomen over het basisvoorzieningenniveau, waaronder meer het bluswatervoorzieningenniveau en zal het advies als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.</p>
<p>De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).</p>	<p><i>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</i></p> <p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE¹¹); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). <p>Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.</p> <p>De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met</p>

¹¹ BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

	<p>het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. De functies binnen het plangebied zijn over het algemeen goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.</p> <p>Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar.</p> <p>Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.</p> <p>Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De functies binnen het plangebied zijn over het algemeen goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwingen AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de</p>
--	---

	veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	--

Volledige verantwoording groepsrisico risicobronnen Emplacement en spoorlijn Sittard – Geleen.

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in deze paragraaf, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen, waarvoor een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is:

- Emplacement Sittard;
- Spoorlijn Sittard-Geleen;
- Chemelot Site.

Bij de volledige verantwoording dient aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. Personendichtheid binnen plangebied en hoogte van het groepsrisico.
2. Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico.
3. Voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
4. Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
5. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen.

In het voorliggende geval kan voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico van Chemelot Site worden aangesloten bij de ‘Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek’, zoals reeds omschreven. Hieruit blijkt dat het plangebied weliswaar voor een klein deel binnen het invloedsgebied, maar buiten het in de beleidsvisie opgenomen ‘groepsrisico-relevante gebied’ ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico zeer beperkt of verwaarloosbaar is. In de beleidsvisie is verder onder meer opgenomen dat het toekomstig groepsrisico verantwoord en aanvaardbaar wordt gehouden door een gecontroleerde ontwikkeling op de Chemelot-site (inwaartse zonering) en in de omgeving ervan. Hiermee wordt voor wat betreft de Chemelot Site voldaan aan de verantwoordingsplicht op basis van paragraaf 5 van het Bevi (artikel 13).

In de onderstaande tabel wordt nader ingegaan op de bij een volledige verantwoording van belang zijnde items voor het Emplacement en de spoorlijn Sittard-Geleen. Omtrent item 4 en item 5 dient formeel advies ingewonnen te worden bij de Veiligheidsregio. Het advies van de Veiligheidsregio zal als bijlage bij deze toelichting worden opgenomen.

Aspect	Verantwoording
Personendichtheid binnen plangebied en hoogte van het groepsrisico	Voor zowel het Emplacement als de spoorlijn Sittard-Geleen geldt dat sprake is van een relevant groepsrisico (GR>0,1) waarbij de ori-

	<p>entatiewaarde wordt overschreden. Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van de beide risicobronnen. Mede gezien de persoonsdichtheid aangezien sprake is van een woonwijk wordt derhalve een relevante bijdrage geleverd aan het groepsrisico.</p> <p>Vanwege het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan is er echter geen sprake van een toename van de persoonsdichtheid of van het groepsrisico.</p>
<p>Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico</p>	<p>In het voorliggende geval is sprake van een conserverend bestemmingsplan, wat inhoudt dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft. Binnen het plangebied zelf zijn er in het kader van dit bestemmingsplan kortom geen mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico. Ook is het in het kader van dit conserverende bestemmingsplan niet mogelijk om bronmaatregelen te nemen of af te dwingen, waarmee een beperking van het groepsrisico zou kunnen worden bewerkstelligd.</p> <p>Ten aanzien van de spoorlijn Sittard-Geleen dient te worden opgemerkt, dat het Basisnet in 2015 in werking is getreden, waarin maximaal toelaatbare risico's met bijbehorende risicozones zijn opgenomen. Hiermee vindt feitelijk een verbetering plaats ten opzichte van de situatie voor inwerkingtreding van het Basisnet en in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Verder geldt ten aanzien van het emplacement en de spoorlijn Sittard-Geleen dat in de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' is opgenomen dat naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplacement zijn voorzien, een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen geldt.</p> <p>Daarvoor worden naast de wettelijke verplichte contour voor het plaatselijke risico afstanden gehanteerd van 50 en 200 meter als geografie-</p>

	<p>sche invulling van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (zie ook paragraaf 2.4.6).</p> <p>Gekoppeld aan de gebiedsgerichte benadering voorzien de beleidsregels in een afweging van maatregelen gericht op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en een effectbenadering (zelfredzaamheid, beheersbaarheid en bestrijdbaarheid). Alleen op zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kan met redenen omkleed door het bestuursorgaan van het beleid worden afgeweken. Hiermee wordt bijgedragen aan een beperking van het groepsrisico.</p>
Voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico	Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan hetgeen inhoudt dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft. Dit item is derhalve niet van toepassing.
Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval	<p>Er bestaan risico's in verband met ongelukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE¹²); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). <p>De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Voor de gebieden in de directe nabijheid van de risicobronnen, dient te worden aangetekend dat slechts sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarin de reeds bestaande situatie wordt voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp te beïnvloeden.</p> <p>De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.</p>

¹² BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

	<p>Verder geldt dat in de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' is opgenomen dat naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplacement zijn voorzien, een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen geldt, waarmee indirect wordt bijgedragen aan het streven naar de beperking van de omvang van een mogelijke calamiteit.</p> <p>Verder geldt conform de veiligheidsvisie dat binnen het invloedsgebied sprake dient te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bestrijdbaarheid van mogelijke rampen.</p> <p>Nadat het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan de veiligheidsregio, zal hier nadere informatie worden opgenomen over het basisvoorzieningenniveau, waaronder meer het bluswatervoorzieningenniveau en zal het advies als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.</p>
<p>De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid)</p>	<p><i>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</i></p> <p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE¹³); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). <p>Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.</p> <p>De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een</p>

¹³ BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

	<p>BLEVE bestaan met name uit vluchten en schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsg gebied dient plaats te vinden. De functies binnen het plangebied zijn over het algemeen goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.</p> <p>Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar.</p> <p>Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.</p> <p>Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De functies binnen het plangebied zijn over het algemeen goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwingen AlarmeringSysteem) als onderdeel van de</p>
--	--

	algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	---

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen directe belemmeringen bestaan en dat de restrisico's als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied van het emplacement, de Middenweg, het spoor en de Chemelot Site, gezien de voorliggende situatie en de hierboven gegeven afwegingen, aanvaardbaar worden geacht.

3.2.6 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur of meer geldt. Aangezien geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of andersoortige nutsvoorzieningen gelegen met een planologische beschermingszone. Binnen het plangebied zijn wel diverse kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig. Diverse nutsvoorzieningen worden in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorzieningen'. Verder geldt dat de kleinschalige nutsvoorzieningen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt binnen de diverse bestemmingen die voor het plangebied gelden.

3.2.8 Flora & Fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode¹⁴ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Toetsing

Gebieds- en soortenbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. De zone langs de Keutelbeek en het zuidelijke deel van de Geleenbeek zijn in het POL2014 aangeduid als 'bronsgroene landschapszone', waarbinnen naar verwachting beschermde soorten zullen voorkomen. Ook binnen het Stadspark zullen naar verwachting beschermde soorten voorkomen. Aangezien echter sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt hierop geen gewijzigde invloed uitgeoefend als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Voor een groot deel van het plangebied geldt dat sprake is van verharding en verstoring door menselijk gebruik, waardoor kan worden aangenomen dat daar weinig tot geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen. Verder geldt dat in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, waarmee er ook geen sprake is van een gewijzigde invloed op eventueel aanwezige beschermde soorten. Op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden bestaan er dan ook geen bezwaren.

¹⁴ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

3.2.9 Archeologie

Achtergrond

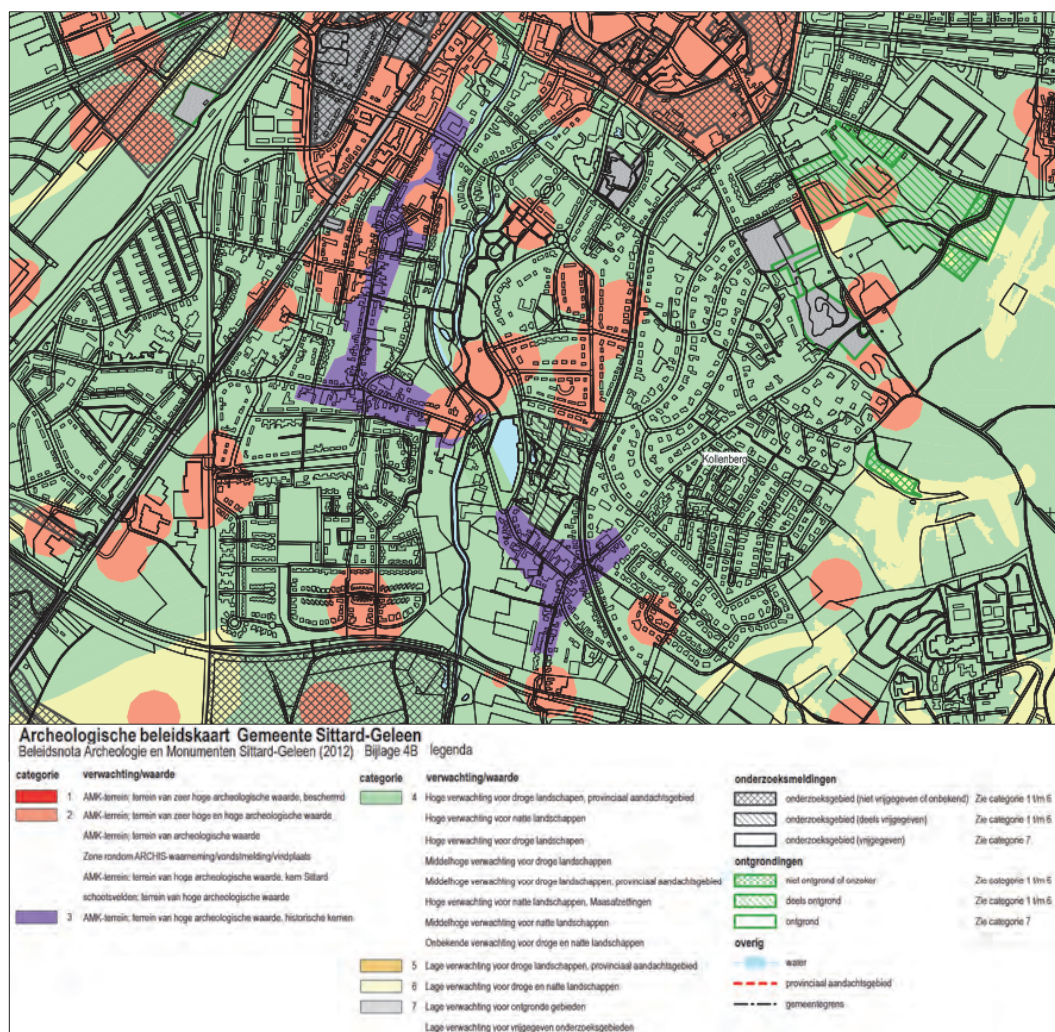
De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. Wel heeft de provincie Limburg een aantal archeologisch aandachtsgebieden aangewezen. Het plangebied valt niet binnen één van deze aandachtsgebieden.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Sittard-Geleen.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld, die onderdeel uitmaakt van de in 2012 vastgestelde 'Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen'. Het doel van het opstellen van deze kaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten in de gemeente. Door aan de

verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

Toetsing

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente blijkt dat in het plangebied de archeologische beleidscategorieën 2, 3 en 4 voorkomen:

- Voor beleidscategorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is;
- Voor beleidscategorie 3 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is;
- Voor beleidscategorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is.

Voor de verschillende beleidscategorieën zijn op de verbeelding afzonderlijke dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de regels zijn aan de afzonderlijke gebieden vervolgens specifieke voorwaarden verbonden, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden een passende bescherming geboden wordt.

Tot slot dient te worden aangetekend dat voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, zowel binnen gebieden met een hoge, middelhoge als lage verwachting, conform de Erfgoedwet (voorheen artikel 53 van de in 2007 herziene Monumentenwet uit 1988) een meldingsplicht geldt bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Sittard-Geleen.

3.2.10 Milieueffectrapportage

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook projecten kleiner dan de opgenomen drempelwaarden het milieu relatief zwaar kunnen belasten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-

procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die in het voorheen geldende bestemmingsplan niet reeds mogelijk waren. Er wordt als gevolg van dit bestemmingsplan met andere woorden geen gewijzigde invloed uitgeoefend op de omgeving.

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat als gevolg van de actualisatie van het bestemmingsplan voor het plangebied inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
 - Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet / Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

4.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijvingen van diverse bestemmingen zijn 'nutsvoorzieningen' opgenomen. Hieronder worden onder meer kabels, leidingen, paden en verlichting begrepen.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen kort nader toegelicht. Hierbij geldt dat de regels inhoudelijk overwegend zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Sittard-Zuid' uit 2006.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen ten behoeve van de agrarische percelen binnen het plangebied.

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen voor de solitaire bedrijfslocaties binnen het plangebied.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van enkele nutsvoorzieningen binnen het plangebied.

Cultuur en ontspanning

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is opgenomen voor dansschool Clara Lamar aan de Rijksweg-Zuid 103.

Detailhandel

Binnen het plangebied zijn enkele verspreid liggende detailhandelsvestiging gesitueerd, waarvoor de bestemming 'Detailhandel' is opgenomen.

Dienstverlening

De bestemming 'Dienstverlening' is van toepassing voor enkele verspreid liggende vestigingen van dienstverlening binnen het plangebied.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor diverse openbare groenvoorzieningen, waaronder het Stadspark. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer groenvoorzieningen toegestaan, alsmede voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is opgenomen ten behoeve van de verspreid liggende horecavoorzieningen binnen het plangebied, waaronder enkele restaurants en cafetaria's. Hierbij zijn aanduidingen opgenomen voor specifieke categorieën van horecavoorzieningen, conform het gemeentelijk horecabeleid, waarbij in de begrippen van de regels de diverse categorieën nader zijn beschreven.

Maatschappelijk

Voor alle maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Het betreft onder meer de begraafplaats, een basisschool en de kerken binnen het plangebied.

Recreatie – Volkstuin

De bestemming 'Recreatie – Volkstuin' is opgenomen voor de volkstuinten binnen het plangebied.

Sport

Voor de sportvoorzieningen binnen het plangebied geldt de bestemming 'Sport'. Het betreft de 'Sittardse Lawn Tennis Club' aan de Agricolastraat 79, tennisvereniging 'Electron' aan de Molenweg 63a en voetbalvereniging OVCS aan de Dr. Poelslaan 23a.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de voortuinen en in sommige gevallen zijtuinen bij woningen. Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Verkeer – Spoorweg

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is uitsluitend van toepassing voor een klein deel van een perceel aan de westzijde van het plangebied, direct langs het spoor.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is van toepassing voor de niet doorgaande wegen en verkeersstroken binnen het plangebied.

