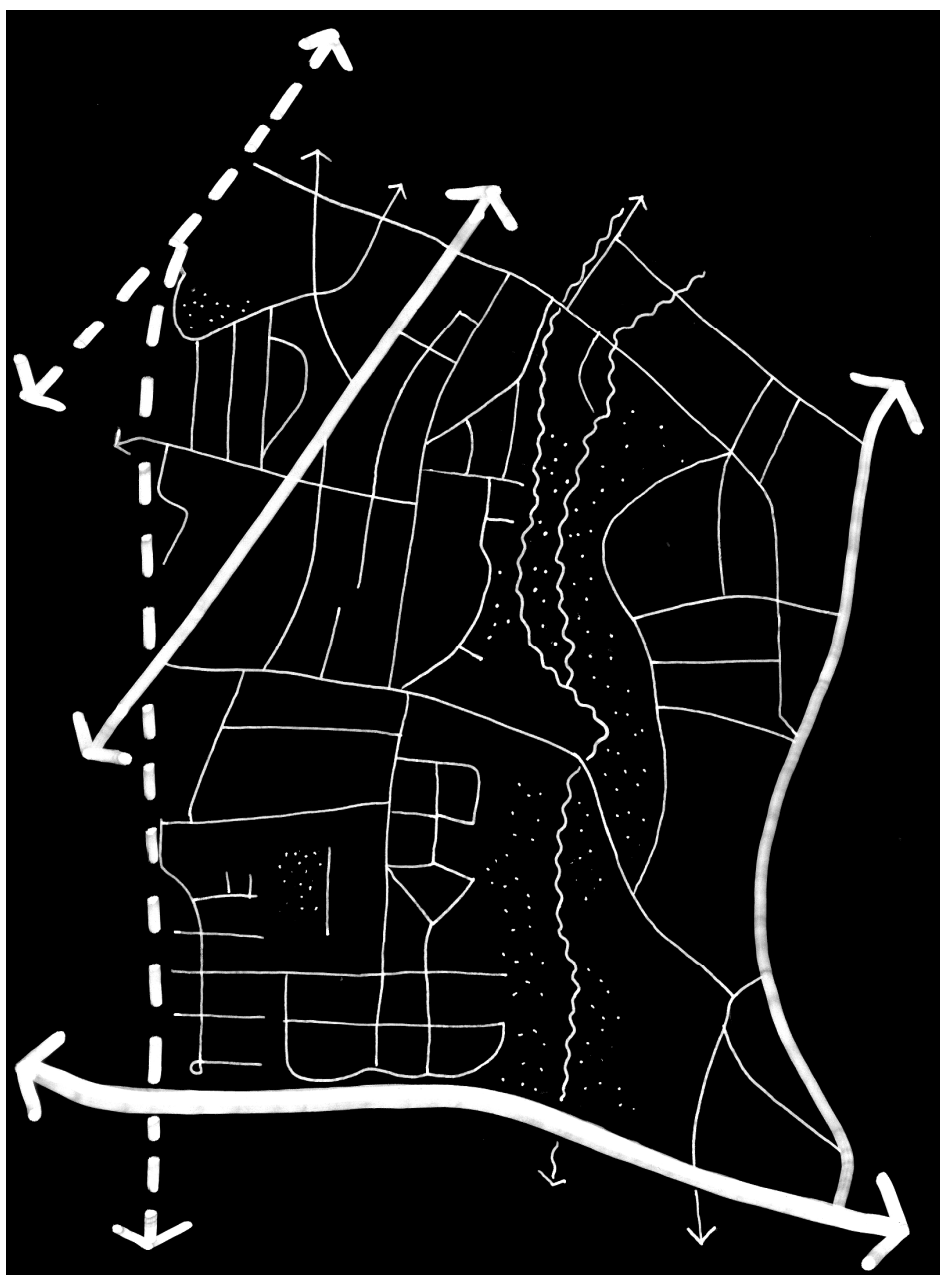


# BESTEMMINGSPLAN SITTARD ZUID

GEMEENTE SITTARD-GELEEN





## **Gemeente Sittard-Geleen**

### **Bestemmingsplan Sittard Zuid**

- Toelichting  
bijlagen
- Voorschriften  
bijlagen
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE04-SIT00017-01A  
VOO04-SIT00017-01A  
TEK04-SIT00017-01A

Rosmalen, december 2006

Vastgesteld: 13 december 2006



## INHOUDSOPGAVE

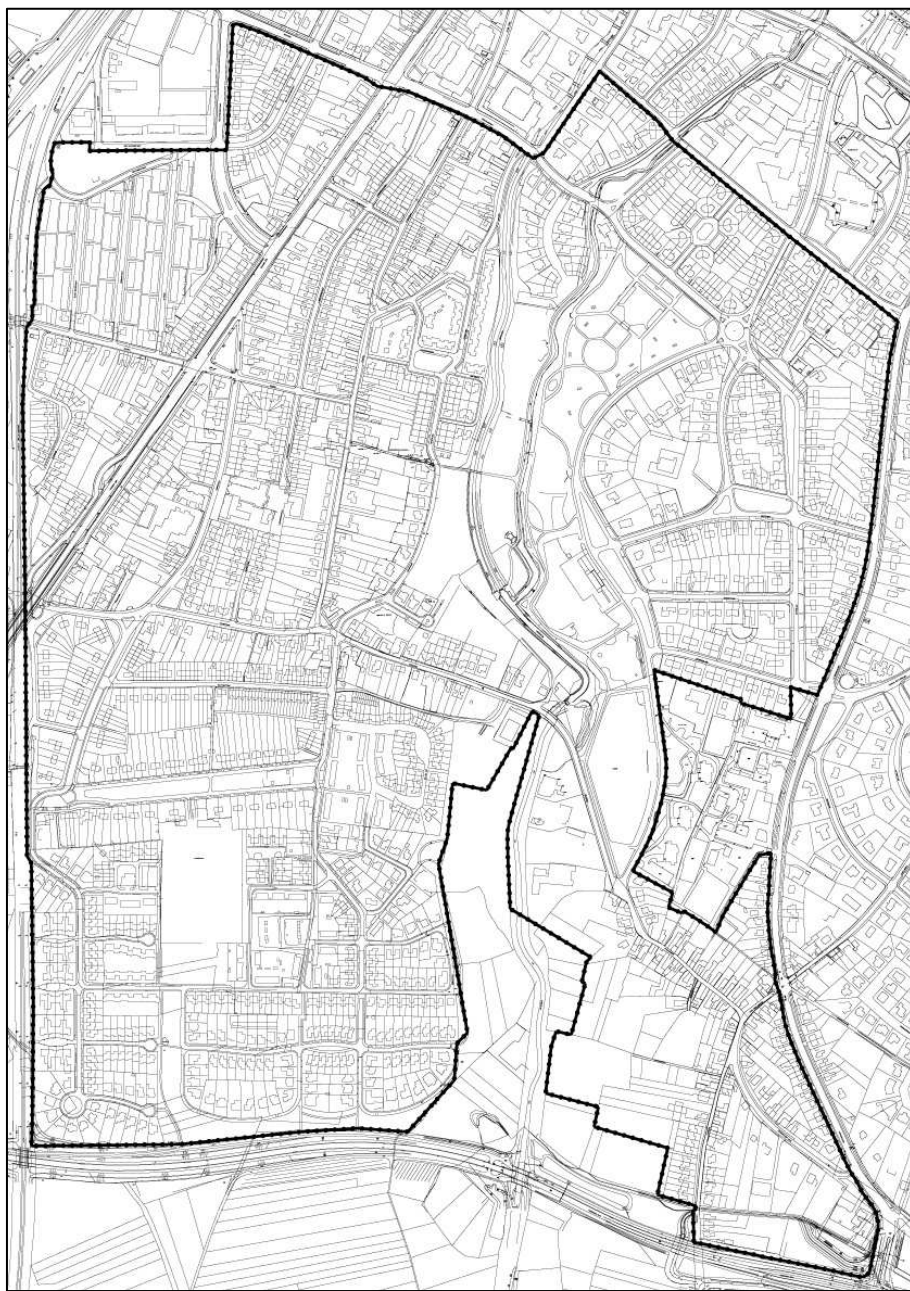
|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                 | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen                         | 1         |
| 1.2      | Het plangebied                   | 1         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplannen     | 2         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan    | 2         |
| <b>2</b> | <b>HET PLAN</b>                  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie               | 5         |
| 2.2      | Beheer van de bestaande situatie | 10        |
| <b>3</b> | <b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b> | <b>11</b> |
| 3.1      | Relevant beleid                  | 11        |
| 3.2      | Groen en water                   | 15        |
| 3.3      | Milieutechnische aspecten        | 19        |
| 3.4      | Waterparagraaf                   | 20        |
| 3.5      | Flora en fauna                   | 22        |
| 3.6      | Cultuurhistorie en archeologie   | 23        |
| 3.7      | Verkeer en parkeren              | 24        |
| 3.8      | Economische uitvoerbaarheid      | 25        |
| 3.9      | Handhaving                       | 25        |
| <b>4</b> | <b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>       | <b>27</b> |
| 4.1      | Algemene plansystematiek         | 27        |
| 4.2      | Bestemmingen                     | 27        |
| <b>5</b> | <b>PROCEDURES</b>                | <b>31</b> |
| 5.1      | Inspraak                         | 31        |
| 5.2      | Vooroverleg                      | 31        |
| 5.3      | Vaststelling                     | 32        |

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: Verslag inspraakavond

Bijlage 2: Nota zienswijzen bestemmingsplan Sittard Zuid

Bijlage 3: Vaststellingsbesluit



Begrenzing van het plangebied

# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

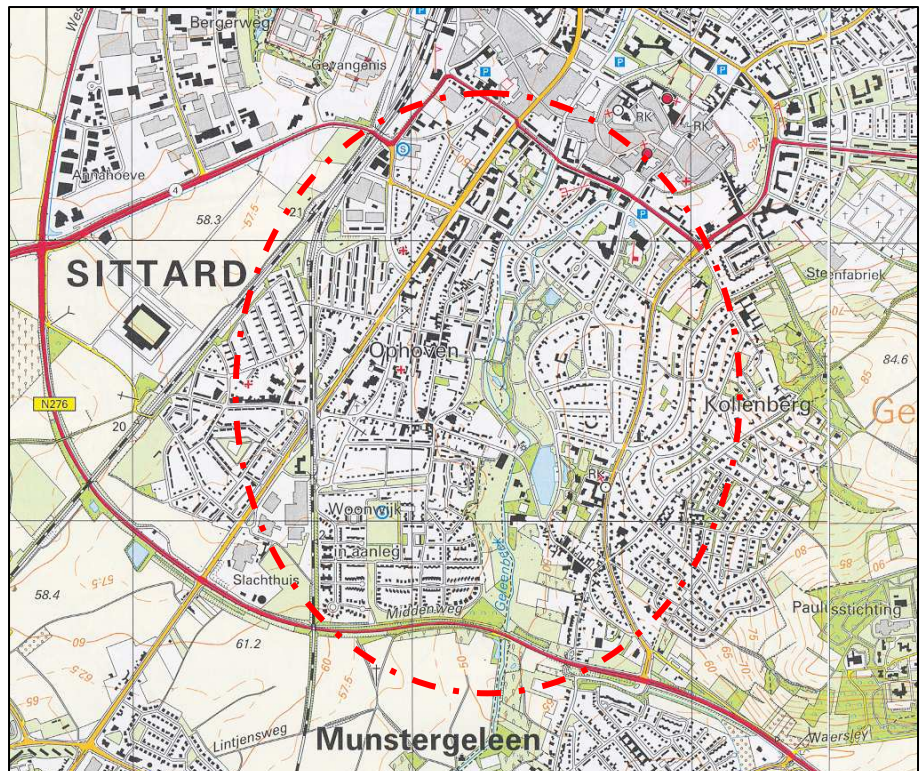
Voor de wijk Sittard Zuid vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Een herziening van deze plannen wordt derhalve noodzakelijk geacht.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Sittard (zie afbeelding 'Ligging van het plangebied') en grenst in het zuiden aan het buitengebied. Het plangebied bestaat uit de buurten Ophoven, Craaveld, Leyenbroek en Thienbunder.

Het plangebied wordt begrensd door de Middenweg (N276) en het parkgebied rond de Geleenbeek in het zuiden. In het westen wordt de plangrens gevormd door de spoorlijn Sittard-Heerlen, De Mgr. Rijkerstraat, de Mgr. Vrackenstraat, de Holleweg, de Agricolastraat, de Parkweg, de Beukenlaan en de Jubileumstraat. Tenslotte ligt ten oosten van het plangebied de Leyenbroekerweg. Zie voor de plangrens de nevenstaande afbeelding.



Ligging plangebied in groter geheel (cirkel geeft plangebied aan)

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. In de volgende tabel is aangegeven wanneer deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

| Naam                                  | Vastgesteld | Goedgekeurd |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Geleenbeek I                          | 19-04-1979  | 13-11-1979  |
| Craaveld zuid                         | 10-02-1994  | 13-08-1994  |
| Craaveld uitwerkingsplan fase 1 + 2   | 18-07-1989  | 02-01-1990  |
| Woonwagenlocatie Craaveld             | ?           | ?           |
| Ophovernerweg + wijziging             | 21-10-1976  | 06-06-1977  |
| Driehoek Geuweg                       | 15-09-1977  | 08-05-1978  |
| Ophoven + herziening                  | 14-09-1987  | 26-04-1988  |
| Campinacomplex                        | 09-11-1994  | 28-02-1995  |
| Baenje-Casino Park + wijzigingen      | 20-05-1976  | 10-01-1977  |
| Hoek mgr. Vrankenstraat-Rijksweg zuid | 04-12-2000  | 03-07-2001  |
| Part. Herz. B.p. Leyenbroek           | 12-10-2000  | 15-05-2001  |
| Hoek Leyenbroekerweg - Jubileumstraat | 12-10-2000  | 15-05-2001  |

### 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Sittard Zuid' bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen.

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied in ruimtelijke en functionele zin besproken.

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

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





Historische kaart uit de Grote Historische Provincie Atlas Limburg 1837-1844



Historische lintbebauwing Ophoven

## **2 HET PLAN**

In dit hoofdstuk wordt allereerst de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. Vervolgens worden de veranderingen die binnen het plangebied mogelijk dan wel gewenst zijn beschreven. Dit gebeurt naar aanleiding van relevante beleidsstukken.

### **2.1 Bestaande situatie**

#### **2.1.1 Ruimtelijk**

##### **Ontstaansgeschiedenis**

Sittard Zuid bestaat van oorsprong uit de lintdorpen Ophoven en Leijenbroek. Deze oude wegen zijn nog steeds duidelijk herkenbaar op de kaart, maar ook in het straatbeeld. Zeker de bebouwing aan de Leyenbroek heeft zijn oorspronkelijke karakter tot vandaag de dag behouden.

Deze bebouwing, maar ook de bebouwing aan de overige oudere straten (Ophoven, de Oude Heerlenseweg/Leeuwerik en de Broekstraat) binnen het gebied kenmerkt zich door een gesloten straatwand en het historisch karakter van de bebouwing. Door het ontbreken van voortuinen hebben de straten een straten een smalle en stenig karakter (zie foto's).

Zodra Sittard begon te groeien is de Rijksweg aangelegd. Deze kaarsrechte weg doorsnijdt op een aantal punten de historische structuur van Sittard Zuid. De Rijksweg Zuid is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Sittard. Door het brede profiel van deze weg, maar ook door de verkeersintensiteit, vormt de weg een ruimtelijke barrière binnen de wijk.

Centraal in het plangebied ligt het Stadspark. Dit park vormt een zeer waardevolle openbare ruimte in het zuiden van Sittard. Het park vormt onderdeel van een 'groene long' die vanuit het middengebied tussen Geleen en Sittard de stad in loopt. Van oorsprong is dit gebied het beekdal van de Geleenbeek.

Net voor, maar vooral na de Tweede Wereldoorlog is het merendeel van de bebouwing in Sittard Zuid ontstaan. De structuur van de eerste uitbreidingswijken, die dicht tegen het centrum van de stad liggen, sluiten naadloos aan op het wegenpatroon in en om de binnenstad. Het stratenpatroon van deze eerste uitbreidingen volgt het patroon van het oorspronkelijke landschap.

De latere uitbreidingen ten zuiden van de Dr. Poelstraat en ten oosten van de Geleenstraat hebben een geheel andere structuur. Hier is de structuur van het onderliggende landschap verdwenen en hebben de buurten een geheel eigen, vaak intern gerichte, structuur.

## Bebouwing

De bebouwing binnen het plangebied laat zich beter beschrijven als onderscheid wordt gemaakt in de bebouwing langs de historische wegen en de overige woonbebouwing. Voor zover de bebouwing niet aan historische routes is gelegen, bestaat deze uit vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen. De bebouwing langs de historische wegen bestaat uit het type vrijstaand en halfvrijstaand. Delen van straten hebben een gesloten karakter. De bebouwing is hier aan elkaar gebouwd of is door middel van latere inbreidingen aan elkaar vast gebouwd.. Er is hier echter geen sprake van rijenwoningen omdat ieder pand afzonderlijk herkenbaar is. De goothoogte van de bebouwing is zeer gevarieerd. Dit is kenmerkend voor de oudere delen binnen het plangebied.



Sittard Zuid: Individuele woningbouw en planmatige uitbreidingen

De goothoogten in de naoorlogse uitbreidingen zijn per cluster van bebouwing gelijk. Hierdoor wordt het onderscheid tussen de historische bebouwing en de nieuwere bebouwing nog meer zichtbaar.

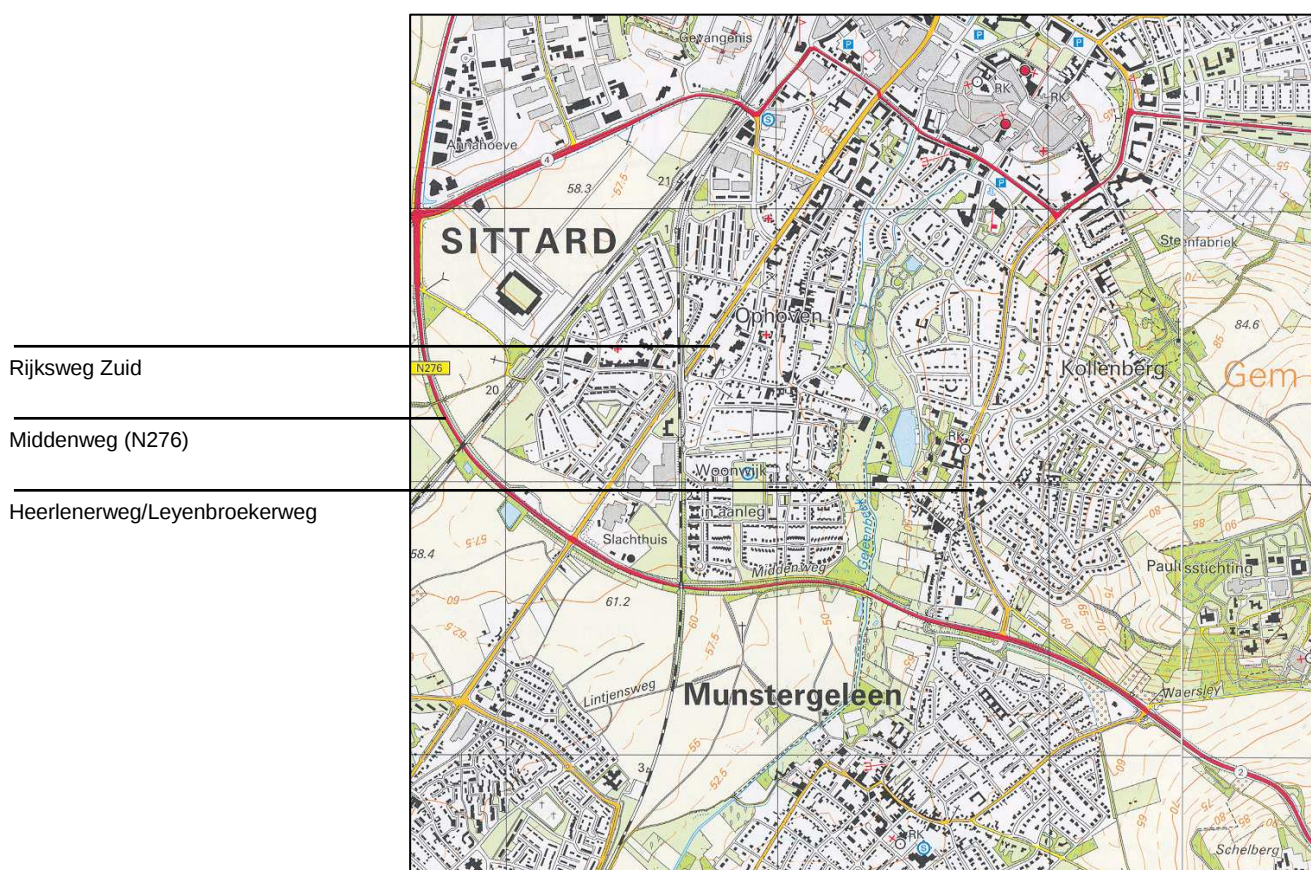
Binnen het plangebied is een aantal gebieden aanwezig met zeer karakteristieke bebouwing. Ten eerste is er de historische bebouwing van de historische lintdorpen de Leijenhoek en Ophoven. Daarnaast is de bebouwing rond het Julianaplein als karakteristieke buurt uit de jaren 30 van de vorige eeuw aan te merken.

Het noordoostelijk deel van het plan bestaat, in tegenstelling tot de rest van het plangebied, uit een ruim opgezette woonwijk waar de woningen op grote kavels gebouwd zijn. Onder andere door het grote aandeel voortuin bij de woningen heeft dit deel een groene en ruime opzet.

Op enkele plaatsen komen maatschappelijke voorzieningen zoals schoolgebouwen en kerken voor. Deze openbare gebouwen liggen vrij centraal in de wijk en zijn gecentreerd rond belangrijke ontsluitingswegen. Het individuele karakter van de bebouwing wordt nog eens benadrukt doordat de architectuur afsteekt van de directe omgeving.