Verkeer – Wegverkeer

Voor de openbare wegen is de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' opgenomen.

Water

De bestemming 'Water' geldt voor de waterlopen binnen het plangebied (zowel primair als secundair) en voor de visvijver tussen de Molenweg en de Vijverweg.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing voor alle reguliere woningen binnen het plangebied.

Wonen – Garageboxen

Voor de diverse garageboxen binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen – Garageboxen' opgenomen.

Wonen – Woonwagenstandplaats

Voor de woonwagenstandplaatsen binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats' opgenomen.

Waarde – Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is opgenomen in verband met het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Leyenbroek' en de overige beschermenswaardige elementen binnen het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming wordt aan de te beschermen waarden een passende bescherming geboden.

Binnen deze bestemming zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand
- specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument
- specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
- specifieke vorm van waarde - (historisch) waardevolle groenstructuur
- specifieke vorm van waarde - historisch beeldondersteunende gevel(wand)
- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle (gevel)wand
- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen
- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle rooilijn
- specifieke vorm van waarde - rijksmonumentaal stadspark
- specifieke vorm van waarde - te behouden openheid
- specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De bestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' is opgenomen voor de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte van de primaire wateren binnen het plangebied.

Waarde – Archeologie 2, 3 en 4

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemversturende werkzaamheden. Dat betekent dat er in bepaalde gevallen wel en in bepaalde gevallen geen archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

4.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en over ondergeschikte bouwdelen.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen voor de rijksmonumenten binnen het plangebied, waaronder het Stadspark en diverse gebouwen.

In de Algemene afwijkingsregels en zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die het bevoegd gezag en/of burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Algemene wijzigingsregels is aangegeven dat de bestemmingen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' mogen worden gewijzigd ten behoeve van natuurontwikkeling, op voorwaarde dat aanwezige bebouwing is of zal worden gesloopt en het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen dubbelbestemmingen.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die in het voorheen vigerende bestemming niet reeds mogelijk waren. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter, waarbij de bestaande situatie en rechten van een actueel juridisch-planologisch toetsingskader worden voorzien. Dit leidt er automatisch toe dat er in vergelijking met de huidige situatie geen grote c.q. ingrijpende veranderingen plaatsvinden, waarbij de belangen van derden geschaad zouden kunnen worden. Het voorliggende bestemmingsplan zal dan ook de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om hun zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Voor meer resultaten over de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 7 'Communicatie'.

5.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Op basis van de Wro start de wettelijke procedure met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. COMMUNICATIE

7.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen in het geding. Van vooroverleg met de rijksopverheid kan dan ook in principe worden afgezien. Wel liggen er primaire en secundaire waterlopen door het plangebied. Het bestemmingsplan is daarom in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio en toegestuurd aan de provincie Limburg. Voor meer informatie over de ontvangen reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage aan deze toelichting toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Sittard-Zuid'.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sittard Zuid' heeft ten behoeve van de inspraak vanaf 21 maart 2016 gedurende 4 weken, zowel analoog als digitaal ter inzage gelegen. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren. Op 13 april 2016 is bovendien een inloopmiddag gehouden, die bezocht werd door een dertigtal belangstellenden.

Voor meer informatie over de ontvangen reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage aan deze toelichting toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Sittard-Zuid'.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sittard Zuid' heeft met ingang van 18 juli 2016 gedurende zes weken (dus tot en met 28 augustus 2016) ter inzage gelegen. De betrokken Rijks- en provinciale diensten zijn over het ontwerpbestemmingsplan in kennis gesteld. Tegen het ontwerpplan werden twee zienswijzen ingediend.

Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan wordt verwezen naar de aan het vaststellingsbesluit toegevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Sittard-Zuid'.

Bijlage 1
Parkeernormen

Parkeernormen Sittard-Geleen tov CROW

stedelijkheidsgraad Sittard-Geleen: klasse 3 (matig stedelijk)

nr	categorie	eenheid	aandeel bezoekers	centrumgebied CROW (klasse 3)		schil CROW (klasse 3)		rest gemeente CROW (klasse 3)		bijz.
				min	max	min	max	min	max	
1 Woningen										
	woning / appartement	woning	0,3 pp	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	-	1
	serviceflat / aanleunwoning	woning	0,3 pp	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	-	
	kamer verhuur	kamer	0,2 pp	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	-	
2 Winkels										
	binnenstad / hoofdwinkelgebied / stadsdeelcentra	100 m2 bvo	85%	2,8	3,8	-	-	-	-	
	wijk, buurt en dorpscentra	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	bouwmart, tuincentrum, kringloopwinkel	100 m2 bvo	-	-	-	2,2	2,7	2,2	-	
	weekmarkt	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	85%	-	-	5,5	7,5	6,0	-	
3 Kantoren en bedrijven										
	(commerciële) dienstverlening met baliefunctie	100 m2 bvo	20%	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	-	
	kantoren zonder balie functie	100 m2 bvo	5%	1,0	1,7	1,2	1,9	1,5	-	
	arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	-	
	arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	-	
	showroom	100 m2 bvo	35%	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	-	
	bedrijfsverzamelgebouwen	100 m2 bvo	10%	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	-	
4 Horeca en cultuur										
	cafe, bar, discotheek, cafetaria	100 m2 bvo	90%	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	-	
	restaurant	100 m2 bvo	80%	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	-	
	museum / bibliotheek	100 m2 bvo	95%	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	-	
	bioscoop, theater, schouwburg	zitplaats	-	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	-	
	cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	90%	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	-	
	religiegebouw	zitplaats	-	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	-	
5 Sport										
	sporthal (binnen)	100 m2 bvo	95%	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	-	
	sportveld (buiten)	ha netto terrein	95%	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	-	
	dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	95%	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	-	
	squashbaan	baan	90%	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	-	
	tennisbaan	baan	90%	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	-	
	golfbaan	hole	95%	-	-	-	-	6,0	-	
	bowlingbaan / biljartzaal	baan / tafel	95%	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	-	
	stadion	zitplaats	99%	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	-	
	zwembad	100 m2 opp bassin	90%	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	-	
6 Zorg										
	ziekenhuis	bed	-	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	-	
	verpleeg- of verzorgingshuis	wooneenheid	60%	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	behandelkamer	65%	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	-	
	aphotheek	100 m2 bvo	-	1,7	2,7	1,7	2,7	1,7	-	
7 Onderwijs										
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal*	-	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	-	2
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal*	-	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	-	2
	voorbereidend beroepsonderwijs ((VMBO/HAVO/VWO)	leslokaal	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	avondonderwijs	student	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	basisonderwijs	leslokaal	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	arbeidsplaats	-	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	-	
8 Overige functies										
	begraafplaats / crematorium	gebeurtenis*	-	15,0	30	15,0	30,0	15,0	-	3
	hotel, motel	kamer	-	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	-	
	manege	box	90%	-	-	-	-	0,3	-	
	jachthaven	ligplaats	-	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	overdekte speeltuin / hal	100 m2 bvo	90%	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	-	
	themapark / pretpark	ha netto terrein	99%	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	-	
	evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	100 m2 bvo	99%	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	-	
	volkstuint	perceel	-	-	-	-	-	0,3	-	

Bijzonderheden: 1 onderscheid duur – middelduur - goedkoop vervallen

2 totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen

3 gebeurtenis = gelijktijdige begraving / crematie

Bijlage 2
Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten

Monumentnummer	Adres	Omschrijving
521591	Agricolastraat 120 en 122	Woonhuis
521592	Agricolastraat 124, 126, 128, 130 132 en 134	Woonhuis
521593	Agricolastraat 136 en 138	Woonhuis
521594	Agricolastraat 140 en 142	Woonhuis
521595	Agricolastraat 144, 146, 148, 150, 152 en 154	Woonhuis
521596	Agricolastraat 156 en 158	Woonhuis
521590	Emmastraat 1 en 2	Woonhuis
521589	Emmastraat 3, 4, 5 en 6	Woonhuis
521588	Emmastraat 7 en 8	Woonhuis
521587	Jubileumstraat 1	Woonhuis
521586	Jubileumstraat 3, 5, 7 en 9	Woonhuis
521585	Jubileumstraat 11 / Julianapark 2	Woonhuis
521583	Jubileumstraat 15, 17, 19 en 21	Woonhuis
521584	Julianaplein 1 en Jubileumstraat 13	Woonhuis
521600	Julianaplein 3 en 5	Woonhuis
521599	Julianaplein 4 en 6	Woonhuis
521601	Julianaplein 7, 9, 11, 13, 15 en 17	Woonhuis
521598	Julianaplein 8, 10, 12, 14 16 en 18	Woonhuis
521602	Julianaplein 19 en 21	Woonhuis
521597	Julianaplein 20 en 22	Woonhuis
33773	Molenweg 22	Boerderij
33772	Molenweg 53	Boerderij
33774	Molenweg 56	Molen
33771	Ophoven 3	Boerderij
33775	Ophoven 7	Woonhuis
33776	Ophoven 11	Woonhuis
521582	Schuttestraat 2 en Jubileumstraat 23	Woonhuis
521581	Schuttestraat 4 en 6	Woonhuis
521580	Schuttestraat 8, 8a, 10, 12 en 14	Woonhuis
521579	Schuttestraat 16 en 18	Woonhuis
521628	Vijverweg 7	Woonhuis
521626	Vijverweg 8	Woonhuis

521627	Vijverweg 9	Landhuis
521655	Vijverweg ongenummerd	Stadspark

Gemeentelijke monumenten

Monumentnummer	Adres	Omschrijving
GM187	Oude Heerlenerweg 45 a	Kazemat
GM184	Molenweg 54	Woonhuis
GM217	Rijksweg Zuid 97	Boerderij
GM218	Rijksweg Zuid 99	Woonhuis
GM216	Rijksweg Zuid 70	Voormalige ambachtsschool
GM196	Parklaan 36	Woonhuis
GM146	Kastanjelaan 25	Woonhuis
GM145	Agricolastraat bij 73	Brug over de molenbeek

Bijlage 3
Beschrijvingen van cultuurhistorisch
beeldbepalende panden

Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP100
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Broekstraat 9
Postcode en plaats	: 6133 BM Sittard
Coördinaten	: x 188.601 y 332.862
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: voor 1800
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: wonen
Architect	: n.v.t.

Typering van het object:

Voormalige L-vormige boerderij gelegen in het beschermde gezicht Leyenbroek.

Ruimtelijke context:

Het pand is gesitueerd in het historische buitendorp Leyenbroek, dat is gelegen aan de oude verbinding tussen Ophoven en de historische uitvalsweg richting Heerlen. Daarnaast is Leyenbroek gelegen op de overgang van het Geleenbeekdal en met de hoger gelegen landbouwgronden. Het gebied is aangewezen tot gemeentelijk beschermd gezicht. Het pand maakt deel uit van de bebouwing aan de Broekstraat. Deze kenmerkt zich door een gesloten agrarisch bebouwingslint.

Uit archieven blijkt dat de agrarische gemeenschap van Leyenbroek aanvankelijk vooral uit keuterboeren heeft bestaan. Het betrof langgevel boerderijen die haaks op de weg waren gesitueerd. Vanaf de zeventiende eeuw vindt er een verdichting van het bebouwingslint plaats. Er ontstaan geleidelijk L-vormige, U vormige en 'gesloten' Limburgse hoeven. Deze hoeven werden vaak later, bij verdeling van erfenissen, weer gesplitst waardoor weer nieuwe boerderijen ontstonden. De Broekstraat kreeg op deze wijze geleidelijk aan het huidige gesloten karakter. Het oostelijke deel van de Broekstraat bestaat voornamelijk uit L-vormige en U-vormige hoeven met poorten, en een vijftal carré-vormige boerderijen. Aan de achterzijde van de voormalige boerderijen aan de Broekstraat zijn nog de huisweiden grotendeels bewaard gebleven.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een L-vormige bouwmassa in anderhalve bouwlaag, gedekt door zadeldaken. Het woonhuis en in het verlengde hiervan het stal gedeelte zijn haaks op de weg gesitueerd. De voorvleugel van de L-vormige bouwmassa bestaat uit een poortgebouw.

Dak:

De zadeldaken zijn gedekt met rode keramische dakpannen en voorzien van zinken mastgoten

Gevels:

De plint van de voorgevel is stucwerk en zwart gekleurd. In de plint naast de toegangspoort een kelderraam. De voorgevel is vlak stucwerk, kleur wit. De groene houten toegangspoort is aan de bovenzijde met een rondboog afgewerkt. Deze poort is voorzien van een loopdeur. Rechts naast de toegangspoort zijn twee ramen met kunststofkozijnen en vast bovenlicht. Op de verdieping, recht boven deze twee ramen, twee houten venstertjes met luikjes. Links naast de grote poort een houten venster met vast bovenlicht, bovenzijde licht gebogen. Boven dit venster op de verdieping een houten venstertje. Alle vensters hebben een gestucte omlijsting behalve de 2 ramen rechts van de poort, begane grond. De omlijsting hiervan is van hardsteen. De gepleisterde omlijsting van de poort loopt door op de gevel. Aan de bovenzijde is in de gepleisterde omlijsting van de poort een hardstenen sluitsteen aangebracht. Bij de toegangspoort zijn links en rechts basementen ingemetseld. In de voorgevel tellen we zes ankers op verschillende hoogten als gevolg van niveauverschillen bij de tussenvloeren.

Diversen:

Het pand is voorzien van een gemetselde gewelfde kelder. Links achter de toegangspoort is het oude stalgedeelte uitgebreid met een aantal later toegevoegde bouwsels. Deze vallen buiten de bescherming.

Waardestelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de historische stedenbouwkundige structuur van de agrarische nederzetting Leyenbroek waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit overwegend dezelfde bouwperiode, die een eenheid vormen door maatvoering en ritmering.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel(s) een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- het object een bouwhistorische, typologische of functionele zeldzaamheid bezit, in relatie tot de gaafheid van het object.
- het de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische en agrarische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de hardstenen raamomlijsting van de gevelelementen in de voorgevel
- de gestucte lijsten op de gevel
- de sluitsteen van de poort
- de smeedijzeren krulankers
- de vakwerkrestanten aan de binnengevel van het poortgebouw

Bescherming:

De L-vormige hoofdbouwmassa en voorgevel

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object, de gevelcomposities en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van de diverse hardsteen elementen.
- Behoud van het stucwerk en sierlijsten op de gevels
- Behoud en herstel van de oorspronkelijke raamindelingen.
- Behoud van houten kozijnen met oorspronkelijke detaillering en onderverdeling.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP101
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Broekstraat 22
Postcode en plaats	: 6133 BN Sittard
Coördinaten	: x 188.567 y 332.866
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: voor 1800
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: wonen
Architect	: n.v.t.

Typering van het object:

Voormalige carré-vormige boerderij gelegen in het beschermde gezicht Leyenbroek

Ruimtelijke context:

Het pand is gesitueerd in het historische buitendorp Leyenbroek, dat is gelegen aan de oude verbinding tussen Ophoven en de historische uitvalsweg richting Heerlen. Daarnaast is Leyenbroek gelegen op de overgang van het Geleenbeekdal en met de hoger gelegen landbouwgronden. Het gebied is aangewezen tot gemeentelijk beschermd gezicht. Het pand maakt deel uit van de bebouwing aan de Broekstraat. Deze kenmerkt zich door een gesloten agrarisch bebouwingslint.

Uit archieven blijkt dat de agrarische gemeenschap van Leyenbroek aanvankelijk vooral uit keuterboeren heeft bestaan. Het betrof langgevel boerderijen die haaks op de weg waren gesitueerd. Vanaf de zeventiende eeuw vindt er een verdichting van het bebouwingslint plaats. Er ontstaan geleidelijk L-vormige, U vormige en 'gesloten' Limburgse hoeven. Deze hoeven werden vaak later, bij verdeling van erfenissen, weer gesplitst waardoor weer nieuwe boerderijen ontstonden. De Broekstraat kreeg op deze wijze geleidelijk aan het huidige gesloten karakter. Het oostelijke deel van de Broekstraat bestaat voornamelijk uit L-vormige en U-vormige hoeven met poorten, en een vijftal carré-vormige boerderijen. Aan de achterzijde van de voormalige boerderijen aan de Broekstraat zijn nog de huisweiden grotendeels bewaard gebleven.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een carré-vormige bouwmassa in anderhalve bouwlaag, gedekt door zadeldaken. De voorvleugel bestaat uit een poortgebouw De vleugel aan de rechterzijde (haaks op de weg) en de achtervleugel (schuur, evenwijdige aan de weg) zijn de oudste bouwdelen van de boerderij. De linkervleugel aan de zijstraat en het poortgebouw zijn na 1880, doch waarschijnlijk voor 1900 tot stand gekomen.

Dak:

De zadeldak zijn gedekt met rode keramische oud-Hollandse dakpannen en voorzien van zinken mastgoten.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen en gemetseld in kruisverband. De voorgevel, maar waarschijnlijk ook delen van de binnenplaatsgevels zijn voorzien van glad stucwerk en witgeschilderd. De voorgevel is nagenoeg een blinde gevel met in het midden een grote poort die toegang geeft tot de binnenplaats. De gevel heeft een zwarte geschilderde plint. De grote poort is voorzien van een grijze geschilderde omlijsting met aanzet- en sluitstenen in donkere kleur. Rechts van de poort is het woonhuis dat aan de straatzijde zowel op de begane grond als op de verdieping twee vensters heeft. De twee houten T-vensters op de begane grond hebben een segmentvormig getoogde bovenzijde en zijn voorzien van gemetselde onderdorpels en (vernieuwde) raamluiken, die evenals de ramen zijn geschilderd in groen-witte kleur. Op de verdieping zijn twee terug liggende kleinere ramen aanwezig, met een gestucte omlijsting en eveneens voorzien van (vernieuwde) raamluiken in groen-witte kleur. Op de gevel zijn nog enkele oudere muurankers aanwezig. De gevel in de zijsteeg bestaat uit niet geschilderde baksteen in het zicht en is nagenoeg blind uitgevoerd.

Waardstelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de historische stedenbouwkundige structuur van de agrarische nederzetting Leyenbroek waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit overwegend dezelfde bouwperiode, die een eenheid vormen door maatvoering en ritmering.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel(s) een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- het object een bouwhistorische, typologische of functionele zeldzaamheid bezit, in relatie tot de gaafheid van het object.
- het de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische en agrarische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de dakpannen
- de zwart geschilderde plint
- de geschilderde boog, aanzet en -sluitstenen om de poort
- de nog aanwezige muurankers ankers
- de kleine (oorspronkelijke) raamopeningen op de verdieping

Bescherming:

De gehele carrévormige massa en voorgevel

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object, de gevelcomposities en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van het stucwerk en schilderwerk van de voorgevel.
- Behoud en herstel van de oorspronkelijke raamindelingen.
- Behoud van houten kozijnen met oorspronkelijke detaillering en onderverdeling.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP102
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Broekstraat 23
Postcode en plaats	: 6133 BM Sittard
Coördinaten	: x 188.545 y 332.909
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: voor 1800
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: wonen
Architect	: n.v.t.

Typering van het object:

Voormalige U-vormige boerderij gelegen in het beschermde gezicht Leyenbroek.

Ruimtelijke context:

Het pand is gesitueerd in het historische buitendorp Leyenbroek, dat is gelegen aan de oude verbinding tussen Ophoven en de historische uitvalsweg richting Heerlen. Daarnaast is Leyenbroek gelegen op de overgang van het Geleenbeekdal en met de hoger gelegen landbouwgronden. Het gebied is aangewezen tot gemeentelijk beschermd gezicht. Het pand maakt deel uit van de bebouwing aan de Broekstraat. Deze kenmerkt zich door een gesloten agrarisch bebouwingslint.

Uit archieven blijkt dat de agrarische gemeenschap van Leyenbroek aanvankelijk vooral uit keuterboeren heeft bestaan. Het betrof langgevel boerderijen die haaks op de weg waren gesitueerd. Vanaf de zeventiende eeuw vindt er een verdichting van het bebouwingslint plaats. Er ontstaan geleidelijk L-vormige, U-vormige en 'gesloten' Limburgse hoeven. Deze hoeven werden vaak later, bij verdeling van erfenissen, weer gesplitst waardoor weer nieuwe boerderijen ontstonden. De Broekstraat kreeg op deze wijze geleidelijk aan het huidige gesloten karakter. Het oostelijke deel van de Broekstraat bestaat voornamelijk uit L-vormige en U-vormige hoeven met poorten, en een vijftal carré-vormige boerderijen. Aan de achterzijde van de voormalige boerderijen aan de Broekstraat zijn nog de huisweiden grotendeels bewaard gebleven. Het totale pand is vrijstaand. Links naast dit pand loopt een voetpad dat aansluit op het pad in het verlengde van het Strickswegske.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een U-vormige bouwmassa in anderhalve bouwlaag, gedekt door een zadeldaken. De voorvleugel van de U-vormige bouwmassa bestaat uit een poortgebouw. De beide andere vleugels zijn haaks op de weg gesitueerd. Het woongedeelte rechts naast de toegangspoort is minder diep doorgetrokken dan het gedeelte aan de linkerzijde. Haaks op de stallen aan de linkerzijde is een schuur geplaatst die de binnenplaats aan de achterzijde afsluit en haar een gesloten vorm geeft. Achter deze schuur is een stalling van landbouwvoertuigen. Van boerderij is alleen het voorste deel nog oorspronkelijke bouwmassa. De overige gebouwen op het perceel zijn van recentere datum.

Dak:

De zadeldaken van de hoofdbouwmassa is gedekt met betonpannen en voorzien van zinken mastgoten.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in baksteen, gemetseld in kruisverband. De voorgevel is voorzien sierstucwerk in blokvorm. De plint is vooruitspringend en gecementeerd. Links en rechts van de toegangspoort en op de hoeken van de straatgevel zijn de gestuukte blokken gebouchardeerd. De houten poort is samengesteld uit rabatdelen van ongeveer 18 cm breedte. Aan de bovenzijde is de poortingang afgewerkt met een segmentboog, met in het midden een gestuukte sluitsteen. De poort is voorzien van een loopdeur. Rechts naast de toegangspoort is de gevel vlak. In de voorgevel, links naast de poort op de begane grond, twee vaste blindramen en op de verdieping twee ramen met draaivleugel. Boven de poort een klein raam met draaivleugel. Rondom de poort vanaf de plint een gestuukte omlijsting. Dit stucwerk is iets vooruitspringend evenals de gestuukte omlijsting van de ramen. De gestuukte raamdorpels op de begane grond zijn afgedekt met een hardstenen plaat. De dorpels van de ramen op de verdieping zijn gestuukt. Onder de raamdorpels op de begane grond een semi-klassieke versiering in stucwerk. In de voorgevel zijn vijf ankers zichtbaar. De linkerzijgevel heeft acht ankers waarvan vier in de achterbouw. In de rechtergevel een anker. De ankers zijn gekoppeld aan de draagbalken van de verdiepingvloeren.

Waardstelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de historische stedenbouwkundige structuur van de agrarische nederzetting Leyenbroek waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit overwegend dezelfde bouwperiode, die een eenheid vormen door maatvoering en ritmering.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel(s) een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- het object een bouwhistorische, typologische of functionele zeldzaamheid bezit, in relatie tot de gaafheid van het object.
- het de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische en agrarische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het blokstucwerk van de voorgevel alsmede de gestucte lijsten en sierelementen op de gevel
- de smeedijzeren krulankers

Bescherming:

De oorspronkelijke U-vormige hoofdbouwmassa en de voorgevel

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object, de gevelcomposities en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van het stucwerk en sierlijsten op de gevels
- Behoud en herstel van houten kozijnen met oorspronkelijke detaillering, indeling en onderverdeling.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP103
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Broekstraat 28
Postcode en plaats	: 6133 BN Sittard
Coördinaten	: x 188.536 y 332.888
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: voor 1800
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: wonen
Architect	: n.v.t.

Typering van het object:

Voormalige L-vormige boerderij gelegen in het beschermde gezicht Leyenbroek.

Ruimtelijke context:

Het pand is gesitueerd in het historische buitendorp Leyenbroek, dat is gelegen aan de oude verbinding tussen Ophoven en de historische uitvalsweg richting Heerlen. Daarnaast is Leyenbroek gelegen op de overgang van het Geleenbeekdal en met de hoger gelegen landbouwgronden. Het gebied is aangewezen tot gemeentelijk beschermd gezicht. Het pand maakt deel uit van de bebouwing aan de Broekstraat. Deze kenmerkt zich door een gesloten agrarisch bebouwingslint. Uit archieven blijkt dat de agrarische gemeenschap van Leyenbroek aanvankelijk vooral uit keuterboeren heeft bestaan. Het betrof langgevel boerderijen die haaks op de weg waren gesitueerd. Vanaf de zeventiende eeuw vindt er een verdichting van het bebouwingslint plaats. Er ontstaan geleidelijk L-vormige, U vormige en 'gesloten' Limburgse hoeven. Deze hoeven werden vaak later, bij verdeling van erfenissen, weer gesplitst waardoor weer nieuwe boerderijen ontstonden. De Broekstraat kreeg op deze wijze geleidelijk aan het huidige gesloten karakter. Het oostelijke deel van de Broekstraat bestaat voornamelijk uit L-vormige en U-vormige hoeven met poorten, en een vijftal carré-vormige boerderijen. Aan de achterzijde van de voormalige boerderijen aan de Broekstraat zijn nog de huisweiden grotendeels bewaard gebleven.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een L-vormige bouwmassa in één tot anderhalve bouwlaag, grotendeels gedekt door zadeldaken. Het woonhuis en in het verlengde hiervan het stal gedeelte zijn haaks op de weg gesitueerd. Achter op het perceel bevindt zich een grote schuur. De bebouwing voor het voorste deel van het woonhuis en de grote schuur zijn reeds op de kadastrale minuutkaart ingetekend. Het vrijstaande gebouwtje aan de linkerkant van het perceel is van latere datum. In de voorgevel is het dakschild omgezet. Hieruit is af te lezen dat het pand vroeger aan de straat aan rechterzijde doorliep. Dit deel is echter afgebroken.

Dak:

De daken zijn gedekt met rode oud-Hollandse pannen en hebben geen goot. In de voorgevel is het dakschild omgezet.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in baksteen die in kruisverband is gemetseld. De voorgevel is voorzien van stucwerk in blokmotief. De gevels zijn witgeschilderd en hebben in donker geschilderde plint. Het woonhuis heeft aan de straatzijde zowel op de begane grond als op de verdieping twee vensters. De twee houten vensters op de begane grond hebben een segmentvormig getoogde bovenzijde en zijn voorzien van (vernieuwde) raamluiken, die evenals de ramen zijn geschilderd in groene kleur. De onderverdeling van de ramen (T-vensters) is verdwenen. Op de verdieping zijn twee kleinere ramen aanwezig, die eveneens zijn voorzien van (vernieuwde) raamluiken in groene kleur. Op de gevel zijn nog enkele oudere muurankers aanwezig.

Het vrijstaande schuur aan de linkerzijde is eveneens haaks op de weg gesitueerd. De straatgevel van dit bouwvolume is aan de weg witgeschilderd. Tussen dit gebouw en het woonhuis is een vlakke houtenpoort aangebracht, met hierboven een klein tweepans afdakje.

Waardstelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en / of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de historische stedenbouwkundige structuur van de agrarische nederzetting Leyenbroek waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit overwegend dezelfde bouwperiode, die een eenheid vormen door maatvoering en ritmering.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel(s) een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- het object een bouwhistorische, typologische of functionele zeldzaamheid bezit, in relatie tot de gaafheid van het object.
- het de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische en agrarische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de dakpannen
- het pleisterwerk in blokmotief op de gevel
- de zwart geschilderde plint
- de kleine (oorspronkelijke) raamopeningen op de verdieping

Bescherming:

De L-vormige bouwmassa van woonhuis en schuur en de voorgevel.

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object, de gevelcomposities en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van het stucwerk en de voorgevel.

- Behoud en mogelijk herstel van houten kozijnen met oorspronkelijke detaillering en onderverdeling.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP104
Naam object	: Gulliks Hoes
Adres	: Ophoven 1
Postcode en plaats	: 6133 XP Sittard
Coördinaten	: x 188.315 y 334.019
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: 1867 met oudere kern (waarschijnlijk XVIII)
Oorspronkelijke functie	: boerderij met woonhuis
Huidige functie	: cafe restaurant en zalencomplex
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Gulliks Hoes, voormalige boerderij in traditionele baksteenarchitectuur, volgens de muurankers uit 1867 en gelegen aan het historische bebouwingslint Ophoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Ophoven. Ophoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1323 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in zuidelijke richting. Op het einde van de straat Ophoven (ter hoogte van de Molenstraat) maakt de weg een klein knik om via de Geleenstaat in zuidelijke richting te vervolgen. Ook bestond de mogelijkheid om via de Molenweg, over de beek en via Leyenbroek de weg in de (oostelijke) richting van Heerlen te vervolgen. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Ophoven en de Molenstraat, de Broekstraat (in Leyenbroek) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende.