## Verkeer

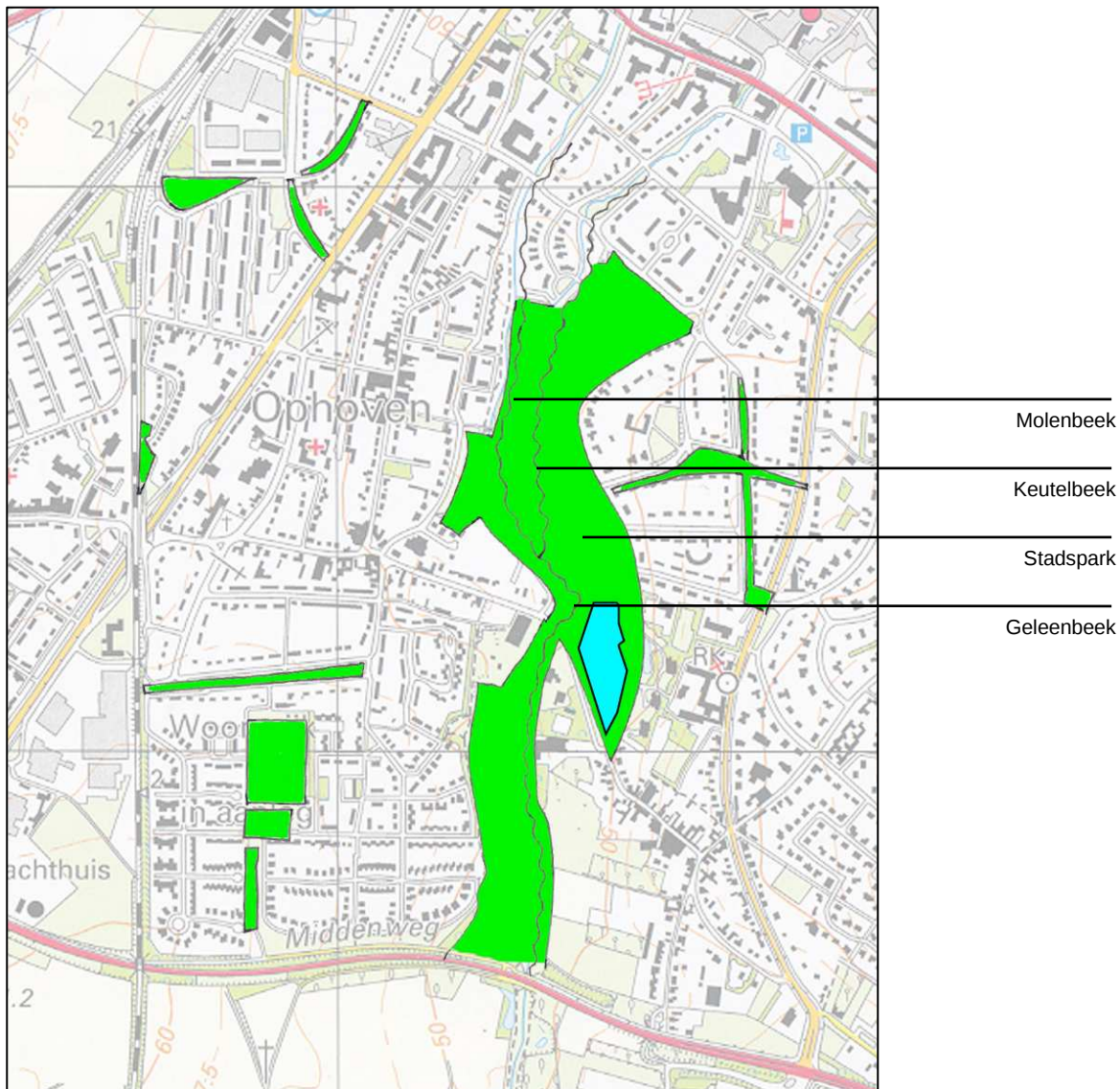
Het zuiden van Sittard is vanaf de Rijksweg A2 bereikbaar door middel van de Middenweg (de N276). Ten zuidwesten van de stad kruist de Middenweg de Rijksweg Zuid. Deze weg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg door het plangebied richting het centrum. Op verschillende plekken sluiten interne ontsluitingswegen aan op deze weg richting het centrum. Ten oosten van het plangebied loopt de Heerlenerweg/Leyenbroekerweg. Deze weg sluit ten zuidoosten aan op de Middenweg en ontsluit het oostelijk deel van het plangebied. Zowel de Rijksweg Zuid als de Heerlenerweg/Leyenbroekerweg sluiten ten noorden van het plangebied aan op de rondweg rond het centrum van Sittard.



## Groen

Binnen de wijk is relatief veel groene openbare ruimte aanwezig. Hierbij is een groot verschil te zien tussen het gedeelte van de wijk wat te oosten van het Stadspark ligt en het westelijk gedeelte van de wijk. Het oostelijk gedeelte van de wijk is ruim van opzet waarbij de woningen op grote kavels gesitueerd zijn. In de openbare ruimte is veel plek gereserveerd voor openbaar groen, veel wegen worden begeleid door bomenrijen en brede, groene bermen. De wijk heeft een groene uitstraling welke nog eens wordt versterkt door de als voortuin ingerichte voorruimtes bij de woningen.

Het westelijk deel van de wijk heeft een veel steniger karakter. Verspreid over de wijk komen verschillende kleine groenplekken voor, maar deze vormen geen groenstructuur.



Groen binnen het plangebied

Het Stadspark vormt uiteraard de belangrijkste groene openbare ruimte binnen het plangebied. Het Stadspark is als geheel opgenomen op de Rijksmonumentenlijst. Dit park vormt een onderdeel van het landschapspark de Graven en is ontstaan in het beekdal van de Geleenbeek. In het noorden van het park splitst deze beek zich in de Molenbeek en de Keutelbeek. De beken vormen belangrijke dragers van het park en zorgen voor een directe verbinding van het Stadspark met het buitengebied. De Molenweg loopt dwars door het park. Aan deze weg is, centraal in het park, een bebouwingscluster aanwezig. Hier zijn onder andere de watermolen, het gebouw van de scouting en de Parkschool gelegen. Deze bebouwing zorgt voor een ruimtelijke scheiding van het Stadspark en de rest van het beekdal ten zuiden van de Molenweg.

## 2.1.2 Functionele structuur

### **Bebouwd gebied**

Alhoewel het plangebied overheerst wordt door de woonfunctie komen er ook een aantal andere functies voor. De menging van deze functies met de woonfunctie wordt op een aantal plaatsen als zeer positief ervaren. Ten aanzien van deze functies geldt dan ook als uitgangspunt behoud, waarbij van de betreffende elementen beperkte groeimogelijkheden wordt gegeven.

#### *Bedrijven*

Verspreid over het plangebied komt een aantal bedrijven voor. Deze komen vooral voor in de oudere gedeeltes van het plangebied, aan de historische straten. In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de 'gewone' bedrijven, garagebedrijven en agrarische bedrijven. Garagebedrijven worden als hinderlijk beschouwd in de woonomgeving. Om deze reden zijn alle aanwezige garagebedrijven specifiek bestemd. Hierdoor wordt de verplaatsing of vestiging van een garagebedrijf naar een andere locatie (waar momenteel geen garagebedrijf aanwezig is) tegengegaan.

In het zuidoosten van het plangebied komt een aantal kleine agrarische bedrijven voor. Ook deze bedrijven krijgen een aparte bestemming.

#### *Detailhandel*

De meeste detailhandelsvestigingen bevinden zich in het centrum van Sittard. Binnen het plangebied komt een aantal verspreid liggende detailhandelsvestigingen voor, zoals de slijter aan de Geuweg en de dierenwinkel aan de Ophoven. Nieuwvestiging is niet mogelijk. De bestaande mogelijkheden krijgen een kleine uitbreidingsmogelijkheid.

#### *Horeca*

Ook de horecavestigingen liggen voornamelijk in het centrum van Sittard. De horecavestigingen die buiten het centrum van Sittard gevestigd zijn liggen verspreid. De horeca in het plangebied omvat zowel zogenaamde droge horeca zoals restaurants, grillrooms en cafetaria's, als zogenaamde natte horeca zoals cafés. Een voorbeeld van natte horeca is de dansschool aan de Rijksweg Zuid 103.

Door middel van een categorie-aanduiding op de plankaart en in de voorschriften wordt vermeden dat er op een locatie een horecavestiging wordt gevestigd die er, gezien de omgeving, niet past.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Op een aantal plaatsen komen maatschappelijke voorzieningen voor. Het betreft hier bijvoorbeeld de kerk aan de Kromstraat en een aantal scholen. Ook deze voorzieningen krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

#### *Zakelijke dienstverlening*

Kantoren binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming 'zakelijke dienstverlening'. Ook deze functie komt alleen in kleine schaal, verspreid over het plangebied voor.

### **Onbebouwd gebied**

Onder het onbebouwde gebied wordt hier verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied.

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft overwegend een verblijfsfunctie. Een bijzonder element wordt gevormd door het Stadspark. Deze ligt centraal in het plangebied en vormt de ruimtelijke scheiding tussen het oostelijke en westelijk deel van Sittard Zuid.

In voorliggend bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de Rijksweg Zuid en de overige wegen. Bij de Rijksweg Zuid is het doorgaand karakter voornamelijk van belang, terwijl de overige wegen voornamelijk een verblijfsfunctie hebben.

## **2.2 Beheer van de bestaande situatie**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft voornamelijk een beheersplan voor Sittard Zuid. Het merendeel van het plangebied bestaat uit woningbouw. De woningen hebben, daar waar de situatie dit toestaat, kleine uitbreidingsmogelijkheden. Verspreid over het plangebied komt daarnaast een aantal andere functies voor. Ook de bebouwing binnen deze functies krijgen kleine uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwvestiging van functies, anders dan wonen, is niet toegestaan.

Binnen het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk een natuurontwikkeling ter plaatse van de Parkschool in het Stadspark.

## **3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN**

### **3.1 Relevant beleid**

#### **3.1.1 Rijksbeleid**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Zuid Limburg (Maastricht, Kerkrade, Heerlen, Sittard-Geleen).

Zuid-Limburg wordt geschetst als een nationaal stedelijk netwerk en deels economisch kerngebied. Geen ander nationaal stedelijk netwerk heeft zo zeer met 'niet-Nederlandse' ontwikkelingen en beleid te maken als Zuid-Limburg. Afstemming en overleg met Vlaamse, Waalse en Duitse partijen is voor verschillende onderwerpen een noodzaak. Het economisch kerngebied van het stedelijk netwerk is internationaal sterk gepositioneerd en maakt onderdeel uit van de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland, die doorloopt naar Zuidoost-Brabant, Aken, Hasselt-Genk en Luik. Ook op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme en de aanwezigheid van verschillende onderwijsinstellingen in de regio dragen bij aan een positieve dynamiek.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

#### **3.1.2 Provinciaal beleid**

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dat houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan en een grondstoffenplan is. In mei 2004 is de POL-aanvulling 'Diensten en Locaties' opgesteld. Deze bevat een nieuw beleid voor kantoren, detailhandel en leisure in Limburg.

Voor de verschillende gebieden in Limburg zijn verschillende kwaliteitsprofielen aangegeven.