Na de komst van de mijnen in het eerste kwart van de 20^e eeuw wordt het bebouwingslint uitgebreid met nieuwbouw. Het bebouwingslint wordt verdicht en er ontstaat een wijk, met een eigen kerk en overige voorzieningen. Ophoven 1 betreft een half vrijstaande voormalige boerderij, waarvan de agrarische context door verstedelijking van het omliggende gebied verloren is gegaan.

Bouwmassa:

Het pand bestaat uit een carré-vormige bouwmassa op de hoek van de Agricolastraat en Ophoven. De bouwmassa is opgebouwd uit:

- een woonhuis, met rechthoekige plattegrond, gesitueerd aan en evenwijdig met de straat Ophoven en gelegen aan de oostzijde van het perceel en aan de oostzijde van de binnenplaats. Deze bouwmassa heeft twee bouwlagen en is gedekt met een zadeldak.
- een voormalige schuur, met rechthoekige plattegrond, gesitueerd evenwijdig aan het woonhuis en gelegen aan de westzijde van de binnenplaats; Deze bouwmassa heeft twee bouwlagen en is gedekt met een zadeldak.

- de noordvleugel, die aan de noordzijde van de binnenplaats tussen het woonhuis en de schuur is gesitueerd. Het bouwvolume ligt aan en evenwijdig met de Agricolastraat. Deze bouwmasa heeft twee bouwlagen en is gedekt met een zadeldak.
- de zuidvleugel, die aan de zuidzijde van de binnenplaats is gesitueerd. De bouwmasa van deze vleugel is smaller dan de overige drie vleugels. Ook heeft dit bouwvolume slechts één bouwlaag die is afgedekt met een schilddak.
- verschillende recentere aanbouwen en uitbreidingen (zoals o.a. de overdekte binnenplaats) die niet zijn beschermd en ook niet verder zijn beschreven.

Dak:

Het zadeldak van het woonhuis, dat aan beide zijde eindigt in een topgevel, is gedekt met zwarte oud-Hollandse pannen en voorzien van een eenvoudige houten dakgoot. Het dakvlak aan de straatzijde bevat twee kleine dakkapellen met houten ramen met vierruits roedeverdeling.

De drie overige vleugels zijn gedekt met rode oud-Hollandse pannen en voorzien van zinken mastgoten. Het dak van de noordvleugel eindigt aan één zijde tegen (het dak van) het woonhuis. Aan de westzijde gaat het dak over in het dakschild van de schuur. Het dak van de schuur is aan de zuidzijde eveneens beëindigd met een schilddak.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rood metselwerk in kruisverband en voorzien van een gepleisterde, zwart geverfde plint.

Voorgevel:

De voorgevel van het woonhuis aan Ophoven bevat vijf gevelassen. De toegang bevindt zich in de twee de gevel-as van rechts en is voorzien van een witgeschilderde hardsteen omlijsting en een hardstenen dorpel. De oorspronkelijke voordeur is vervangen door een glazen deur. Het oorspronkelijke bovenlicht met tweedelig houten raam is behouden. Boven de voordeur bevindt zich een kleine afgeronde nis in de gevel met gepleisterde geprofileerde omlijsting. De nis bevat een klein polychroom Maria-beeldje.

De andere gevelassen bevatten allen identieke vensters op de begane grond en eerste verdieping. Deze vensters bevatten hardstenen dorpels en lateien en zijn voorzien van vernieuwde houten ramen met tweedelige raamvleugels en tweedelige bovenlichten. De vensteropeningen op de begane grond zijn voorzien van houten paneelluiken. De hardstenen vensterelementen zijn op de begane grond witgeschilderd. Onder de raamdorpel van het meest linkse raam bevindt zich een klein vierkant kelderraam voorzien van een houten kozijn. De gevel bevat verder smeedijzeren decoratieve muurankers, in T-vorm boven de begane grond en met de geveldatering op de eerste verdieping: AO 1867.

Onder de bakgoot bevindt zich siermetselwerk in de vorm van een bloktandfries.

Zijgevel Agricolastraat:

De gevel aan de Agricolastraat bestaat uit drie delen: het linkerdeel bestaat uit de topgevel van het woonhuis., het rechterdeel uit de gevel van de schuur en het middendeel uit de langsgewel van de noordvleugel.

De topgevel van het woonhuis bevat twee gevelassen en heeft op de begane grond en eerste verdieping dezelfde vensteropeningen en ramen als de gevel aan Ophoven. Tussen de vensters van de eerste verdieping bevindt zich een recent uithangbord. Ter hoogte van de zolderverdieping is deze topgevel voorzien van twee vierkante vensters met houten lateien en dorpels en voorzien van houten ramen met vierruits roedeverdeling. De dakranden zijn voorzien van een boeiboord uit houten plaatmateriaal. De gevel bevat smeedijzeren muurankers boven de begane grond en langs de dakranden.

Het middendeel bestaat uit drie gevelassen, die identiek zijn opgebouwd en elke een venster bevatten op de begane grond en eerste verdieping. De vensters op de begane grond bevatten een hardstenen dorpel en zijn voorzien van een gemetselde (steense) segmentboog (met hierop een platte laag stenen). Deze gevelopeningen zijn voorzien van

vernieuwde houten ramen met vierruits roede-indeling en met tweedelige bovenlichten. Deze vensters hebben eveneens houten paneelluiken. Op de eerste verdieping zijn de vensters en ramen van hetzelfde type maar kleiner in formaat en bezitten ze geen raamluiken. In het rechterdeel van de gevel bevindt zich aan de linkerzijde een brede poortopening onder een gemetselde korfboog en met een vernieuwde houten poort. In de korfboog zijn smeedijzeren muurankers bevestigd. Aan de rechterzijde van dit geveldeel zijn op verdiepningsniveau twee kleine vensters met een gemetselde rollaag aanwezig. Deze vensters bevatten houten raampjes.

Waardestelling:

Het bouwwerk is beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectonische waarden en (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de bebouwing van de historische bebouwingslint Ophoven, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijke agrarische) identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit verschillende bouwperiodes, die een eenheid vormt door maatvoering en ritmering.
- het object een (hoge mate van) architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- de straatgevel(s) een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk mogelijk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- de bijzondere materialen of bijzondere detaillering in de vorm van hardsteen architraven en dorpels en historische gedetailleerde ramen.
- het object zeldzaamheid is, in relatie tot de gaafheid van het object.
- het de typologische, kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling. .

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de historische dakbedekking
- de gevelcompositie en raamindelingen
- De hardstenen dorpels en architraven
- Het siermetselwerk
- De smeedijzeren muurankers
- De Maria-nis

Bescherming:

De hoofd bouwmassa en straatgevels

Richtlijnen:

- Behoud van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van de gevelcompositie.
- Behoud van de hardstenen elementen en herstel van de geschilderde hardstenen elementen.
- Behoud van houten kozijnen met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van baksteenarchitectuur en bakstenen gootlijst.
- Behoud van smeedijzeren muurankers.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP105
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Ophoven 23
Postcode en plaats	: 6133 XP Sittard
Coördinaten	: x 188.293 y 333.960
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl
Kerndatering	: XIX met waarschijnlijk oudere kern
Oorspronkelijke functie	: woonhuis/boerderij
Huidige functie	: woonhuis
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Voormalige boerderij met dwarsschuur en poort, gelegen aan het historische bebouwingslint Ophoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen aan het historische bebouwingslint Ophoven. Ophoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1323 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in zuidelijke richting. Op het einde van de straat Ophoven (ter hoogte van de Molenstraat) maakt de weg een klein knik om via de Geleenstaat in zuidelijke richting te vervolgen. Ook bestond de mogelijkheid om via de Molenweg, over de beek en via Leyenbroek de weg in de (oostelijke) richting van Heerlen te vervolgen.

Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Ophoven en de Molenstraat, de Broekstraat (in Leyenbroek) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende.

Na de komst van de mijnen in het eerste kwart van de 20^e eeuw wordt het bebouwingslint uitgebreid met nieuwbouw. Het bebouwingslint wordt verdicht en er ontstaat een wijk, met een eigen kerk en overige voorzieningen. Het object betreft een voormalige boerderij en dwarsschuur die is gelegen aan het historische bebouwinglint.

Bouwmassa:

Het pand bestaat uit een rechthoekige hoofdbouwmassa, haaks gelegen op de rooilijn en gedekt door een zadeldak. Aan de achterzijde bevindt zich dwars op het hoofdvolume gelegen een schuur met rechthoekige plattegrond, eveneens gedekt door een zadeldak. De bescherming betreft eveneens een aan de straatzijde gelegen perceelmuur met poort.

Dak:

De hoofdbouwmassa en de schuur worden beiden afgedekt door een zadeldak. Het dak van de schuur is gedekt met rode Hollandse pannen en voorzien van een zinken mastgoot. Het

woonhuis en de afdekking van de perceelmuur aan de straatzijde zijn gedekt met rode oud-Hollandse pannen en zijn eveneens voorzien van een zinken mastgoot.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in metselwerk in kruisverband. De voorgevel en perceelmuur aan de voorzijde zijn gepleisterd en witgeschilderd boven een zwartgeschilderde plint. De voorgevel van de woning betreft een topgevel en bevat een blokmotief in het pleisterwerk van de begane grond en eerste verdieping. Aan de zijkanten van de gevel bevindt zich sierstucwerk in rustica motief. Aan de linkerzijde bevat de gevel een aan de voorzijde gepleisterde uitkraging van trapsgewijs metselwerk, die het overstek van de dakrand in de zijgevel aan de voorzijde afdekt. Langs de dakranden is de topgevel voorzien van sierstucwerk met trapmotief voorzien van decoratieve klosjes en smeedijzeren muurankers.

De topgevel bevat twee symmetrische gevelassen. Op de begane grond bevinden zich twee vensteropeningen afgedekt door een segmentboog en voorzien van een hardstenen onderdorpel. De ophangpunten van raamluiken zijn nog aanwezig aan weerszijden van de vensteropening. De vernieuwde vensters zijn voorzien van houten ramen met een zes-ruitse roedeverdeling. Boven de vensters bevinden zich smeedijzeren muurankers.

Op de eerste verdieping bevat de gevel twee vensters met gepleisterde raamomlijstingen en decoratieve klosjes onder de gepleisterde raamdorpels. De vensteropeningen worden beide afgedekt door een segmentboog en bevatten elk een tweedelig, houten raam. De perceelmuur aan de straatzijde is eveneens wit gepleisterd met een zwart geschilderde plint. Het bevat een toegangspoort afgedekt door een rondboog met een geprofileerde hardstenen sluitsteen en voorzien van een vernieuwde houten poort.

Waardstelling:

Het bouwwerk is beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, architectonische waarden en (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de bebouwing van de historische bebouwingslint Ophoven, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijke agrarische) identiteit van de omgeving.
- het object een (hoge mate van) gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit verschillende bouwperiodes, die een eenheid vormt door maatvoering en ritmering.
- de straatgevel(s) een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- aan de uiterlijke kenmerken van het object te zien is dat het bouwwerk mogelijk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat.
- de bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten in de vorm van geprofileerd pleisterwerk.
- het object zeldzaamheid is, in relatie tot de gaafheid van het object.
- het de typologische, kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische en agrarische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het bouwvolume
- het sierstucwerk
- de muurankers
- de muur met poort aan de straatzijde
- de hardstenen onderdorpels en sluitsteen

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel

Richtlijnen:

- Behoud van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van houten kozijnen met de oorspronkelijke onderverdeling op de begane grond.
- Behoud van baksteenarchitectuur en het sierpleisterwerk.
- Herstel van de oorspronkelijke houten raamluiken op de begane grond.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP106
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Geuweg 8
Postcode en plaats	: 6133 AD Sittard
Coördinaten	: x 188.066 y 333.660
Bouwstijl	: traditioneel
Kerndatering	: 1868
Oorspronkelijke functie	: boerderij
Huidige functie	: woonhuis met bedrijfsruimte
Architect	: n.v.t.

Typering van het object:

Voormalige boerderij uit 1868, die een onderdeel vormt van de het historische nederzetting Ophoven.

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen in de directe nabijheid van het historische bebouwingslint Ophoven. Ophoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1323 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in zuidelijke richting. Op het einde van de straat Ophoven (ter hoogte van de Molenstraat) maakt de weg een klein knik om via de Geleenstaat in zuidelijke richting te vervolgen. Ook bestond de mogelijkheid om via de Molenweg, over de beek en via Leyenbroek de weg in de (oostelijke) richting van Heerlen te vervolgen.

Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Ophoven en de Molenstraat, de Broekstraat (in Leyenbroek) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende.

Na de komst van de mijnen in het eerste kwart van de 20^e eeuw wordt het bebouwingslint uitgebreid met nieuwbouw. Het bebouwingslint wordt verdicht en er ontstaat een wijk, met een eigen kerk en overige voorzieningen.

Het object is gelegen aan de oostzijde van de Geuweg, die haaks op het historische bebouwingslint Ophoven is gesitueerd. De Geuweg vormde vroeger de ontsluiting van het akkergebied ten westen van Overhoven. Het betreft een pand bestaande uit twee bouwvolumes die haaks op de rooilijn gelegen zijn.

Bouwmassa:

Het object bestaat aan de rechterzijde uit een woonhuis met achterliggende stal/berging, beide met een rechthoekige plattegrond, die haaks op de straat zijn gesitueerd. Aan de linkerzijde is een voormalige schuur (thans bedrijfsruimte) met eveneens een rechthoekige plattegrond en haaks op de weg gesitueerd. Deze twee bouwmassa's worden aan de straatzijde met elkaar verbonden door een gemetselde perceelmuur, waarin zich voorheen waarschijnlijk een grote poort en thans nog een kleine doorgang bevindt, die toegang geeft

tot de binnenplaats. Aan de achterzijde van de binnenplaats bevindt zich recentere bebouwing, die niet onder de bescherming valt.

Dak:

Alle te beschermen bouwmassa's zijn voorzien van een zadeldak en bevatten een zinken mastgoot. Het dak van het woonhuis en van de voormalige schuur (thans bedrijfsruimte) zijn voorzien van vlakke muldenpannen. Het dak van de stal/berging is gedekt met oud-Hollandse pannen. De dakranden ter plaatse van de topgevels aan de straatzijde zijn afgetimmerd met trespa beplating. Het dak van het woonhuis heeft een vergroot overstek aan de binnenhof zijde.

Gevels:

Het pand is opgetrokken uit baksteen gemetseld in kruisverband. De voorgevel is voorzien van een gepleisterde plint. In de zijgevel is de plint zwart geschilderd.