Voor de regio waarin het plangebied gelegen is geldt het kwaliteitsprofiel 'stedelijke dynamiek'.

De gebieden binnen dit profiel zijn bedoeld voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Dit vraagt om een gevarieerd aanbod van wonen, winkels, kennis, zorg, diensten productie, cultuur en groen.

Voorliggend plan is gelegen binnen de 'grens dynamiek stedelijk gebied'. Het plan, dat met name door de woonfunctie gekenmerkt wordt, is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. De ligging binnen dit kwaliteitsprofiel heeft geen directe gevolgen voor het in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen plangebied.

Een deel van het plangebied, gelegen langs de Geleenbeek, maakt wel onderdeel uit van een ecologische verbindingszone POG, zoals opgenomen in de 'ontwerp POL-herziening op onderdelen EHS'. Deze zal binnenkort (14 oktober) worden vastgesteld.

Teneinde de doelstellingen uit het provinciale beleid mogelijk te maken, is deze zone aangeduid op de plankaart. In de voorschriften is in een regeling voorzien die ontwikkeling van de ecologische verbindingszone binnen de doeleinden van de bestemmingen mogelijk maakt.

### **3.1.3 Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling**

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

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 'Werken aan duurzaamheid' en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 'ruimte maken, ruimte delen' geven richtlijnen en stellen doelen ter realisering van duurzame plannen.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen; Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat en Duobeleid in de gemeente 2003, Gebruik Duurzame bouwmaterialen gemeente Sittard-Geleen 2004.

Stedelijke ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande milieukwaliteit wordt in sterke mate bepaald door menselijke activiteiten zoals bouwen, slopen, wonen, werken, mobiliteit en recreatie. Deze activiteiten hebben gevolgen voor onder andere de volgende milieuaspecten; energie (broeikasgas), bodem (verontreiniging), water (verdroging/overstroming), groen (tekort aan recreatie ruimte), geluid (hinder) en lucht (gezondheid). Deze milieuproblemen doen zich voor op verschillende schaalniveaus. Het sterkst op lokaal niveau en in afnemende mate van regionaal naar mondiaal niveau.

Als algemeen uitgangspunt om de milieubelasting te verminderen wordt de 'Drie Stappen Strategie' (trias ecologica) gehanteerd:

1. Voorkom onnodig gebruik.
2. Gebruik eindeloze bronnen.
3. Gebruik de eindige bronnen verstandig, schoon en met een hoog rendement.

Naast ecologische kwaliteit speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol bij duurzame stedelijke ontwikkelingen. De wijze waarop de ruimte voor wonen, werken en recreëren wordt ingericht bepaalt in sterke mate de gebruiks- en belevingswaarde, als ook de effectieve levensduur van een stedelijk gebied.

Een gevarieerd ingerichte ruimte met een hoge gebruiks- en belevingswaarde, waar mensen prettig wonen en werken, met goede voorzieningen en recreatiemogelijkheden, is de beste garantie voor duurzaamheid.

Aandachtspunten hierbij zijn; consumentgericht bouwen, differentiatie van functies, flexibiliteit en aanpasbaarheid, integratie van groen en water.

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert.

Deze integrale aanpak is –mede voortkomend uit de ondertekening van het SWM convenant duurzaam bouwen– de leidraad voor de ontwikkeling van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheerssituatie, er zullen dus geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waar bij de planvorming rekening moet worden gehouden met duurzaamheid.

#### Leefbaarheid en flexibel ruimtegebruik

Belangrijke items voor het verkrijgen van een vitale stad zijn leefbaarheid en flexibel ruimtegebruik. Differentiatie en diversiteit spelen hierbij een belangrijke rol. Dit wordt onder meer bereikt door de functies wonen, werken, winkelen, onderwijs, cultuur en recreatie te mengen, dit zowel qua plaats en tijd. Dit verhoogd de dynamiek in de stad.

Binnen dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. Onderlinge uitwisseling van functies is niet mogelijk, wel is het mogelijk dat bijvoorbeeld winkels verplaatsen binnen de bestemming 'detailhandel'.

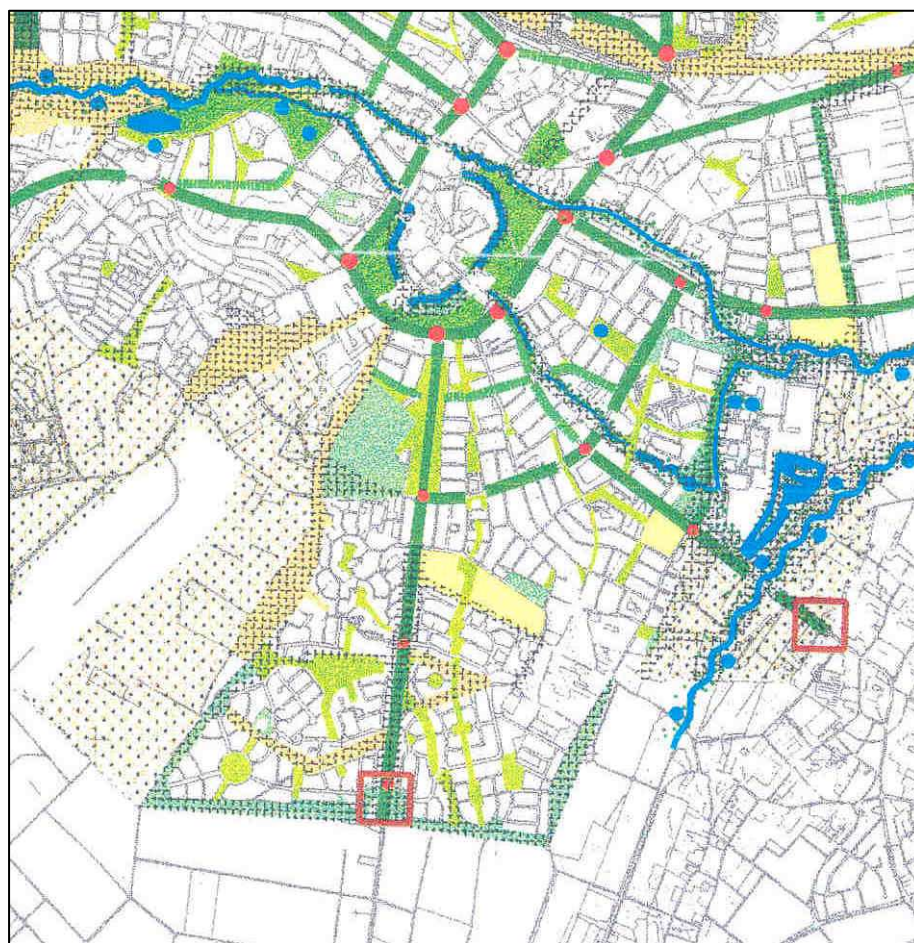
#### **3.1.4 Groenstructuurvisie**

Voor Sittard is een groenstructuurvisie opgesteld, 'Groenstructuurvisie binnengebied gemeente Sittard', november 2000. De Groenstructuurvisie is de eerste uit een drietal plannen. De volgende twee plannen (het Groenbeheersplan en het Werkplan) vormen een uitwerking van de Groenstructuurvisie.

Allereerst wordt een beschrijving gegeven van het groen in de stad. Hierbij wordt ook per wijk een sfeerbeeld geschapen.

Als conclusie en visie voor de toekomst is voor de hele stad een streefbeeld opgesteld. De middelen om tot het eindbeeld te komen zijn facetmatig beschreven. Voor het Sittard Zuid zijn de volgende conclusies beschreven:

- Om de beekdalen (onder andere die van de Geleenbeek/Keutelbeek) meer te benadrukken en te versterken wordt een beekbegeleidende bomenstructuur bedacht.
- Langs de radialen naar de binnenstad (onder andere Rijksweg Zuid) worden, daar waar het profiel dat toelaat, bomenrijen geplant, gecombineerd met hagen of brede groenstroken.
- De stedelijke substructuur (onder andere de Agricolastraat/Beatrixlaan) dient te worden begeleid door een laanbeplanting.
- Langs historische wegen zijn solitaire bomen gewenst, in een aantal gevallen zijn gesnoeide bomen op hun plek.
- Langs wijk- en buurtontsluitingswegen komen tevens bomenrijen.
- De beken die door de stad lopen dienen zoveel mogelijk zichtbaar te worden gemaakt.
- Intensief onderhoud van het Stadspark en begraafplaatsen.
- Buurt- en blokgroen dienen de identiteit van de buurten te versterken.
- Op de streekbeeldkaart is een aantal accenten aangegeven. Hier dient het groen voornamelijk ter versterking van de verkeersstructuur ter plaatse.



LEGENDA

|  |                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------|
|  | lanen regionale structuur; meerdere bomenrijen, eerste grootte      |
|  | lanen stedelijke hoofdstructuur; bomen eerste grootte               |
|  | lanen; stedelijke substructuur bomen eerste of tweede grootte       |
|  | beekdalbegeleidende boomstructuur                                   |
|  | hoofdstructuur water; beken en oppervlaktewater (bestaand en nieuw) |
|  | accenten verkeersstructuur; bestaand en nieuw                       |
|  | accenten: poort                                                     |
|  | stadsgroen                                                          |
|  | wijk- en buurtgroen                                                 |
|  | sportvelden                                                         |
|  | ovengroen; volkstuinen, begraafplaats etc.                          |
|  | begeleidend groen; randen                                           |
|  | ecologisch beheer binnen bebouwde kom                               |
|  | buitengebied met ecologische / landschappelijke waarden             |

Uitsnede uit streefbeeld (bron: Groenstructuurvisie)

### 3.1.5 Stadsvisie

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen is afgeleid:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- versterking van stedelijke functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een beheerplan betreft zijn de doelstellingen van de stadsvisie niet van toepassing.

### 3.1.6 Visie op de detailhandelsstructuur

Ten tijde van het opstellen van de Visie op de detailhandelsstructuur waren er in de voormalige gemeente Sittard 435 winkels met een gezamenlijk verkoopvloeroppervlakte van 90.500 m<sup>2</sup> gevestigd. Het winkelaanbod is hiermee omvangrijker dan gemiddeld in gemeenten van gelijke omvang.

Voor de verzorgingsstructuur en positie van winkelcentra in Sittard is de gemeente opgedeeld in deelgebieden.

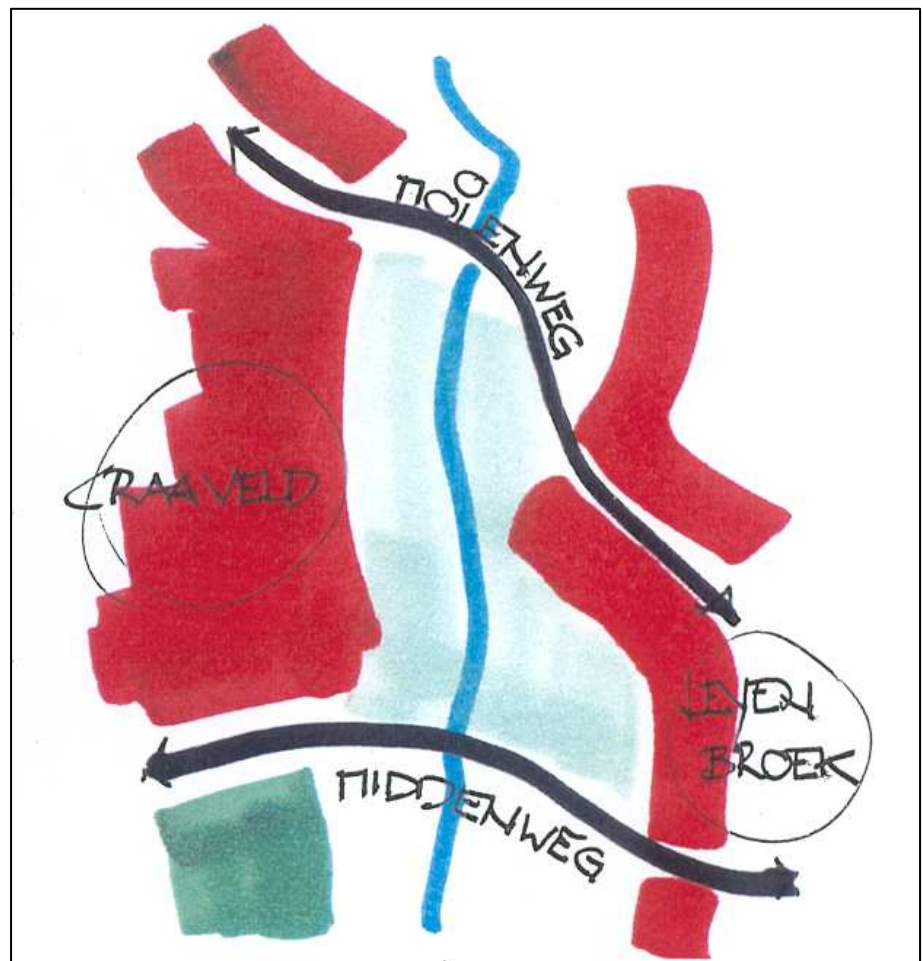
Het aanbod in de wijken van Sittard is erg versnipperd. In Sittard Zuid is op wijkniveau nauwelijks aanbod aanwezig. Voor het zuiden van Sittard staat beschreven dat er ruimte is voor een nieuw voorzieningencentrum aan de Bremstraat. De locatie ligt ten westen van het plangebied, in de wijk Sanderhout. Ook wordt voorgesteld een voorzieningencentrum ten oosten van de Dr. Poelstraat te realiseren.

In dit voorzieningencentrum kunnen de momenteel verspreid liggende voorzieningen gecentreerd worden. Dit is tevens een geschikte locatie voor een combinatie met maatschappelijke voorzieningen.

## 3.2 Groen en water

### 3.2.1 Ontwikkelingsvisie Beekdal Leyenbroek

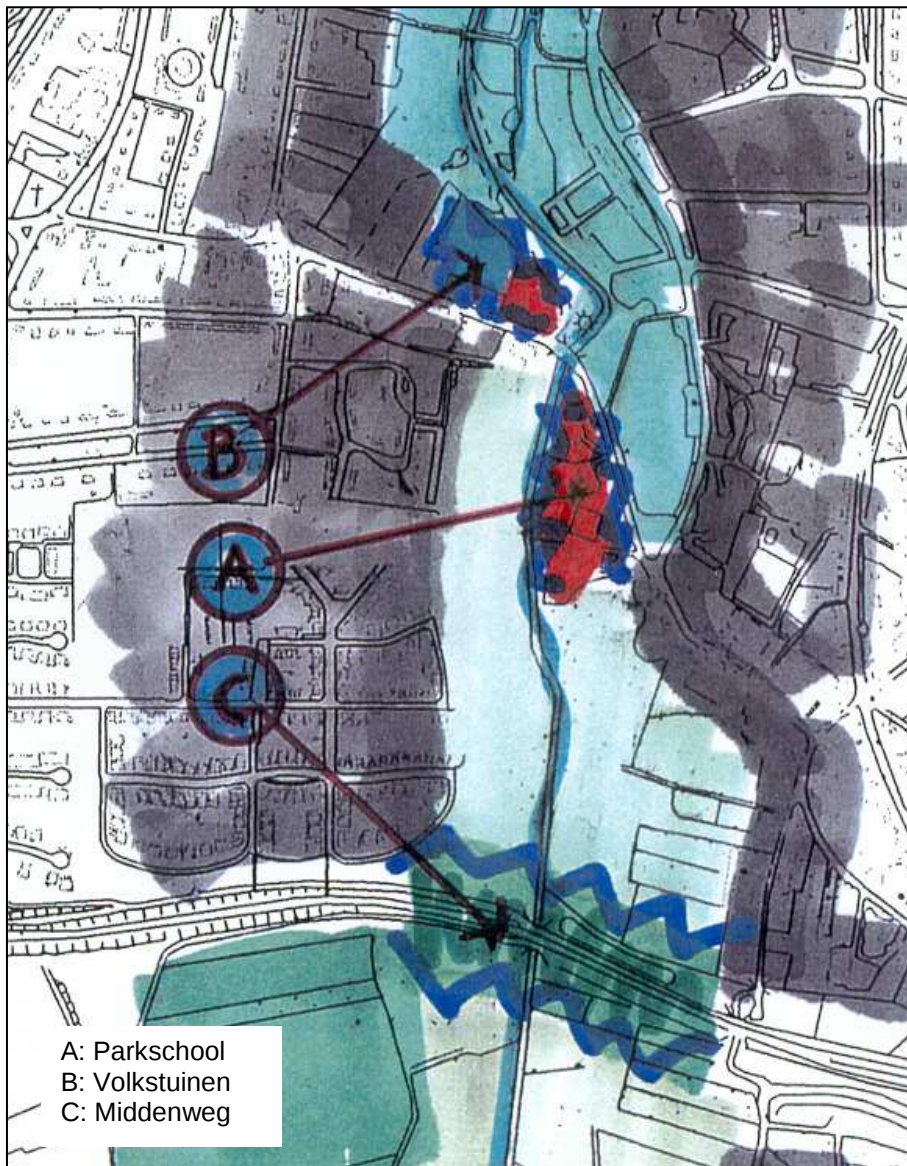
Door Ir. Guido W.F.M. Paumen is in samenwerking met de (toenmalige) gemeente Sittard een ontwikkelingsvisie voor het beekdal Leyenbroek opgesteld (concept: 26 september 2000). Het rapport 'Ontwikkelingsvisie Beekdal Leyenbroek' omvat de resultaten van een studie omtrent het beekdal van de Geleenbeek (zie illustratie).



Ligging studiegebied

Het streefbeeld van deze studie is de positie van de Geleenbeek in het Middengebied (het gebied tussen Geleen en Sittard) te verbeteren. Het Geleenbeekdal vormt de schakel tussen het landschapspark de Graven en het stedelijk grondgebied.

De continuïteit van het dal is van groot belang voor het functioneren in ruimtelijk ecologisch als wel recreatief opzicht. Deze continuïteit wordt voornamelijk verstoord ter hoogte van de Molenweg en de Middenweg. Voor het plangebied is vooral de voorgestelde ontwikkeling rond de Molenweg van belang.



Verstoringen in continuïteit dal

#### *Molenweg-west*

Aan de oostelijke zijde van het dal vormt de bebouwing en bijbehorende terreininrichting langs de Molenweg een sterke zo te noemen 'prop' in het dal. Het gebied is verdicht waardoor de ruimtelijke relatie niet meer waarneembaar is. Het gebied is ontoegankelijk voor recreanten. De kwaliteit van de vegetatie is in ecologische zin matig en bestaat uit kerstdennen rond de tennisbanen. Verplaatsing van deze bebouwing is derhalve als dringend gewenst te beschouwen.

#### *Molenweg-oost*

Aan de westzijde vormt de woonbebouwing tussen de molen en de ingang van de volkstuinen een kleinere 'prop' in het dal. De historische samenhang tussen Ophovener Hof en de watermolen, de hagen langs de weg zorgen voor een herkenbare relatie tussen het park en het landschapspark. De afstand tussen het park bij de nieuwbouw en het studiegebied is echter vrij groot door de tussenkomst van de volkstuinen. Het verplaatsen van deze schept mogelijkheden om een krachtige relatie tussen het Beekdal Leyenbroek en het Parkdal te realiseren.

De visie op het gebied is vertaald naar concrete maatregelen en ingrepen. Deze maatregelen en ingrepen zijn verwoord en voorzien van een indicatie van een termijn waarop deze zouden plaatsvinden. In de structuurschets zijn deze maatregelen tenslotte weergegeven in een totaalbeeld.

#### *Korte termijn*

- Omzetten van de vegetatie bij de tennisbanen naar een passende natte beplanting.
- Verbeteren van de verbinding tussen het Stadspark en het beekdal Leyenbroek.
- Kappen van populieraanplant langs de Middenweg.
- Versterken van de overgang naar Leyenbroek naar het dal; hagen en hoogstam (beschermd dorpsgezicht!).
- Verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied; paden in het verlengde van de Broekstraat, Beemdenweg, herstel van oude pad, een doorsteek vanuit Craaveld naar de beek.
- Reconstructie van poelen en vijvers.
- Benutten van het verhoogde beekpeil voor het vernatten van verdroogde meanders.
- Agrarisch grondgebruik in banen leiden. Beperkingen van het grondgebruik compenseren middels beheersvergoedingen.
- Grondgebruik door particulieren voor kleinvee reguleren: aanplant hagen als afscheiding, hoogstam in plaats van middelstamfruit. Beperkingen betreffende bouwsels, subsidie voor aanplant en vergoedingen voor het onderhoud van hagen e.d.

#### *Middellange termijn*

- Verplaatsen van de volkstuinen aan de Molenweg: gezien het kleinschalige karakter is deze wellicht in te passen in de overgang van Leyenbroek naar de beekdalbodem.
- Versterken van de overgang van Craaveld naar het dal: hagen en hoogstam op eigentijdse wijze toe te passen.
- Herstellen van het meanderende karakter van de beek.
- Reconstructie van de poelen.

#### Lange termijn

- Verplaatsen van de bebouwing aan de Molenweg.
- Herstellen van het meanderend karakter van de beek.

Om de ontwikkeling van het beekdal van de Geleenbeek is in het voorliggende bestemmingsplan juridisch mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'natuurontwikkeling' omgenomen voor de bebouwing aan de Molenweg-west.



Structuurvisie uit Ontwikkelingsvisie Beekdal Leyebroek

### **3.3 Milieutechnische aspecten**

#### **3.3.1 Relatie met Wet Geluidhinder**

##### *Verkeerslawaaï*

Nagenoeg alle wegen binnen het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone. Uitzonderingen hierop vormen de Rijksweg Zuid, De Heerlenerweg, de Leijenbroekerweg, de Engelenkampstraat, de Wilhelminastraat, de Monseigneur Vranckenstraat en de Brugstraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Voor ontwikkeling van geluidsgevoelige functies binnen een afstand van 200 meter van de 50 km/u wegen dient in het kader van de Wet Geluidshinder een akoestisch onderzoek te worden verricht. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen ontwikkeling van gevoelige functies mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

##### *Spoorweglawaaï*

Ten westen van het plangebied loopt het spoor Eindhoven-Maastricht. Voor ontwikkeling van geluidsgevoelige functies binnen een afstand van 300 meter tot dit spoor dient in het kader van de Wet Geluidshinder een akoestisch onderzoek te worden verricht. Dit is echter niet het geval.