Voorgevel:

De voorgevel van het woonhuis bestaat uit drie venster- of gevelassen. De vensteropeningen aan de straatzijde zijn voorzien van hardstenen lateien en raamdorpels, die zijn geschilderd in bordeaux rode kleur. Op de begane grond bevat elke gevel-as een vensteropening voorzien van een houten T-raam en later aangebrachte rolluiken. Op de eerste verdieping bevindt zich in elke gevel-as een houten T-raam, waarvan het bovenlicht een tweedeling bevat. Op de zolderverdieping is centraal in de gevel een boogvenster aangebracht dat is voorzien van een houten luik. In de voorgevel van het woonhuis zijn verschillende smeedijzeren (gording- en strijkalk-) muurankers zichtbaar.

In muur, die de binnenplaats aan de straatzijde afsluit, bevindt zich aan de rechterzijde van de perceelmuur een deuropening met segmentboog. De toegangsdeur tot de binnenplaats is vernieuwd en voorzien van een glasopening met hiervoor smeedwerk. Boven deze toegangsdeur bevindt zich een ingemetselde gevelsteen met de tekst: I.C.K. A.E.D. anno 1868.

De voorgevel van de bedrijfsruimte aan de linkerzijde bevat een houten poort met hierboven een met trespa beklede en later aangebrachte stalen latei. Boven in de topgevel zijn smeedijzeren gordingankers aanwezig.

Zijgevel:

De zijgevel van het woonhuis is witgeschilderd en bevat aan de rechterzijde op de begane grond één venster met hardstenen latei en dorpel. In het metselwerk zijn verder twee dichtgemetselde vensters te herkennen. Op de eerste verdieping bevindt zich centraal in de gevel een kleine venster dat is voorzien van een gemetselde segmentboog en een houten raam. Rechts van dit venster kan men eveneens een dichtgezet venster van hetzelfde formaat bespeuren. Deze gevel bevat ter plaatse van de moerbalken smeedijzeren muurankers. De zijgevel van de stal/berging achter het woonhuis is geheel blind uitgevoerd. Ook hier zijn ter plaatse van de moerbalken c.q. trekbalken van het spant smeedijzeren muurankers aanwezig.

Waardstelling:

Het bouwwerk is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de bebouwing van de historische nederzetting Ophoven, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de (oorspronkelijke agrarische) identiteit van de omgeving.
- de straatgevel(s) een waardevolle maatvoering en ritmering bezitten.
- het bijzonder materiaalgebruik en detaillering heeft zoals de hardsteen elementen, de gevelsteen en de ramen met historische detaillering.
- het de typologische, kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.

- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de hardstenen lateien en dorpels
- de smeedijzeren muurankers
- de gevelsteen

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel

Richtlijnen:

- Herstel van de hardstenen elementen (thans geschilderd)
- Behoud en/of herstel van de oorspronkelijke ramen en indeling

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP107
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Geuweg 30 en 32
Postcode en plaats	: 6134 AH Sittard
Coördinaten	: x 187.809 y 333.723
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl met expressionistische kenmerken
Kerndatering	: ca. 1930
Oorspronkelijke functie	: twee woonhuizen
Huidige functie	: woonhuis en woonhuis/winkel (hsnr 32.)
Architect	: onbekend

Typering van het object:

Twee spiegel-symmetrische woonhuizen met expressionistische stijlkenmerken uit ca. 1930

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen in de wijk Ophoven. Ophoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1323 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in zuidelijke richting. Op het einde van de straat Ophoven (ter hoogte van de Molenstraat) maakt de weg een klein knik om via de Geleenstaat in zuidelijke richting te vervolgen. Ook bestond de mogelijkheid om via de Molenweg, over de beek en via Leyenbroek de weg in de (oostelijke) richting van Heerlen te vervolgen.

Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Ophoven en de Molenstraat, de Broekstraat (in Leyenbroek) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende.

Na de komst van de mijnen in het eerste kwart van de 20^e eeuw wordt het bebouwingslint uitgebreid met nieuwbouw. Het bebouwingslint wordt verdicht en uitgebreid; er ontstaat een wijk, met een eigen kerk en overige voorzieningen.

Het object is gelegen aan de Geuweg, die haaks op het historische bebouwingslint Ophoven is gesitueerd. De Geuweg vormde vroeger de ontsluiting van het akkergebied ten westen van Overhoven. Het betreffende object is gelegen aan de westzijde van de Rijksweg. Dit gedeelte van de Geuweg werd in de jaren '30 van de vorige eeuw ontwikkeld en bestaat in hoofdzaak uit woningen uit die jaren.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een rechthoekige hoofdbouwmassa evenwijdig aan de weg, waaraan uitbreidingen zijn toegevoegd aan achterzijde en zijkanten. De aanbouwen zijn niet meegenomen in de beschrijving en vallen niet onder de bescherming. De hoofdbouwmassa bestaat uit twee bouwlagen gedekt door een schilddak.

Dak:

Het schilddak van de hoofdbouwmassa is gedekt met rode Tuile du Nord-pannen en is voorzien van een zinken mastgoot aan een groot dakoverstek. Het overstek van het dak is aan de onderzijde afgetimmerd met houten schroten boven een geprofileerde houten daklijst. De dakgoot wordt op de scheidingslijn tussen de twee woningen onderbroken door een geprofileerde houten console. In het dakvlak van nr. 32 is aan de voorzijde een recent dakraam aangebracht. De gemetselde schoorstenen bevatten op de onderste helft een afgeronde hoek. De bovenste helft is geheel rechthoekig van vorm.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in bruine baksteen in halfsteens verband met rood voegwerk. De gevels bevatten verschillende elementen in siermetselwerk.

Voorgevel:

De voorgevel bestaat uit 2 venster- of gevelassen per woning. De binnenste gevelassen bevatten op de begane grond drie vensters voorzien van vernieuwde houten ramen met bovenlicht. De bovenlichten bevatten het oorspronkelijke glas-in-lood. Het venster van huisnummer 30 is voorzien van een rolluik. De plint van deze binnenste gevelassen is voorzien van een geïntegreerde gemetselde bloembak. Huisnummer 30 bevat nog de originele gemetselde perceelafscheiding, voorzien van een laag smeedijzeren hekwerk.

De buitenste gevelassen verspringen enigszins naar voren en bevatten een afgeronde hoek bij de overgang naar de binnenste gevelas, in het verlengde van de bakstenen schoorsteen. In de buitenste gevelas van de begane grond bevindt zich op huisnummer 30 een venster met vernieuwd houten raam en rolluik en verschillende elementen van in blokmotief uitgevoerd siermetselwerk. In de buitenste gevelas van huisnummer 32 bevindt zich een later aangebrachte winkelpui met een gestucte omlijsting. Boven de pui is later aangebracht een afdak aanwezig.

Op de eerste verdieping bevatten beide woningen een venster met vierdelig houten raam. Het metselwerk in deze travee is ter hoogte van het raam voorzien van gemetselde sierbanden. De binnenste gevelassen zijn voorzien van een venster met tweedelig houten raam. Bij nr. huisnummer 32 is de (oorspronkelijk gemetselde) borstwering van dit venster (vanwege de woonfunctie) opengeboken en voorzien van een houten raam met een raamdorpel van geglazuurde tegels. De gevel van huisnummer 32 bevat verschillende (ontsierende) reclameborden en -panelen.

Zijgevel:

De oorspronkelijke toegangen tot de woningen bevinden zich in de middelste gevelas van de zijgevels. De voordeuren worden omlijst door gemetselde pilasters. Op de begane grond in de buitenste gevelassen aan straatzijde bevindt zich bij beide woningen een halfronde gemetselde bloembak met rollaag, in het verlengde van de plint van de voorgevel.

De voordeur van huisnummer 30 is voorzien van een afdak en een natuurstenen trede. De gevelas aan achterzijde bevat op de begane grond een vernieuwd houten raam en op de verdieping een raam dat identiek is aan het raam op huisnummer 30. Het venster boven de voordeur is vanwege het aanwezige trappenhuis verlaagd ten opzichte van de overige ramen op de verdieping. De gevel van de eerste verdieping bevat verder sierbanden van metselwerk en een tweedelig houten raam aan de achterzijde.

De voordeur van huisnummer 32 is een houten deur met glas en siersmeedwerk. In de gevel-as aan de achterzijde bevindt zich een op de begane grond vernieuwd houten raam. Boven de voordeur is een later aangebrachte toegang tot de bovenwoning aanwezig. De met glas voorziene voordeur van de bovenwoning op de verdieping is toegankelijk via een later aangebrachte stalen trap tegen de gevel..

Waardestelling:

Het bouwwerk is beeldbepalend vanwege zijn architectuurhistorische en architectonische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van een stadsuitbreidingen uit de jaren '30 van de vorige eeuw.
- Het object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met voorgevels uit overwegend dezelfde bouwperiode, die een eenheid vormen door maatvoering en ritmering.
- het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp.
- het object met uitzondering van de winkerverbouw op de begane grond en de vernieuwde ramen op de verdiepingen een architectonische gaafheid bezit. Het oorspronkelijke beeld is herkenbaar gebleven.
- de woningen bijzondere expressionistische detaillering en ornamenten hebben.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- De dakvorm
- Het siermetselwerk en de (afge)ronde gemetselde elementen in de gevel
- het oorspronkelijke glas-in-lood
- De oorspronkelijke raamindelingen in de voorgevel

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevel

Richtlijnen:

- Herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke compositie van raamindelingen
- Behoud en herstel van de gevelcompositie bij wijziging van de gevel van huisnummer 32.
- Verwijdering van storende elementen waaronder de kunststoffen rolluiken en reclames is wenselijk.

Foto's



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP108
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Beukenlaan 12 en Parklaan 28
Postcode en plaats	: 6131 KH Sittard
Coördinaten	: x 188.456 y 334.119
Bouwstijl	: traditionele bouwstijl met expressionistische kenmerken
Kerndatering	: 1921
Oorspronkelijke functie	: woonhuizen
Huidige functie	: woonhuizen
Architect	: Jos Wielders

Typering van het object:

Twee spiegelsymmetrische woonhuizen uit 1921, met expressionistische stijlkenmerken, ontworpen door Jos Wielders.

Ruimtelijke context:

In het groene gebied tussen het stadspark en de binnenstad ontstond in de eerste helft van de twintigste eeuw een woonwijk met over het algemeen riante vrijstaande woningen. Deze bebouwing concentreert zich aan de Parklaan, Beukenlaan, Kastanjelaan en Jubileumstraat. Het betreft een dubbel woonhuis gelegen aan de Parklaan te Sittard. De ingang van het linkse pand bevindt zich aan de Beukenlaan.

Bouwmassa:

Het object bestaat uit een rechthoekige hoofd bouwmassa waaraan uitbreidingen zijn toegevoegd aan achterzijde en zijkanten. De aanbouwen zijn niet meegenomen in de inventarisatie en vallen niet onder de bescherming. De hoofdbouwmassa bevindt zich parallel aan de rooilijn van de Parklaan en bestaat uit twee bouwlagen gedekt door een schilddak.

Dak:

Het schilddak van de hoofdbouwmassa is gedekt met rode pannen en bevat een bakgoot bekleed met trespa panelen. In het dakvlak van huisnummer 28 zijn verschillende recente dakvensters aangebracht (voor- en achterzijde). Aan de achterzijde bevindt zich een gezamenlijke dakkapel gecentreerd op het dakvlak.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in bruine baksteen in halfsteens verband. De eerste verdieping bevat gecementeerde, afgeronde expressionistische elementen in de voorgevel. Deze elementen zijn geschilderd bij huisnummer 28.

Voorgevel:

De voorgevel bestaat uit drie venster- of gevelassen per woning. In gevelassen grenzend aan het buurpand bevinden zich vijfhoekige erkers op de begane grond. De bovenzijde van deze erker dient als balustrade van een balkon op de eerste verdieping. In de buitenste

gevelas bevindt zich een houten raam, dat bij in elk geval bij huisnummer 28 is voorzien van glas-in-lood. Op de eerste verdieping bevindt zich in de binnenste gevel-as een balkon. De gevel is hier voorzien van twee vensteropeningen met vernieuwde houten ramen en een houten deur met een deurraam. De buitenste twee gevelassen bevatten elk een venster met vernieuwd houten raam. De gevel is voorzien van een eenvoudige platte kroonlijst onder de bakgoot.

Zijgevel:

De oorspronkelijke toegangen tot de woningen bevonden zich in de zijgevels. Beide woningen zijn voorzien van recentere aanbouwen aan deze zijden die de gevelcomposities sterk hebben aangetast. De ingang van huisnummer 28 is omlijst met (geschilderd) stucwerk en lijkt origineel. Beide panden bevatten centraal op de eerste verdieping een venster, waarvan het venster van Beukenlaan 12 nog de oorspronkelijke indeling en glas-in-lood lijkt te bevatten. Naast dit centrale venster bevindt zich een klein venster met driedelig oorspronkelijk houten raam. In de buitenste gevelassen van eerste verdieping zijn vensters met vernieuwde houten ramen, waarvan het venster van huisnummer 28 aan de straatzijde is dichtgemetseld.

Waardstelling:

Het bouwwerk is beeldbepalend vanwege zijn architectuurhistorische en architectonische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van een begin twintigste-eeuwse uitbreidingswijk van de stad waaraan een stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt en waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met woningen uit overwegend dezelfde bouwperiode, die in min of meerdere mate een eenheid vormen door bouwmassa's en architectuur.
- het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de oorspronkelijke esthetische kwaliteit van het ontwerp.
- het object een (redelijke mate van) architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het gebouw behoort tot het oeuvre van een belangrijke (plaatselijke) architect .
- het bijzondere expressionistische detaillering en ornamenten heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de dakvorm
- de gecementeerde en expressionistische gevelelementen
- het oorspronkelijke glas-in-lood van Beukenlaan nr. 12

Bescherming:

De hoofdbouwmassa, de voorgevel en zijgevels.

Richtlijnen:

- Herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud en herstel van de gevelcompositie.

Foto's





Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP109
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Landweringstraat 3 t/m15, Landweringstraat 10 t/m 20, en Steegstraat 13 t/m 23
Postcode en plaats	: 6133 AE Sittard, 6133 AL Sittard, 6133 AK Sittard
Coördinaten	: x 188.145 y 303.984 x 188.163 y 303.969 x 188.184 y 303.954
Bouwstijl	: traditionele stijl met expressionistische kenmerken
Kerndatering	: 1924
Oorspronkelijke functie	: wonen
Huidige functie	: wonen
Architect	: Nico Ramakers

Typering van het object:

Wooncomplex bestaande uit drie woonblokken, daterend uit 1924, in traditionele baksteen-architectuur met expressionistische kenmerken van de architect Nico Ramakers

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen in de wijk Ophoven. Ophoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1323 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in zuidelijke richting. Op het einde van de straat Ophoven (ter hoogte van de Molenstraat) maakt de weg een klein knik om via de Geleenstaat in zuidelijke richting te vervolgen. Ook bestond de mogelijkheid om via de Molenweg, over de beek en via Leyenbroek de weg in de (oostelijke) richting van Heerlen te vervolgen.

Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Ophoven en de Molenstraat, de Broekstraat (in Leyenbroek) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende.

Na de komst van de mijnen in het eerste kwart van de 20^e eeuw wordt het bebouwingslint uitgebreid met nieuwbouw. Het bebouwingslint wordt verdicht en uitgebreid; er ontstaat een wijk, met een eigen kerk en overige voorzieningen. In die tijd ontstaan ook de wooncomplexen aan de Steegstraat, Pastoor Jacobsstraat en Landweringsstraat. Het complex betreft drie woonblokken van geschakelde woningen onder een gezamenlijke kap gelegen aan de Steegstraat en Landweringsstraat te Sittard. De complexen bevatten dezelfde stijlkenmerken met kleine variaties in bouwvolumen en indelingen per complex en in detaillering en afwerking per pand.

Landweringsstraat 10 t/m 20:

Bouwmassa:

Het woonblok Landweringsstraat 10 t/m 20 bestaat uit zes woningen, gelegen in de rooilijn. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond. De voorgevel van het woonblok springt aan beide uiteinden van het woonblok naar voren. Deze verspringing betreft één gehele woning en één travee van de aangrenzende woning.

Dak:

Het woonblok is afgedekt met een zadeldak dat aan beide uiteinden eindigt in een dakschild. Ter plaatse van het vooruitspringende deel van de voorgevel is een steekkap aanwezig, die aan de voorzijde is voorzien van een dakschild. Het dak is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van een zinken mastgoot, die is bevestigd op een royaal dakoverstek, dat aan de onderzijde is afgetimmerd met witgeverfde houten schroten.

Gevels:

Het woonblok is opgetrokken in rode baksteen in halfsteens verband. De plint is uitgevoerd in een iets donkerdere kleur baksteen en is aan de bovenzijde voorzien van een gemetselde rollaag. Onder de ramen van de eerste verdieping is over de gehele breedte van de gevels een uitkragende rollaag aangebracht. Boven deze rollaag is siermetselwerk aangebracht in de vorm van metselwerkbanden, welke ontstaan door om de drie lagen een laag bakstenen te laten terugspringen ten opzichte van het gevelvlak.

Voorgevel - hoekvolumes:

De vooruitspringende delen van de voorgevel hebben drie gevelassen. De buitenste twee gevelassen bevatten een de toegangen tot de woningen. De voordeuren zijn beide in een afzonderlijk portaal gelegen. Het portaal is en rechts omlijst met een verticale band van siermetselwerk en voorzien van een houten afdak. Het portaal bevat een gemetselde trede en boven het afdak bevindt zich een bovenlicht. In de middelste gevelas op de begane grond bevindt zich oorspronkelijk een venster voorzien van een driedelig raam met bovenlichten. Het middelste raamvlak is tweedelig, de buitenste, smallere raamvlakken bevatten oorspronkelijk een vier delige verticale roedeverdeling. Op de eerste verdieping bevindt zich in de buitenste gevelassen een vensteropening voorzien van een houten raam met twee raamvleugels, die beide zijn voorzien van een driedelige verticale roedeverdeling. In de middelste vensteropening is een driedelig houten raam aanwezig met in elk deel een drieruitsroedeverdeling.

Voorgevel - middenvolumes:

De woningen in het middendeel van het woonblok zijn steeds spiegel-symmetrisch ten opzichte van elkaar gesitueerd, zodat de voordeuren zich naast elkaar bevinden. Elke woning bevat twee gevelassen; in één van de gevelassen bevindt zich de toegang in een ondiep portaal omlijst door verticale banden in siermetselwerk. Naast de voordeuren bevindt zich bij elke woning een smalle vensteropening, oorspronkelijk voorzien van een verticaal houten raam met een vierruitsroedeverdeling. Boven deze ramen en de beide voordeuren is één houten afdak aangebracht. Boven dit afdak bevindt zich boven elke voordeur een bovenlicht. In de gevel-as met de voordeur is op de eerste verdieping oorspronkelijk een houten raam met twee raamvleugels aangebracht, die beide zijn voorzien van een driedelige verticale roedeverdeling. In de andere gevel-as bevindt zich op de begane grond oorspronkelijk een venster voorzien van een driedelig raam met bovenlichten. Het middelste raamvlak is tweedelig, de buitenste, smallere raamvlakken bevatten een vierdelige verticale roedeverdeling. Boven dit venster op de eerste verdieping bevindt zich een oorspronkelijk een driedelig venster waarvan elk raam een driedelige roedeverdeling bezat.

Zijgevel nr. 10 (links):

Het betreft een blinde gevel voorzien van geschilderd siermetselwerk in bandvorm op de eerste verdieping.

Zijgevel nr. 20 (rechts):

Deze zijgevel wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door de aangrenzende gemetselde perceelafscheiding. De gevel is gecementeerd ter hoogte van de eerste verdieping.

Wijzingen aan de gevels:

De ramen en deuren van de diverse woningen hebben in de loop de tijd wijzigingen ondergaan, waarbij het oorspronkelijke beeld deels is aangetast. Onderstaand zijn de wijzigingen per woning aangegeven:

Nr. 10: Vernieuwde houten paneeldeur met deurlicht en melkglas. Er is eveneens melkglas aangebracht in het bovenlicht boven de deur. Het houten raam op de begane grond is vernieuwd maar volgt grotendeels de oorspronkelijke raamindeling. De zijlichten bevatten een driedelige i.p.v. een vierdelige roede-verdeling. De vensters op de bovenste verdieping bevatten vernieuwde houten ramen met de oorspronkelijke raamindeling.

Nr. 12: Vernieuwde houten paneeldeur met twee verticale deurlichten. Het venster op de begane grond is voorzien van een vernieuwd houten raam zonder roede-verdeling. De vensters op de eerste verdieping bevatten de oorspronkelijke houten ramen met roede-verdeling.

Nr. 14: Vernieuwde houten paneeldeur met deurlicht. Het zijlicht naast de voordeur is grotendeels dichtgezet door een houten paneel en bevat nog één raampje aan de bovenzijde. Het bovenlicht is voorzien van glas-in-lood. Alle ramen zijn vernieuwd door houten kozijnen zonder roede-indeling.

Nr. 16: Deze woning heeft grotendeels de oorspronkelijke ramen en deuren behouden. De voordeur is een oorspronkelijke houten paneeldeur met vierdelig deurlicht. Het bovenlicht boven het afdak is helaas dichtgezet door plaatmateriaal. Het raam op de begane grond is vernieuwd maar volgens de oorspronkelijke raamindeling en roede-verdeling.

Nr. 18: Vernieuwde houten deur met groot deurlicht voorzien van melkglas. Oorspronkelijk houten bovenlicht met gekleurd glas. Het raam op de begane grond is vernieuwd door een houten raam zonder roede-indeling. In de linker gevel-as van de eerster verdieping bevindt zich een oorspronkelijk driedelig houten raam dat helaas de roede-verdeling is kwijtgeraakt. De vensteropening op de eerste verdieping boven de voordeur is voorzien van een vernieuwd kunststoffen raam zonder roede-verdeling.

Nr. 20: Oorspronkelijke houten voordeur met vierdelig deurraam. Alle andere gevelopeningen zijn helaas voorzien van kunststoffen kozijnen zonder roede-verdelingen. De materiaalkeuze en detaillering doet absoluut afbreuk aan het oorspronkelijke gevelontwerp.

Stegstraat 13 t/m 23:

Bouwmassa:

Het complex aan de Steegstraat 13 t/m 23 heeft oorspronkelijk exact dezelfde opbouw als Landweringstraat 10 t/m 20. Per woning zijn de oorspronkelijke gevel- en dakelementen min of meer aangepast. De aanpassingen zijn onderstaand aangegeven.

Dak:

Het dak is in opbouw identiek aan het complex aan de Landweringstraat 10 t/m 20, maar de rode dakpannen op nr. 17 zijn vervangen door zwarte exemplaren, wat de eenheid van het dakvlak verstoort. Op nr. 19 en 17 zijn eveneens grote dakvensters en zonnepanelen geïnstalleerd die eveneens de eenheid van het complex verstoren.

Gevels:

In tegenstelling tot het complex aan de Landweringstraat 10 t/m 20 zijn de deurportieken van Steegstraat 13 t/m 23 voorzien van hardstenen treden.

Wijzingen aan de gevels:

De ramen en deuren van de diverse woningen hebben in de loop de tijd wijzigingen ondergaan, waarbij het oorspronkelijke beeld deels is aangetast. Onderstaand zijn de wijzigingen per woning aangegeven:

Nr. 13: De voordeur van nr. 13 betreft een vernieuwde kunststoffen deur met een aan de hoeken afgevlakt deurraam. Het bovenlicht is dichtgezet door plaatmateriaal. Alle vensterramen zijn vervangen door kunststoffen exemplaren zonder roede-verdeling.

Nr. 15: De voordeur betreft een vernieuwde houten paneeldeur met negen-delig afgerond deurraam. Het venster van de begane grond bevat een vernieuwd geprofileerd houten raam zonder raam- of roede-verdeling. Op de eerste verdieping bevatten de vensteropeningen vernieuwde kunststoffen ramen zonder roede-verdeling en zijn ze voorzien van witte kunststoffen rolluiken.

Nr. 19: Vernieuwde houten paneeldeur met deurlicht voorzien van glas-in-lood. Het zijlicht naast de voordeur is grotendeels dichtgezet door een houten paneel met invulling van schroten en bevat nog één houten raampje aan de bovenzijde. Het bovenlicht is voorzien van een vernieuwd kunststoffen kozijn. Alle ramen zijn vernieuwd door houten kozijnen die de oorspronkelijke raamindeling hebben overgenomen maar zonder roede-indeling. De vensteropeningen op de eerste verdieping zijn voorzien van witte kunststoffen rolluiken. Het afdak boven de voordeuren van nr. 17 en 19 is aan de kopse zijden voorzien van witgeschilderde houten schroten.

Nr. 17: De oorspronkelijke voordeur is vervangen door een houten paneeldeur met een deurraam dat een twaalfdelige roede-verdeling bevat. Het bovenlicht van de voordeur is voorzien van een vernieuwd kunststoffen raam met donker glas. Alle vensteropeningen van deze woning zijn voorzien van kunststoffen rolluiken. Het venster op de begane grond bevat een vernieuwd kunststoffen raam zonder raam- of roede-verdeling.

Nr. 21: De oorspronkelijke houten paneeldeur met deurraam is aanwezig, zonder de oorspronkelijke roede-verdeling van het deurraam. In de zijmuur van de portiek is een smal tweedelig kunststoffen raam aangebracht. De vensteropening op de begane grond bevat een vernieuwd houten raam zonder roede-verdeling. Op de eerste verdieping zijn de houten kozijnen van de twee vensters vervangen door kunststoffen kozijnen zonder roede-verdeling.

Nr. 23: Oorspronkelijke houten paneeldeur met deurraam. Het deurraam is de oorspronkelijke roede-verdeling kwijtgeraakt. Het venster op de begane grond bevat een vernieuwd houten raam zonder verdere raamindeling of roede-verdeling. Het bovenlicht boven de voordeur bevat het oorspronkelijke houten raam. De vensters op de bovenverdieping zijn beide voorzien van een recent kunststoffen kozijn zonder roede-verdeling.

Zijgevels:

De zijgevels zijn identiek aan de zijgevel van Landweringsstraat nr. 10 en betreffen blinde gevels met banden van siermetselwerk op de eerste verdieping.

Landweringsstraat 3 t/m 15:

Bouwmassa:

Het woonblok Landweringsstraat 3 t/m 15 bestaat uit zeven woningen. De hoofdbouwmassa heeft een rechthoekige plattegrond. De voorgevel van beide eindwoningen springen ten opzichte van de overige vijf woningen van het woonblok naar voren, en liggen in de rooilijn. De iets terugliggende gevels van de vijf woningen in het middendeel zijn voorzien van een ondiepe tuin.

Dak:

Het woonblok is afgedekt met een zadeldak dat aan beide uiteinden eindigt in een dakschild. Ter plaatse van het vooruitspringende deel van de voorgevel is een steekkap aanwezig, die aan de voorzijde is voorzien van een dakschild. Het schilddak van nr. 3 is aangepast aan het buurpand aan de rechterzijde en bevat een toegevoegde dakkapel met tweedelig houten

raam. In tegenstelling tot de rest van het complex is dit deel van het dak voorzien van zwarte verbeterde Hollandse Pannen. Het middelste deel van het bouwblok is gedekt met zwarte en rode Tuile du Nord-pannen. Bij huisnummers 13 en 15 zijn deze dakpannen vervangen door bruin rode betonpannen. Het dakvlak aan de straatzijde van het middendeel bevat verschillende kleine dakramen en gemetselde schoorstenen. Het dak is voorzien van een zinken mastgoot, die is bevestigd op een royaal dakoverstek, dat aan de onderzijde is afgetimmerd met witgeverfde houten schroten.

Gevels:

Het woonblok is opgetrokken in rode baksteen in halfsteens verband. De plint is uitgevoerd in een iets donkerdere kleur baksteen en is aan de bovenzijde voorzien van een gemetselde rollaag. Onder de ramen van de eerste verdieping is over de gehele breedte van de gevels een uitkragende rollaag aangebracht. Boven deze rollaag is siermetselwerk aangebracht in de vorm van metselwerkbanden, welke ontstaan door om de drie lagen een laag bakstenen te laten terugspringen ten opzichte van het gevelvlak.

Voorgevel - hoekvolumes:

De voorgevel van de hoekvolumes bevat twee gevelassen op de begane grond en drie gevelassen op de eerste verdieping. De binnenste gevelas van beide hoekvolumes bevat de toegangen tot woningen. De oorspronkelijke voordeur is een houten paneeldeur hierin een raam dat is voorzien van een vierruits roedeverdeling. Aan beide zijden van de voordeur bevindt zich een verticaal zijraam met oorspronkelijk een vierruits roedeverdeling. De voordeur wordt afgedekt door een houten afdak waarboven zich een bovenlicht met houten kozijn bevindt. In de buitenste gevel-as bevindt zich een vensteropening, oorspronkelijk voorzien van een driedelig houten raam met bovenlichten en een vierruits roedeverdeling in de zijramen, overeenkomstig het nog bestaande raam van huisnummer. 9. In elke gevelas van de eerste verdieping bevond zich oorspronkelijk een houten raam met twee raamvleugels, die beide waren voorzien van een driedelige verticale roedeverdeling.