#### **3.3.2 Luchtkwaliteit**

Sinds 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit van kracht. Dit is een herziene versie van het Besluit Luchtkwaliteit van 19 juli 2001. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Het voorliggende plan bevat geen nieuwe initiatieven, die op het aspect 'luchtkwaliteit' getoetst moeten worden. Evenmin zijn er initiatieven die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Daarom is artikel 7, lid 3 sub a van het Besluit Luchtkwaliteit van toepassing.

#### **3.3.3 Externe veiligheid**

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die zijn aangewezen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Roermond en het spooremlacement Sittard. Door ProRail (regio Zuid) en de gemeente Sittard-Geleen is een project opgestart om te onderzoeken hoe het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor gecombineerd kan worden met ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van dat spoor. In het kader van de 'PAGE-maatregelen' is door ProRail een aanpassing aan het wisselcomplex doorgevoerd. Als gevolg van deze aanpassing en procesmaatregelen, zijn er geen kwetsbare bestemmingen gelegen binnen de PR 10-6 (zowel voor vrije baan als ook voor het emplacement).

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

Ten aanzien van het GR kan worden opgemerkt dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn. Het aantal aanwezige personen neemt derhalve niet toe, waardoor het bestemmingsplan dus geen invloed uitoefent op een verandering van het GR (zoals genoemd in de verantwoordingsplicht). Uit het gezamenlijke project is wel gebleken dat de fysieke maatregelen en procesmaatregelen een gunstig effect hebben op de hoogte van de overschrijding van het GR.

Als gevolg van de genomen maatregelen wordt de overschrijding van de orientatiewaarde van het GR met een factor 12,5 gereduceerd.

### **3.3.4 Bedrijvigheid**

Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwbouwmogelijkheden van gevoelige functies opgenomen. Er is dus geen sprake van belemmerende bedrijven binnen het plangebied.

### **3.3.5 Bodem**

Op grond van het huidige gebruik en het gebruik in het verleden worden op de ontwikkelingslocaties geen knelpunten verwacht. Er is een historische onderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er op grond van het historisch onderzoek geen belemmeringen aanwezig zijn.

Aangezien er in dit bestemmingsplan geen ontwikkeling van gevoelige functies mogelijk wordt gemaakt, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

## **3.4 Waterparagraaf**

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het stroomgebied van Waterschap Roer en Overmaas en ligt in het beekdal van de Geleenbeek, binnen de bebouwde kom van Sittard. De Geleenbeek, Keutelbeek en Molenbeek stromen door het plangebied en worden omgeven door groen (stadspark). In het stadspark is een relatief omvangrijke waterpartij aanwezig.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter en biedt een passende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om invulling te kunnen geven aan het waterbeleid van diverse overheden.

### Beleid/uitgangspunten

In de Startovereenkomst Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw is het beleid zoals vastgelegd in het kabinetsbeleid 'Anders omgaan met waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw' uitgewerkt in de vorm van afspraken over de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen.

Deze maatregelen zijn nodig -om tegen de achtergrond van de klimatologische veranderingen- de veiligheid te waarborgen en overlast te voorkomen.

De Provincie heeft naar aanleiding van de wettelijke verplichting ten gevolge van de Rijkskaderrichtlijn Water doelen gesteld.

Binnen de stad 20% af te koppelen in de bestaand bebouwde omgeving en afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied 60 tot 80% bij nieuwbouw -, inbreiding - en revitaliseringsplannen. Er is meer plaats nodig voor woningbouw, transport, bedrijvigheid en recreatie. Daardoor komt de leefbaarheid van het land steeds meer onder druk te staan en neemt de spanning tussen de verschillende functies toe. Dit leidt tot veel milieuproblemen, zoals verdroging, verontreiniging en versnippering. Om het effect van deze problemen een halt toe te roepen, is het noodzakelijk dat in een vroegtijdig stadium de volgende aspecten op elkaar worden afgestemd:

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

Dit wordt aangeduid met *integraal waterbeheer* en vormt het beleid van de toekomst.

In het op te stellen waterplan zullen de beleidskaders nader worden ingevuld.

Om de provinciale doelstelling te behalen stellen wij voor de onderstaande basisuitgangspunten vast te stellen:

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

Dit kan concreet worden vorm gegeven door:

Een stimuleringsregeling voor het hergebruik van water bij bestaande bebouwing (regenton etc. ) middels een subsidieregeling.

Hiervoor wil de gemeente afkoppelsubsidies van de externe instanties inzetten.

Bij nieuwbouw streven naar 100% infiltratie van de bebouwde percelen bij de 'bron', zijnde het eigen terrein.

Dit is inmiddels in de per 1 januari 2003 geharmoniseerde bouwverordening opgenomen.

Bij rioolrenovaties: minimaal 50% afkoppelen van het afvoerend verharde oppervlakte van de bebouwde percelen en de openbare ruimte. De te ontwikkelen systemen dienen duurzaam bestendig worden uitgevoerd en diffuse verontreinigingsbronnen moeten worden vermeden. In het te ontwikkelen waterplan besteden we hier bijzondere aandacht aan.

Het ontwikkelen van een gezamenlijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en de doorvertaling naar structuur-, bestemmingsplannen en waterbeheersplannen zal versneld moeten worden vormgegeven.

De uitgangspunten van de waterbeheerders luiden als volgt:

- Waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied dienen te worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingstijd van gemiddeld één keer in de 25 jaar ( $T = 25$  met een neerslaghoeveelheid van 31 mm binnen 45 minuten).
- Ook wordt een doorkijk naar één keer in de 100 jaar verwacht ( $T = 100$  met een neerslaghoeveelheid van 35 mm in 30 minuten).

#### Algemeen

Het waterbeleid en het watersysteem vormen uitgangspunt voor voorliggend plan, onder andere via de doorvertaling van de aanwezige functies. Bij de situering van bestemmingen is rekening gehouden met het aspect water. In het plan is de bestemming 'water' opgenomen. Binnen de verschillende bestemmingen van het bestemmingsplan is opgenomen dat er ook 'water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding' zijn toegestaan. Dit maakt de realisatie van waterberging – en infiltratie mogelijk. De vastgelegde bestemmingen hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventuele peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen.

De keur van het waterschap bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving.

Op de plankaart zijn met een aanduiding de beschermingszones van de Geleenbeek en de Keutelbeek opgenomen. Binnen de doeleinden van de bestemmingen waarbinnen deze aanduiding ligt, is een passende regeling gericht op de bescherming van de watergangen opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De enige ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt is vormgegeven in een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Parkschool. Aangezien dit een wijzigingsbevoegdheid naar 'natuur' is, kan worden gesteld dat er geen verslechtering van de hydrologische situatie ter plaatse zal plaatsvinden.

Het conceptvoorontwerpbestemmingsplan is voor een pre-advies naar het Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. Op- en/of aanmerkingen zijn voor zover relevant in het kader van dit bestemmingsplan, verwerkt.

### **3.5 Flora en fauna**

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen in deze toelichting.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals dit plan, met geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik mogelijk maken.

In voorliggend plan wordt op een locatie langs de Rijksweg de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Deze locatie is door de ligging en huidige inrichting echter ongeschikt voor de aanwezigheid van beschermde soorten waardoor geen conflict met de Flora- en faunawet te verwachten is en dus ook geen ontheffing aan de orde is. Een andere ontwikkeling (middels wijzigingsbevoegdheid) betreft natuurontwikkeling, hetgeen juist een positieve uitwerking op flora en fauna zal hebben en zodoende ook geen probleem vormt.

#### **Consequenties voor het bestemmingsplan**

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

### 3.6 Cultuurhistorie en archeologie

#### Monumenten

Binnen het plangebied Sittard Zuid zijn een aantal gebouwen als rijksmonument aangewezen. Het betreft hier de volgende panden:

- Agricolastraat 120 t/m 158 (even nummers);
- Julianaplein 1 t/m 22 ;
- Jubileumstraat 1 t/m 23 (oneven nummers);
- Emmastraat 1 t/m 8;
- Schuttestraat 2 t/m 18 (even nummers);
- Casino 1 (boerderij);
- Molenweg 53-59 (boerderij);
- Molenweg 22 (boerderij);
- Molenweg 56 (molen);
- Ophoven 7/9 (woonhuis);
- Ophoven 11/13 (woonhuis);
- Vijverweg 7, 8 en 9;
- Vijverweg ongenummerd (Stadspark).

Aan deze gebouwen wordt in voorliggend bestemmingsplan een passende bescherming geboden.

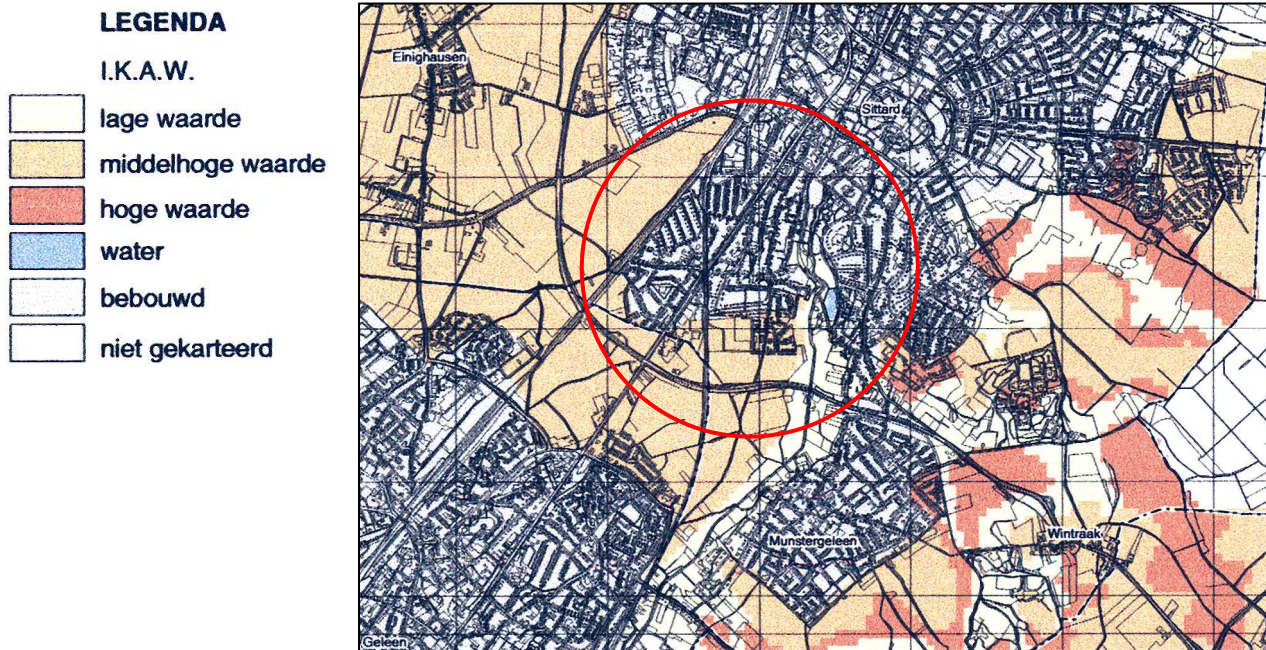
#### Beschermd dorpsgezicht 'Leijenbroek'

Het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is door de gemeente aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Alle panden binnen dit gebied zijn ingedeeld in vier categorieën. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende panden, beeldondersteunende panden, indifferente panden en beeldverstorende panden.

Ten behoeve van het behoud van het beschermd dorpsgezicht is in de voorschriften een dubbelbestemming met aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### Archeologie

Het grondgebied van de (voormalige) gemeente Sittard bestaat voornamelijk uit lössgronden. In het Vroege Neolithicum (rond 5300 voor Christus) vestigden zich in het lössgebied Bandkeramische kolonisten. Zij introduceerden hier op de vruchtbare lössgronden een agrarische levenswijze en de vroegste permanent bewoonde nederzettingen. Ook in de Romeinse tijd hebben we in het lössgebied te maken met een concentratie van bewoning, wat is gebleken uit de aanwezigheid van grote villacomplexen uit die tijd. Er dient rekening te worden gehouden met een rijk bodemarchief.



IKAW van de (voormalige) gemeente Sittard (schaal 1:50.000)

Sittard Zuid is op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) aangegeven als bebouwd gebied. Hiermee is geen verwachtingswaarde uitgesproken.

Door de gemeente Sittard-Geleen is een eerste verkenning gedaan naar de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Gezien de grote dichtheid aan aangetroffen archeologische vondsten wordt verondersteld dat het in de onverstoord delen van het plangebied mogelijk is archeologische vondsten aan te treffen. Dit betekent dat het hele gebied, voor zover het niet verstoord is door eerdere werkzaamheden, een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Dit houdt in dat bij toekomstige plannen, waarbij de bodem verstoord wordt, tenminste een bureauonderzoek zal moeten plaatsvinden, om vast te stellen of mogelijk onverstoord bodemarchief aanwezig is.

Als onverstoord bodemarchief aanwezig is, zal het bureauonderzoek ook inzicht moeten geven in de noodzaak en de aard van eventueel veldonderzoek.

### 3.7 Verkeer en parkeren

In augustus 2002 is voor de hele stad Sittard de stand van zaken omtrent 30 km-zones op kaart gezegd. Op deze kaart zijn nagenoeg alle wegen die binnen het plangebied liggen opgenomen in een in voorbereiding zijnde 30 km-zone of een nog in te richten 30 km-zone. Uitzonderingen hierop vormen de Rijksweg Zuid, De Heerlenerweg, de Leijenbroekerweg, de Engelenkampstraat, de Wilhelminastraat, de Monseigneur Vranckenstraat en de Brugstraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/u.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Grotere voorzieningen hebben in veel gevallen een eigen parkeerplaats. Binnen het bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierbij dient te worden gezocht naar parkeermogelijkheden op eigen erf alvorens uitgeweken wordt naar de omliggende openbare ruimte.

### **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan 'Sittard Zuid' betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in de alle gevallen positief bestemd.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.

### **3.9 Handhaving**

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In het bestemmingsplan 'Sittard Zuid' zijn voorschriften opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksvoorschriften.

In de bebouwingsvoorschriften worden maten en normen opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze voorwaarden. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksvoorschriften worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksvoorschriften is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de voorschriften van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar voorschriften na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze voorschriften naleven.



## **4 WIJZE VAN BESTEMMEN**

### **4.1 Algemene plansystematiek**

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

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

### **4.2 Bestemmingen**

#### **4.2.1 Bestemmingen**

##### Artikel 3 Wonen

De op de plankaart met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. De in het plangebied voorkomende woonwagens zijn specifiek op de plankaart aangegeven. Via vrijstelling binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

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

##### Artikel 4 Tuinen

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen van de woningen binnen de bestemming 'wonen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen de bestemming kunnen ook bij de woningen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken worden gebouwd mits wordt voldaan aan de in de voorschriften opgenomen bepalingen.

##### Artikel 5 Zakelijke dienstverlening

De in het plangebied voorkomende kantoren zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de kantoren positief bestemd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

##### Artikel 6 Detailhandel

De in het plangebied voorkomende winkels zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de winkels positief bestemd. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

#### Artikel 7 Horeca

De in het plangebied voorkomende horecagelegenheden zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de gelegenheden positief bestemd. De horecagelegenheden zijn ingedeeld in categorieën, deze indeling is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. In het bestemmingsplan is uitsluitend horeca toegestaan in de op de plankaart aangegeven categorie. Via vrijstelling kan horeca in een lagere categorie worden toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

#### Artikel 8 Maatschappelijke voorzieningen

De in het plangebied voorkomende maatschappelijke voorzieningen zoals scholen e.d. zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de voorzieningen positief bestemd. De in het plangebied voorkomende begraafplaats is specifiek op de plankaart opgenomen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

#### Artikel 9 Bedrijven (B)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. Voor garagebedrijven geldt dat deze specifiek op de plankaart zijn aangegeven. In de doeleindenomschrijving is verder aangegeven welke soorten bedrijven hier niet zijn toegestaan. Het betreft onder andere milieugevoelige bedrijvigheid, zoals benzinestations met LPG en inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Milieubeheer.

De bouwvoorschriften binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage staan op de plankaart aangegeven. Tot slot worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 10 Groen (G)

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

De bouwvoorschriften binnen deze bestemming regelen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, behalve binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 11 Sport- en speelvoorzieningen (S)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende speelterreinen en sportvoorzieningen (tennisbanen) opgenomen. De betreffende voorzieningen zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 12 Water (WA)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor aan- en afvoer van water, waterhuishouding en waterberging.

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

#### Artikel 13 Volkstuinen

Binnen deze bestemming zijn volkstuinen toegestaan. Op de gronden mogen alleen gebouwen in de vorm van tuinhuisjes en bergingen worden gebouwd. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### Artikel 14 Agrarisch gebied

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de landschappelijke waarden van deze gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### Artikel 15 Verblijfsgebied (Vb)

Deze bestemming ligt op nagenoeg alle wegen binnen het plangebied (met uitzondering van Rijksweg Zuid). De gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en overige openbare ruimte.

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

#### Artikel 16 Verkeersgebied (V)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. Deze bestemming ligt op de Rijksweg Zuid.

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

#### Artikel 17 Garageboxen

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

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

#### Artikel 18 Nutsvoorzieningen

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

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

### **4.2.2 Dubbelbestemmingen**

#### Artikel 19 Bescherming beschermd dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het gemeentelijke dorpsgezicht Leijenbroek. In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de waarden van het dorpsgezicht.

#### **4.2.3 Overige bepalingen**

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

In Hoofdstuk 3 'Algemene bepalingen' is in artikel 22 'Algemene wijzigingen' een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen om de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' te wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling.

## 5 PROCEDURES

### 5.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Sittard Zuid heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 1 december 2005 tot en met 28 december 2005 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Daarnaast is op 13 december 2005 een inspraakavond gehouden. Verslag van deze avond is als bijlage bij het plan gevoegd. Van de gelegenheid tot inspraak heeft niemand gebruik gemaakt.

### 5.2 Vooroverleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg naar de belanghebbende organisaties en de provincie gestuurd.

Uit het vooroverleg zijn de volgende reacties gekomen.

#### **Watertoets**

De door het watertoetsloket Roer en Overmaas gemaakte opmerkingen in het pré advies dienen in het plan te worden verwerkt.

Voor de primaire wateren (Geleenbeek en Keutelbeek), geldt een beschermingszone van 10 meter aan weerszijden van de watergang. Voor de afslagtak Ophovenermolen en de vistrap gelden beschermingszones van 5 meter. Tevens dienen de beschermingszones als dubbelbestemming op de plankaart te worden aangegeven en in de voorschriften een verwijzing naar de Keur op te nemen.

De genoemde beschermingszones worden op de plankaart aangegeven. Aangezien de zones binnen de bestemming 'water' gelegen zijn en op die wijze afdoende bescherming wordt geboden, is het aangeven van een dubbelbestemming overbodig. Verwijzing naar sectorale wetgeving (zoals bijvoorbeeld de Keur), in voorschriften van het bestemmingsplan is geen ruimtelijk relevant aspect. Daarbij zou bij wijziging van de Keur telkens aan een verouderde regeling getoetst moeten worden. De verwijzing naar de Keur zal in de toelichting plaatsvinden.

Tevens wordt door het watertoetsloket de opmerking gemaakt dat de watergang ook ter plekke van de bruggen/duikers dient te worden doorgetekend als een (dubbel)bestemming water.

Ten aanzien van deze opmerking kan worden gesteld dat in de bestemming 'water' in de doeleindenomschrijving de bruggen/duikers expliciet zijn vermeld en dat deze ook op de plankaart zijn opgenomen.

Een (dubbel)bestemming is derhalve overbodig.

#### **Milieuaspecten**

In de plantoelichting wordt enerzijds vermeld dat er geen nieuwe gevoelige functies worden toegevoegd, terwijl elders in de toelichting wordt opgemerkt dat de bouw van een drietal woningen mogelijk gemaakt wordt.

De toelichting bevat op dit punt een strijdigheid. Voor de betreffende woningen is conform het vigerende bestemmingsplan een bouwvergunning verleend. In het kader van de planactualisatie betekent dit derhalve dat er geen verdere milieuonderzoeken nodig zijn.

Alhoewel het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zullen in de toelichting de aspecten 'luchtkwaliteit' en 'externe veiligheid' nader uitgewerkt worden.

### **Natuur en landschap**

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. In het plan is hieraan de bestemming 'Groen' gegeven. Deze bestemming biedt onvoldoende bescherming.

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Het beleid in het POG is gericht op versterking en ontwikkeling van natuurwaarden. Om dit binnen de ecologische verbindingszone langs de Geleenbeek mogelijk te maken, wordt binnen de bestemming 'Groen' een differentiatievlak opgenomen, waarin de versterking en ontwikkeling van natuurwaarden bescherming geboden wordt.

Tot slot heeft zijn er nog een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd.

### **Ambtshalve wijzigingen**

De plankaart is niet geheel in overeenstemming met de feitelijke juridische situatie.

Voor de bouw van 2 zorgwoningen Ophoven 120 en 122 is conform het vigerende plan een bouwvergunning verleend. Op het adres Steegstraat 49 zijn 3 appartementen gerealiseerd. Van de voormalige boerderij hoek Rijksweg Zuid/Holleweg is slechts een gedeelte van de bebouwing op de plankaart opgenomen.

Deze wijzigingen worden op de plankaart verwerkt.

## **5.3 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Het plan heeft van 20 april 2006 tot en met 31 mei 2006 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 8 zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. Dit is in bijlage 2 bij deze toelichting aangegeven.

Naast de aanpassingen uit de zienswijzen hebben ook enkele ambtshalve aanpassing plaatsgevonden. Het betreft de plankaart en voorschriften met betrekking tot de woonwagenlocatie. Deze regeling is verbeterd en verduidelijkt. Daarnaast zijn enkele inconsequenties in voorschriften en plankaart aangepast en is de toelichting geactualiseerd.

In de raadsvergadering van 13 december 2006 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, het raadsbesluit is als bijlage 3 opgenomen.