Voorgevel - middenvolumes:

De woningen in het middendeel van het woonblok zijn steeds spiegel-symmetrisch ten opzichte van elkaar gesitueerd, zodat de voordeuren zich naast elkaar bevinden. Elke woning bevat twee gevelassen; in één van de gevelassen bevindt zich de toegang in een ondiep portaal omlijst door verticale banden in siermetselwerk. Naast de voordeuren bevindt zich bij elke woning een smalle vensteropening, oorspronkelijk voorzien van een verticaal houten raam met een vierruits roedeverdeling. Boven deze ramen en de beide voordeuren is één houten afdak aangebracht. Boven dit afdak bevindt zich boven elke voordeur een bovenlicht. In de gevel-as met de voordeur is op de eerste verdieping oorspronkelijk een houten raam met twee raamvleugels aangebracht, die beide zijn voorzien van een driedelige verticale roedeverdeling. In de andere gevel-as bevindt zich op de begane grond oorspronkelijk een venster voorzien van een driedelig raam met bovenlichten. Het middelste raamvlak is tweedelig, de buitenste, smallere raamvlakken bevatten een vierdelige verticale roedeverdeling. Boven dit venster op de eerste verdieping bevindt zich een oorspronkelijk een driedelig venster waarvan elk raam een driedelige roedeverdeling bezat.

Wijzingen aan de gevels:

De ramen en deuren van de diverse woningen hebben in de loop de tijd wijzigingen ondergaan, waarbij het oorspronkelijke beeld deels is aangetast. Onderstaand zijn de wijzigingen per woning aangegeven:

Nr. 3: De voordeur van nr. 3 is een vernieuwde houten paneeldeur met een klein vierkant deurraam. De zijlichten bevatten houten kozijnen zonder roedeverdeling. Het bovenlicht is voorzien van melkglas. De vensteropening op de begane grond bevat een houten raam zonder verdere raamindeling. Op de eerste verdieping zijn de vensteropeningen voorzien van tweedelige houten ramen zonder roedeverdeling. Het siermetselwerk op de eerste verdieping van dit pand bevat geen verflaag.

Nr. 5: De voordeur is de oorspronkelijke houten paneeldeur zonder de roedeverdeling in het deurraam. Het zijlicht is voorzien van glas-in-lood. Het venster op de begane grond bevat een vernieuwd houten raam zonder verdere raamindeling. De vensters op de eerste verdieping bevatten de originele houten ramen met roedeverdeling.

Nr. 7: De voordeur van nr. 7 is vervangen door een recente houten deur met eenvoudig deurraam. Alle kozijnen zijn vervangen door houten kozijnen met een raamindeling geïnspireerd door de oorspronkelijke indeling maar met roedes die geïntegreerd zijn in de dubbele beglazing. Het houten kozijn van het venster op de begane grond bevat geen openslaande of draaiende delen. Ook is in het midden van het raam één grote ruit aangebracht, in plaats van de oorspronkelijke tweedeling.

Nr. 9: Deze woning heeft de oorspronkelijke ramen en deur met roedeverdelingen behouden.

Nr. 11: De oorspronkelijke paneeldeur is behouden maar de roedeverdeling van het deurraam is verloren gegaan, net als de roedeverdeling van het zijraam naast de deur. Het venster op de begane grond bevat een tweedelig vernieuwd houten raam. Op de eerste verdieping zijn de vensters voorzien van (vernieuwde) houten kozijnen zonder roedeverdeling.

Nr. 13: Deze woning heeft de oorspronkelijke deur en ramen met roedeverdelingen behouden. De vensteropeningen zijn voorzien van een kunststoffen rolluik.

Nr. 15: Originele houten deur met roedeverdeling in deurraam en origineel bovenlicht. De zijramen bevatten houten kozijnen maar zonder roedeverdeling. Het venster op de begane grond bevat een vernieuwd houten raam zonder raam- of roedeverdeling en is voorzien van een kunststoffen rolluik. De tweedelige houten ramen op de eerste verdieping bevatten niet meer de originele roedeverdeling.

Zijgevel nr. 15 (links):

Het betreft een blinde gevel voorzien van geschilderd siermetselwerk in bandvorm op de eerste verdieping.

Waardstelling:

Deze woonblokken zijn beeldbepalend vanwege hun architectonische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van een begin twintigste-eeuwse uitbreidingswijk van de stad waaraan een stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt en waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.
- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met woningen uit overwegend dezelfde bouwperiode, die in min of meerdere mate een eenheid vormen door bouwmassa's en architectuur.
- het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de oorspronkelijke esthetische kwaliteit van het ontwerp.
- het object een (redelijke mate van) architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het gebouw behoort tot het oeuvre van een belangrijke (plaatselijke) architect .
- het bijzondere expressionistische detaillering en ornamenten heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de oorspronkelijke houten ramen en deuren met oorspronkelijke roedeverdelingen
- de gevelcomposities
- de kapvorm
- het siermetselwerk

Bescherming:

De hoofdbouwmassa's en voorgevels

Richtlijnen:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Herstel van de eenheid van het dakvlak bij Steegstraat 13 t/m 23.
- Behoud van houten kozijnen met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling en herstel van deze kenmerken bij het vernieuwen van niet oorspronkelijke ramen en deuren.
- Behoud van baksteenarchitectuur en siermetselwerk

Foto's

Landweringsstraat 10 t/m 20:



Stegstraat 13 t/m 23:



Landweringstraat 3 t/m 15:



Kerngegevens beeldbepalend pand:

Nummer object	: BP110
Naam object	: n.v.t.
Adres	: Pastoor Jacobsstraat 14, Landweringsstraat 17 en 17a
Postcode en plaats	: 6133 AM/AE Sittard
Coördinaten	: x 188.123 y 333.953
Bouwstijl	: traditionele stijl met expressionistische kenmerken
Kerndatering	: 1924
Oorspronkelijke functie	: woonhuis
Huidige functie	: woonhuis
Architect	: Nico Ramakers

Typering van het object:

Woonhuizen, daterend uit 1924, in traditionele baksteen-architectuur met expressionistische kenmerken van de architect Nico Ramakers

Ruimtelijke context:

Het object is gelegen in de wijk Ophoven. Ophoven wordt voor het eerste vermeld in het jaar 1323 en was tot de aanleg van de Rijksweg, begin 19^e eeuw, de belangrijkste verbindingsweg vanuit Sittard in zuidelijke richting. Op het einde van de straat Ophoven (ter hoogte van de Molenstraat) maakt de weg een klein knik om via de Geleenstaat in zuidelijke richting te vervolgen. Ook bestond de mogelijkheid om via de Molenweg, over de beek en via Leyenbroek de weg in de (oostelijke) richting van Heerlen te vervolgen.

Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond er een agrarische gemeenschap, die tot het begin van de twintigste eeuw nagenoeg ongewijzigd bleef. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Ophoven en de Molenstraat, de Broekstraat (in Leyenbroek) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende.

Na de komst van de mijnen in het eerste kwart van de 20^e eeuw wordt het bebouwingslint uitgebreid met nieuwbouw. Het bebouwingslint wordt verdicht en uitgebreid; er ontstaat een wijk, met een eigen kerk en overige voorzieningen. In die tijd ontstaan ook de wooncomplexen aan de Steegstraat, Pastoor Jacobsstraat en Landweringsstraat. Het complex betreft drie woonblokken van geschakelde woningen onder een gezamenlijke kap gelegen aan de Steegstraat en Landweringsstraat te Sittard. De complexen bevatten dezelfde stijkenmerken met kleine variaties in bouwvolumen en indelingen per complex en in detaillering en afwerking per pand. De onderhavige panden zijn losgekoppeld van de grotere wooncomplexen maar vormen in ruimtelijk opzicht een geheel hiermee.

Bouwmassa:

Het pand bestaat uit een L-vormige hoofdbouwmassa die is gelegen in de rooilijnen van de Landweringsstraat en de Pastoor Jacobsstraat.

Dak:

De hoofdbouwmassa is voorzien van een L-vormig schilddak. Het dak is gedekt met rode betonpannen. Het dak heeft een zinken mastgoot, die is bevestigd op een royaal dakoverstek, dat aan de onderzijde is afgetimmerd met witgeverfde houten schroten. Pastoor Jacobsstraat 14 bevat 2 recente dakvensters in het dakvlak aan de straatzijde.

Gevels:

Het pand is opgetrokken in rode baksteen gemetseld in kruisverband. Het gehele pand is thans geschilderd in antraciet grijze kleur, welke afbreuk doet aan het oorspronkelijke ontwerp.

De plint is waarschijnlijk evenals het naastliggende wooncomplex uitgevoerd in een iets donkerdere kleur baksteen en is aan de bovenzijde voorzien van een gemetselde rollaag. Onder de ramen van de eerste verdieping is over de gehele breedte van de gevels een uitkragende rollaag aangebracht. Boven deze rollaag is siermetselwerk aangebracht in de vorm van metselwerkbanden, welke ontstaan door om de drie lagen een laag bakstenen te laten terugspringen ten opzichte van het gevelvlak.

Gevel Pastoor Jacobsstraat:

De voorgevel aan de Pastoor Jacobsstraat bevat drie gevelassen. De toegang tot de woning bevindt zich in de linker gevel as en wordt omlijst met een verticale band van siermetselwerk. Waarschijnlijk was, evenals het bij het naastliggende wooncomplex, boven de voordeur een afdak en bovenlicht aanwezig. Deze zijn thans verwijderd. De voordeur is een vernieuwde witte kunststoffen voordeur met dichte panelen. De deuropening wordt afgedekt oor een smalle latei waarboven thans glasstenen zijn aangebracht. In de middelste en rechter gevelas bevinden zich brede halfronde vensters die zijn voorzien van een gemetselde rondboog. Het middelste venster is voorzien van een vernieuwd driedelig kunststoffen raam. In het rechter vensters bevindt zich een vernieuwd houten kozijn met eveneens een driedeling. Het middelste raamvlak bevat een onderverdeling in een T-vorm. Op de eerste verdieping bevindt zich in de linker gevel-as een vernieuwd enkel kunststoffen raam. De vensters in de twee andere gevelassen bevatten tweedelige vernieuwde kunststof ramen.

Gevel Landweringsstraat 17:

De voordeur van nr. 17 bevindt zich in de rechter gevel-as, is iets terug gelegen in een portaal dat is omlijst met een verticale band van siermetselwerk en voorzien van een houten afdak. Het portaal bevat een gemetselde trede en boven het afdak bevindt zich een bovenlicht met origineel houten raam.

In de linker en middelste gevel-as op de begane grond bevinden zich brede ramen afgedekt door een gemetselde rondboog. De vensters zijn voorzien van vijfdelige vernieuwde houten ramen met bovenlichten. Op de eerste verdieping bevindt zich in de linker gevel-as een venster met (waarschijnlijk oorspronkelijk) vierdelig houten raam. (De oorspronkelijke roedeverdeling uit de ramen is verdwenen; zie ook BP109). Het middelste venster is even breed als het linkse venster maar voorzien van een tweedelig houten raam. Het houten raam in de rechter gevel-as is smaller en bevat een raamvleugel met een verticale tweedeling.

Tussen de vensters in de linker en middelste gevel-as bevindt zich een klein rechthoekig venster met houten raam.

Waardstelling:

Deze woonhuizen zijn beeldbepalend vanwege hun architectonische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van een begin twintigste-eeuwse uitbreidingswijk van de stad waaraan een stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt en waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het gebouw of object mede in relatie tot zijn omgeving een bijzondere beleving heeft en belangrijk is voor de identiteit van de omgeving.

- het object onderdeel is van en ondersteunend is aan de straatwand met woningen uit overwegend dezelfde bouwperiode, die in min of meerdere mate een eenheid vormen door bouwmassa's en architectuur.
- het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de oorspronkelijke esthetische kwaliteit van het ontwerp.
- het object een (redelijke mate van) architectonische gaafheid bezit. Het object wekt een oorspronkelijke indruk of heeft veranderingen ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven.
- het gebouw behoort tot het oeuvre van een belangrijke (plaatselijke) architect .
- het bijzondere expressionistische detaillering en ornamenten heeft.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- de gevelcomposities
- de kapvorm
- het siermetselwerk

Bescherming:

De hoofdbouwmassa en voorgevels.

Richtlijnen:

- Behoud en herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Verwijdering van schilderwerk op gevel, herstel oorspronkelijke baksteenarchitectuur.
- Herstel van de raamindelingen bij vernieuwing van de kozijnen en herstel ingangspartij Past. Jacobsstraat 14 (afdak, portiek, bovenlicht)

Foto's



Bijlage 4
Nota inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan Sittard-Zuid

Nota inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Sittard Zuid

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 juli 2016.

INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sittard Zuid' heeft ten behoeve van de inspraak vanaf 21 maart 2016 gedurende 4 weken, zowel analoog als digitaal ter inzage gelegen. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren. Op 13 april 2016 is bovendien een inloopmiddag gehouden, die bezocht werd door een dertigtal belangstellenden.

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg is tevens om advies gevraagd aan de daartoe betrokken Rijks- en provinciale diensten. Tevens werd een ieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp te reageren.

In deze nota zijn allereerst de adviezen samengevat, daarna zijn de inspraakreacties weergegeven. Aansluitend is de beantwoording van de adviezen en reacties opgenomen. De nota wordt afgesloten met een aantal ambtshalve wijzigingen.

Adviezen

- 1. Provincie Limburg, Clustermanager Ruimte**, (mail ingekomen 19 april 2016, 16.50 uur)

Advies

Medegedeeld wordt dat de plan beoordeeld is op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zal zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Gemeentelijk standpunt.

De opmerking van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 2. Waterschap Roer en Overmaas**, (mail ingekomen 20 april 2016, 13.26 uur)

Advies.

Medegedeeld wordt dat men geen opmerkingen heeft over het voorontwerp. Wel wordt de suggestie meegegeven of in het kader van de toekomstige herinrichting van de Geleenbeek wellicht een verruiming van de geldende bestemming kan worden opgenomen.