## **Verslag inspraakavond**

Verslag inspraakavond Bestemmingsplan Sittard Zuid  
gehouden op 13 december 2005

Aanwezig:

Gemeente Sittard-Geleen:

de heer T. Hanssen, wethouder Stedelijke Ontwikkeling

de heer R. Driessen, medewerker team Bestemmingsplannen en Milieu

Croonen Adviseurs:

mevrouw R. van Marle, projectleider

mevrouw M. Visser

Bewoners:

zie presentielijst

### **1. Opening**

Wethouder Hanssen opent de inspraakavond en heet de aanwezigen welkom. Hij geeft aan dat deze avond bedoeld is om een toelichting te geven op de actualisatie van bestemmingsplannen in het algemeen en het voorliggende plan Sittard Zuid in het bijzonder. Reacties die vanavond gegeven worden en die gedurende de inspraaktermijn binnen komen, worden beoordeeld en kunnen aanleiding geven om het plan op onderdelen aan te passen.

### **2. Actualisatie bestemmingsplannen**

Door de heer Driessen wordt aangegeven dat binnen de gemeente Sittard-Geleen op dit moment meer dan 200 bestemmingsplannen gelden, waarvan een groot deel ouder is dan 10 jaar. Waardevolle elementen zoals natuurgebieden en stads- en dorpsgezichten genieten daardoor geen optimale bescherming.

Als gevolg van de herindeling zijn de voorschriften binnen de stadsdelen Sittard, Geleen en Born niet eenduidig. De bedoeling is om de voorschriften binnen de gehele gemeente uniform op te stellen en ook ruimere bouw mogelijkheden te bieden. Verder zal ook nieuwe regelgeving in de plannen opgenomen worden.

### 3. Kenmerken plangebied

Mevrouw Van Marle schetst in grote lijnen de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Het beschermde gezicht Leijenbroek en het monumentale stadspark zijn twee duidelijk aanwezige gebieden in het plan. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonwijken met enige lichte bedrijvigheid. Zij geeft verder aan dat in het plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen en dat de aanwezige bebouwing en activiteiten – voor zover legaal aanwezig – positief bestemd is.

### 4. Planologische regeling

Door mevrouw Van Marle en de heer Driessen wordt een toelichting gegeven op het plan. Uitgangspunt is dat hetgeen legaal aanwezig is ook in het nieuwe plan legaal aanwezig blijft. Het plan voorziet in een ruimere aan- en bijgebouwenregeling, waarbij een oppervlakte van in totaal 70 m<sup>2</sup> gerealiseerd kan worden. Ook is in het plan een regeling opgenomen waarbij door B&W vrijstelling voor de zogenaamde aan huis verbonden beroepen en –bedrijven verleend kan worden. In het kader van de mantelzorg is in het plan ook de mogelijkheid opgenomen dat B&W vrijstelling kunnen verlenen voor het realiseren van een ‘afhankelijke woonruimte’.

### 5. Bestemmingsplanprocedure

De heer Driessen geeft het verloop van de procedure aan. Het voorontwerp ligt ter inzage tot en met 28 december. Nadat eventuele inspraakreacties en adviezen van de wettelijke adviseurs zijn ingekomen, kan het ontwerp van het bestemmingsplan worden opgesteld en door B&W worden vastgesteld. Dit ontwerp wordt weer ter inzage gelegd, waarna zienswijzen kunnen worden ingediend. Na de ter inzage legging wordt het bestemmingsplan – met eventuele wijzigingen als gevolg van de zienswijzen – ter vaststelling aan de Raad aangeboden. Het door de Raad vastgestelde plan wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden. Tegen het vastgestelde plan zijn bedenkingen mogelijk. Vervolgens nemen GS een besluit tot goedkeuring, hiertegen staat beroep bij de Raad van State open. Elke stap in de procedure wordt gepubliceerd in de Trompetter en de Staatscourant.

### 6. Sluiting

Aangezien er geen vragen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan zijn, sluit wethouder Hanssen onder dankzegging aan ieders inbreng de inspraakavond.

**Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Sittard Zuid**

|   | <b>reclamant</b>                                                           | <b>zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>gemeentelijk standpunt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | De heer J.A. Vermeulen,<br>Wilgenlaan 3                                    | De begrenzing van het Rijksmonument Stadspark is niet juist op de plankaart aangegeven                                                                                                                                 | Op de plankaart is het terrein van de SLTC abusievelijk niet als behorende bij het Rijksmonument opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de Raad verzocht worden de begrenzing van het monument Stadspark in overeenstemming te brengen met de voor het monument geldende begrenzing.          |
| 2 | De heer G.M.J.M. Breukers,<br>Dreissenlaan 8                               | Als gevolg van het vervallen van de bouwtitel voor het perceel gelegen tussen Ophoven 39 en 43 wordt reclamant in zijn belang geschaad                                                                                 | Het voorliggende plan heeft een conserverend karakter en bevestigt de juridisch bestaande (legale) planologische situatie. Ook op grond van huidige stedenbouwkundige argumenten is het handhaven van de vigerende bouwtitel niet bezwaarlijk. Deze bouwtitel zal in het vast te stellen plan worden gehandhaafd. |
| 3 | De heer M.T. Stratermans<br>Mevrouw H.M.G. Brunenberg<br>Poolsterstraat 17 | De bouwvlakken zoals die aan de Poolsterstraat en Morgensterstraat zijn ingetekend wijken af van de bestaande vergunde situatie. Dit heeft consequenties voor eventuele toekomstige realisatie van aan- en bijgebouwen | Het blijkt dat de omzetting van de geleverde digitale bestanden naar de plankaart voor een klein aantal woningen in de beide straten niet helemaal correct is gebeurd. Dit zal worden hersteld.                                                                                                                   |
| 4 | De heer J. de Lange<br>Poolsterstraat 15                                   | De bouwvlakken zoals die aan de Poolsterstraat en Morgensterstraat zijn ingetekend wijken af van de bestaande vergunde situatie. Dit heeft consequenties voor eventuele toekomstige realisatie van aan- en bijgebouwen | Het blijkt dat de omzetting van de geleverde digitale bestanden naar de plankaart voor een klein aantal woningen in de beide straten niet helemaal correct is gebeurd. Dit zal worden hersteld.                                                                                                                   |

|   |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Waterschap Roer en Overmaas<br>Postbus 185 | De beschermingszones langs de Geleenbeek en Keutelbeek zijn te smal weergegeven. Tevens zijn de Afslagtak Ophoven en de vistrap niet als 'water' bestemd. Er wordt onvoldoende bescherming geboden voor de binnen de watergang gelegen bruggen en duikers.                                        | De breedte van de beschermingszone en de bescherming van de Afslagtak en vistrap worden conform de zienswijze van het Waterschap aangepast.<br>De watergangen ter hoogte van de bruggen en duikers worden expliciet in de voorschriften van de bestemming 'Verblijfsgebied' opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6 | Daniëls Advocaten<br>Rijksweg Zuid 136     | In het ontwerpplan is geen rekening gehouden met de toekomstige ontsluiting van de wijken Ophoven en Craaveld/Beekdal.<br><br>De invloed van de toekomstige invulling van het gebied waar onder meer Carperion is gelegen (BP driehoek Rijksweg Zuid), op het onderhavige plan is niet onderzocht | In beginsel worden bij te actualiseren plannen geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor de ontsluiting van de wijken Ophoven en Craaveld/Beekdal wordt op dit moment echter een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 WRO gevoerd. Het buiten dit bestemmingsplan houden van de nieuwe ontsluiting zou niet alleen om redenen van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, ook zou het plan inboeten aan actualiteitswaarde. De verkeerskundige en andere relevante ruimtelijke aspecten die voor het vrijstellingsverzoek zijn verzameld, worden eveneens in dit plan opgenomen.<br><br>Ten aanzien van de toekomstige invulling van het gebied waar onder meer Carperion is gelegen, geldt echter wel dat hier nog geen stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders voor zijn ontwikkeld. Er kan dan ook nog geen sprake zijn van een invloed vanuit dit gebied op het plan. |

|   | <b>reclamant</b>                                                                                  | <b>zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>gemeentelijk standpunt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | De heer M. Snel, Elsterweg 28<br>De heer N. Coenen, Elsterweg 24<br>(namens 7 medeondertekenaars) | Voor het perceel Rijksweg Zuid 195 ev vi-geert thans een bestemming woondoeleinden. Tevens is volgens de bij het plan Rijksweg Boulevard horende knelpuntennota het perceel aangewezen als grootschalige herstructureringslocatie. In het ontwerpplan is de bestemming detailhandel aangehouden met het aanwezige bouwvlak. Er is onvol-doende aangetoond dat het geldende plan niet gehandhaafd kan blijven. | Het bestemmingsplan waarop gedoeld wordt (BP Geuweg) is voor wat betreft de woonbebouwing aan de Rijksweg Zuid niet tot verdere ontwikkeling gekomen. In de periode tot vaststelling van dat plan (1977) tot heden zijn de stedenbouwkundige inzichten, zoals die ook in de genoemde knelpuntennota zijn verwoord, dusdanig gewijzigd dat het opnemen van de destijds gehanteerde uitgangspunten geen recht doet aan de huidige inzichten. Terecht merken reclamanten op dat een nieuwe invulling van de onderhavige locatie op grond van onder meer financiële overwegingen niet in het plan is opgenomen. Aangezien overigens in het kader van het beheersmatig actualiseren van bestemmingsplannen geen ontwikkelingen worden opgenomen die nog niet een vaststellingsfase verkeren, wordt de bestaande planologisch vigerende situatie vastgelegd. Voor deze locatie geldt nog de bijzondere omstandigheid dat een deel van het bestemmingsplan niet is gerealiseerd. Volgens de huidige richtlijnen zou dit betekenen dat hiervoor nog alle noodzakelijke milieuonderzoeken dienen te worden uitgevoerd. Aangezien dit, mede gelet op de gewijzigde inzichten, niet opportuun is, is er voor gekozen om de vigerende detailhandelsbestemming aan te houden |

|   | <b>reclamant</b>                    | <b>zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>gemeentelijk standpunt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 | De heer D. Grégoire<br>Maanstraat 5 | <p>In het ontwerpplan is geen rekening gehouden met de toekomstige ontsluiting van de wijken Ophoven en Craaveld/Beekdal.</p> <p>Ook de invloed van de toekomstige invulling van het gebied waar onder meer Carperion is gelegen (BP driehoek Rijksweg Zuid), op het onderhavige plan is niet onderzocht</p> | <p>In beginsel worden bij te actualiseren plannen geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor de toekomstige ontsluiting van de wijken Ophoven en Craaveld/Beekdal wordt op dit moment echter een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 WRO gevoerd. Het buiten dit bestemmingsplan houden van de nieuwe ontsluiting zou niet alleen om redenen van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, ook zou in dat geval het plan inboeten aan actualiteitswaarde. De verkeerskundige en andere relevante ruimtelijke aspecten die voor het vrijstellingsverzoek zijn verzameld, worden eveneens in dit plan opgenomen.</p> <p>Ten aanzien van de toekomstige invulling van het gebied waar onder meer Carperion is gelegen, geldt echter wel dat hier nog geen stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders voor zijn ontwikkeld. Er kan dan ook nog geen sprake zijn van een invloed vanuit dit gebied op het plan.</p> |