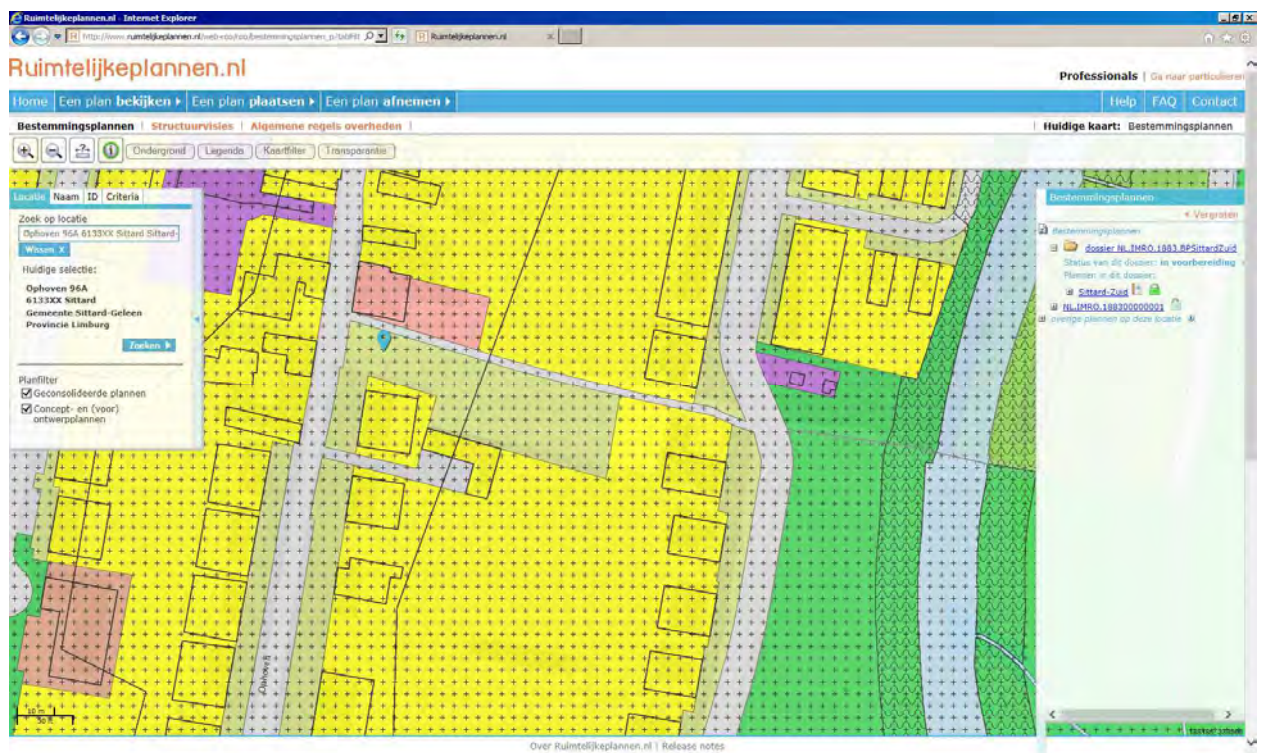
Gemeentelijk standpunt.

De opmerking van het Waterschap Roer en Overmaas wordt voor kennisgeving aangenomen. Verder zijn de bestemmingen die hiervoor in aanmerking komen dermate ruim geredigeerd, dat deze de toekomstige herinrichting van de Geleenbeek niet in de weg zullen staan.

Inspraakreacties

- 1. Mevrouw E.M.J. Coenemans-Lemmens, Berkenlaan 27, 6133 WZ Sittard** (ingekomen 24 maart 2016)

Briefschrijfster wijst er op dat een voorheen aan haar toebehorende bouwtitel, zijnde de mogelijkheid tot het bouwen van één (vrijstaande) woning op de hoek van de straat Ophoven en de Vrankensteeg, in 2006 is komen te vervallen. In het geldende bestemmingplan Sittard Zuid uit 2006 heeft het perceel een agrarische bestemming gekregen. In het nieuwe voorontwerpbestemmingplan Sittard Zuid heeft dit perceel de bestemming 'tuin' gekregen. Doordat zij onlangs van de gemeente een brief heeft gekregen over de procedure van het nieuwe bestemmingsplan, is zij er pas zeer recent achter gekomen dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid al in 2006 is vervallen. Zij geeft aan het huis-aan-huisblad, waarin gemeentelijke bekendmakingen werden gepubliceerd, in 2006 niet te hebben ontvangen. Verzocht wordt de in 2006 wegbestemde bouwtitel bij deze actualisatie weer op te nemen. Verder heeft de familie Coenemans ter aanvulling in een onderhoud met wethouder Lebens op 29 april 2016 uitvoerig verwezen naar de perikelen rond een grondsaneringsoperatie in de wijk Ophoven uit 1998, de daaruit voortvloeiende problematiek en gerechtshandelingen tot 2008 alsmede naar het provinciaal en gemeentelijk standpunt dienaangaande. Gelet hierop had men kunnen weten dat er gegronde redenen aanwezig waren waarom door hen géén gebruik gemaakt kon worden van de tot het moment van vaststelling (13 december 2006) aanwezige bouwtitel. Betrokkenen hebben aangegeven nimmer de intentie te hebben gehad om afstand te doen van deze bouwtitel, integendeel.



Relevante kaartuitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Sittard Zuid 2016.

Gemeentelijk standpunt.

De inspraakreactie is aanleiding geweest om de tot medio 2007 ter plaatse aanwezige bouwmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan terug te brengen. Allereerst is vastgesteld dat op het perceel in kwestie tot medio 2007 een bouwtitel rustte. Deze was verankerd in het uit 1987 daterende bestemmingsplan "Ophoven" van de voormalige gemeente Sittard. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Sittard Zuid uit 2006 is deze bouwmogelijkheid niet terug gekomen.

Na uitvoerige bestudering van de aanvullend overgelegde stukken betreffende het zeer complexe grondsaneringsproject Ophoven, kan niet anders geconcludeerd worden dan dat betrokkenen altijd in de veronderstelling zijn geweest dat het perceel in kwestie bebouwd zou mogen en blijven worden. Betrokkenen hebben hun perceel destijds als tijdelijk gronddepot en als aan- en afvoerroute ter beschikking gesteld aan provincie/gemeente. Op grond van de door briefschrijfster nader verstrekte informatie had inderdaad in redelijkheid verwacht mogen worden dat het bestemmingsplan Sittard Zuid, zoals dat in 2006 werd vastgesteld, de tot dan toe bestaande bouwmogelijkheid, één op één zou hebben overgenomen. Bovendien is de huidige werkwijze (sinds 2009) zo, dat eigenaren van percelen met ongebruikte bouwtitels middels een persoonlijke brief door de gemeente benaderd worden bij een bestemmingsplanherziening. Briefschrijfster is destijds (2006) in het geheel niet op de hoogte gebracht van de bestemmingsplanherziening en in dat verband ook niet van (het wegbestemmen) van de aan haar toebehorende en ongebruikte bouwtitel. Ook in dat opzicht kan er in zekere zin gesproken worden van een ongelijke behandeling. Verder bestaat er vanuit een oogpunt van stedenbouw géén enkel bezwaar om de bouwmogelijkheid, zoals die voorheen aanwezig was, terug te brengen; het betreft hier immers een logische afronding van een bestaand bebouwingspatroon in de historische dorpskern van Ophoven (een zgn. inbreidingslocatie). Qua schaal en maatvoering wordt hierbij aansluiting gezocht bij de aangrenzende bestaande bouwmogelijkheden. Tot slot zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt evenmin belemmeringen aanwezig om ter plaatse een woningbouwmogelijkheid op te nemen. Resumerend dient te worden vastgesteld dat er op grond van het voorgaande voldoende moverende redenen aanwezig zijn om de bouwmogelijkheid, zoals die tot 12 juni 2007 (goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Limburg en inwerkingtreding van het op 13 december 2006 vastgestelde bestemmingsplan Sittard Zuid) ter plaatse aanwezig was, in het ontwerpbestemmingplan Sittard Zuid 2016 terug te brengen.

De inspraakreactie is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

2. **Autobedrijf Verjans, Kromstraat 6, 6133 AB Sittard** (ingekomen 19 april 2016)

Verzocht wordt om in de verbeelding voor de bestaande autowerkplaats (bedrijfsgebouw) een bouwvlak (met uitbreidingsmogelijkheid) op te nemen.

Gemeentelijk standpunt.

De inspraakreactie is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Ambtshalve aanpassingen

In het voorontwerp zijn nog een aantal omissies/onvolkomenheden geconstateerd. Naar aanleiding hiervan zijn ambtshalve de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- **Aan Hiemstenrade 47**, bouwvlak is in het ontwerp verruimd naar de vergunde situatie en de voorgeschreven bouwhoogte gewijzigd naar 9 meter.
- **Agricolastraat, eendenvijver (stadspark)** is in het voorontwerp als groen bestemd. Deze bestemming is in het ontwerp gewijzigd in 'water'.
- **Agrarisch (artikel 3)**, aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd.

- **Bedrijf (artikel 4)**, aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd. Verder zijn de bouwmogelijkheden verruimd.
- **Begripsbepalingen (artikel 1)**. Aan dit artikel is een groot aantal 'nieuwe' begrippen toegevoegd.
- **Cultuur en ontspanning (artikel 6)**, aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd.
- **Cultuurhistorie**, het historische lint van Ophoven heeft op de verbeelding de dubbelbestemming waarde - cultuurhistorie gekregen.
- **Detailhandel (artikel 7)**, aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd. Verder zijn de bouwmogelijkheden verruimd.
- **Dienstverlening (artikel 8)**, aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd. Verder zijn de bouwmogelijkheden verruimd.
- **Dr. Poelslaan 23**: Het voorontwerp liet ter plaatse geen bijgebouwen toe. Op verzoek is de bestemming wonen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan met ca. 6 meter verruimd en het bouwvlak van de kantine/tribune van OVCS (23a) is aanpast aan de feitelijke situering.
- **Geleenbeek/Molenbeek** is ca 3-4 meter breed. Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast vanaf aftakking achter de Ophovenermolen tot aan de Engelenkampstraat, ook de splitsing bij Stenen Sluis is meegenomen en in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Langs de Geleenbeek, zoals die loopt door het stadspark, is thans dezelfde dubbelbestemming opgenomen zoals die geldt voor de Geleenbeek langs de Kastanjelaan (op deze wijze is aansluiting gezocht bij de verbeelding van het bestemmingsplan Centrum Sittard).
- **Holleweg 23**. Accountantskantoor Leinders-Vola. Bouwvlak en bouwmogelijkheden zijn in het ontwerp verruimd.
- **Horeca (artikel 10)**, aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd.
- **Irenelaan 8**. Laudy bouw en ontwikkeling b.v. Het bouwvlak is in het ontwerp aangepast naar de feitelijk aanwezige bebouwing, waardoor de binnenplaats thans vrijgehouden is van bouwmogelijkheden.
- **Kamerverhuur**. De definitie van kamerverhuur is thans opgenomen in de begripsbepalingen van het ontwerp, waarbij aansluiting is gezocht bij de Beleidsregel kamerverhuur. Ook wordt thans in de toelichting van het ontwerp naar deze beleidsregel verwezen.
- **Landweringstraat: groenbestemming tussen Kerk Ophoven en gemeenschapshuis**. De verbeelding is aangepast met dien verstande dat de bestemming verkeer is verruimd omdat er rond de 'cul de sac' aan het einde van de Landweringstraat parkeerplaatsen zijn aangelegd en géén groen.
- **Leyenbroek, beschermd dorpsgezicht**, de paragraaf cultuurhistorische waarden beschermd dorpsgezicht Leyenbroek, maakt thans onderdeel uit van de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende toelichting.
- **Maatschappelijk (artikel 11)**, aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd.
- **Molenweg, stadsspeelbos Sjabolleke**. Ter plaatse van het speelbos langs de Geleenbeek was in de verbeelding van het voorontwerp ten onrechte een groot

bouwwlak ingetekend. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is dit bouwwlak niet meer opgenomen.

- **Ophoven 23.** Ter plaatse is géén bedrijf gevestigd. De bedrijfsbestemming zoals die in het voorontwerp was opgenomen is in het ontwerp vervangen door een (reeds bestaande) woonbestemming.
- **Ophoven 43-47.** Op de verbeelding is het bouwwlak thans verkleind, overeenkomstig de feitelijk bebouwing.
- **Ophoven 183,** ter plaatse is een bed- en breakfastformule gevestigd en ook vergund. Op de verbeelding is thans (op verzoek) een specifieke aanduiding opgenomen en het begrip 'bed- and breakfast' maakt onderdeel uit van de begripsbepalingen.
- **Oude Heerlenerweg 41:** Ter plaatse is hoveniersbedrijf Colaris gevestigd. De in het voorontwerp opgenomen agrarische bestemming is in het ontwerp (op verzoek) gewijzigd naar een bedrijfsbestemming, toegespitst op hoveniersbedrijf.
- **Parklaan 28-30, Dierenartsenpraktijk Op d'n Diek:** het bouwwlak is verruimd door de voorgevelrooilijn gelijk trekken met die van de nummers 26 en 32. Op nr. 28 (begane grond is de dierenartsenpraktijk gevestigd, nr. 30 (bovenverdieping) is een reguliere woning (géén bedrijfswoning). Aan de bestemming 'maatschappelijk' is thans 'wonen' toegevoegd.
- **Rijksweg Zuid 117.** Ariaans Assurantiën, bouwwlak is verruimd en er is een bijgebouwenregeling aan toegevoegd.
- **Rijksweg Zuid 78.** Ter plaatse is een zelfstandige praktijkruimte voor huidtherapie (DermaMedic) gevestigd. De woonbestemming zoals die in het voorontwerp was opgenomen, is in het ontwerp vervangen door de bestemming 'maatschappelijk'.
- **Rijksweg Zuid 97, hoek Rijksweg Zuid/Holleweg.** Ter plaatse is een zelfstandig communicatieburo (Inside/out Media Consultancy) en een verhuurbedrijf voor audioapparatuur (the Editor) gevestigd. In het voorontwerp was hier alleen wonen toegestaan. Thans is er een combinatie met dienstverlening mogelijk gemaakt. Bovendien de binnenplaats buiten het bouwwlak gelaten, zodat deze niet bebouwd kan worden.
- **Sport (artikel 13),** aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'voet- en fietspaden' toegevoegd.
- **Tersteeglaan 17.** Achterste stukje tuin links naast de woning is thans voor 'wonen' bestemd (vanaf de bestaande garage en hetgeen er achter ligt).
- **Vrankensteeg,** is qua bestemming op verbeelding thans doorgetrokken tot aan Geleenbeek.
- **Vijverweg.** De wandelpaden direct vóór het 'oude zwembad' aan de Vijverweg maken onderdeel uit van het monumentale stadspark en zijn daarom in het ontwerpbestemmingsplan als 'groen' (artikel 9) bestemd.
- **Vijverweg 127,** dit perceel is thans in zijn geheel aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.
- **Verbeelding volkstuinten** (tussen Molenweg en Stadspark) is thans aanpast naar feitelijke situatie.
- **Wonen (artikel 19),** aan deze bestemmingsomschrijving is thans ook de bestemming 'groenvoorzieningen' toegevoegd.

