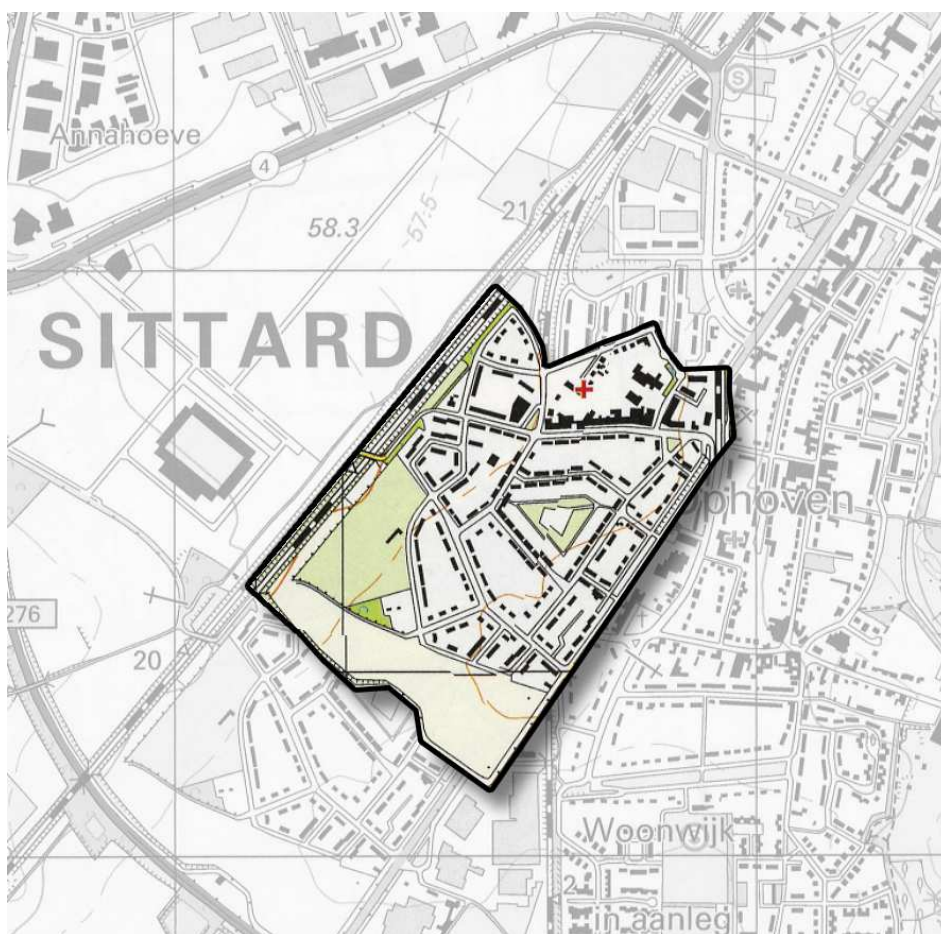


BESTEMMINGSPLAN SANDERBOUT

GEMEENTE SITTARD-GELEEN



Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan Sanderbout

- Toelichting
bijlage
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:1000

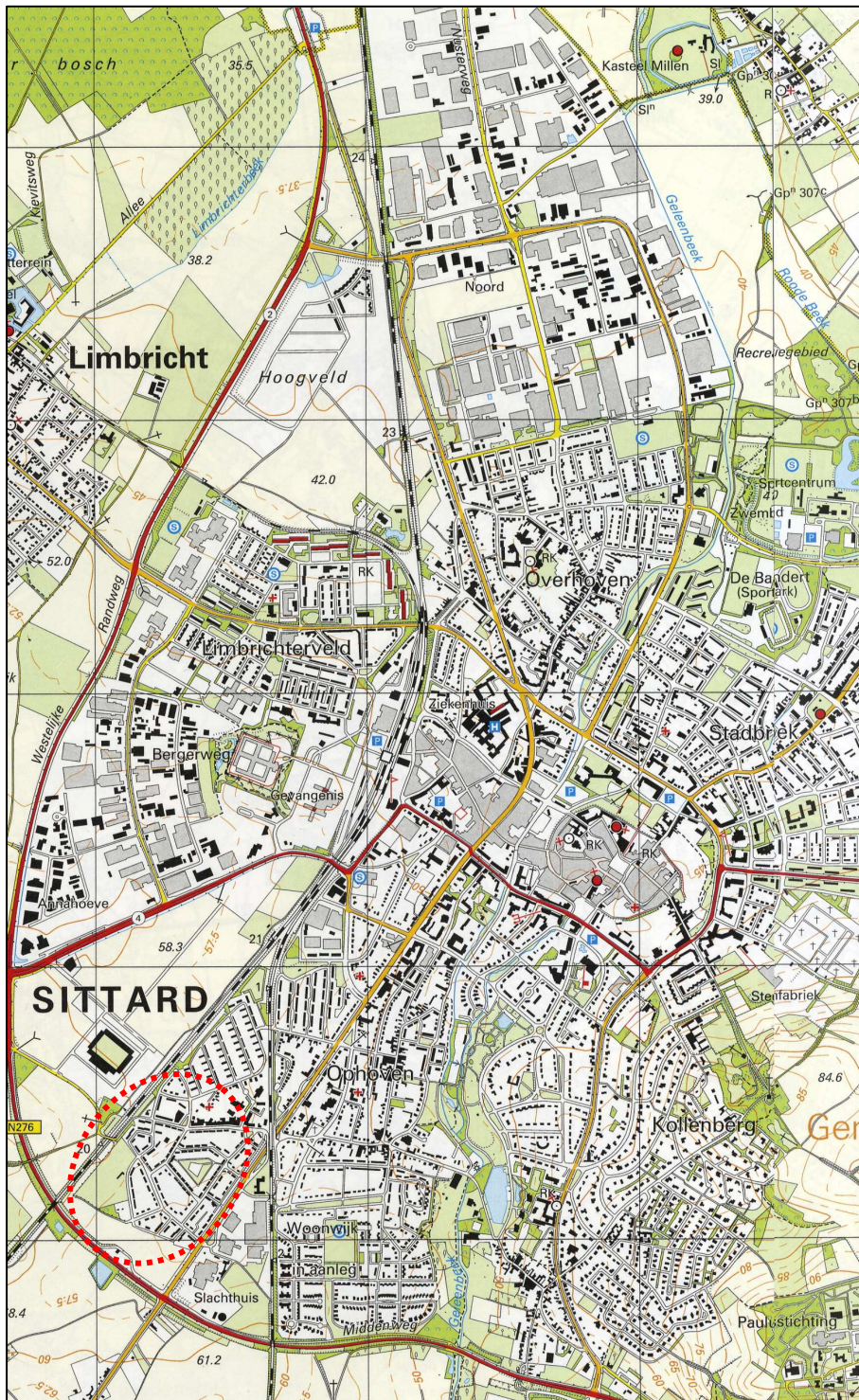
projectgegevens:
TOE01-SITZ0039-03B
BYL01-SITZ0039-01B
REG01-SITZ0039-03B
SVB02-SIT00025-06B
TEK01-SITZ0039-03B

Rosmalen, juni 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	2
2	HET PLAN	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Beheer van de bestaande situatie	9
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	11
3.1	Relevant beleid	11
3.2	Milieutechnische aspecten	17
3.3	Waterparagraaf	19
3.4	Flora en fauna	20
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	21
3.6	Verkeer en parkeren	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	23
3.8	Handhaving	23
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	25
4.1	Algemene plansystematiek	25
4.2	Bestemmingen	25
5	PROCEDURES	29
5.1	Inpraak	29
5.2	Vooroverleg	29
5.3	Vaststelling	29

Bijlage: Nota van wijzigingen



Ligging plangebied in groter geheel (cirkel geeft plangebied aan)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voor het plangebied Sanderbout vigeert een 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

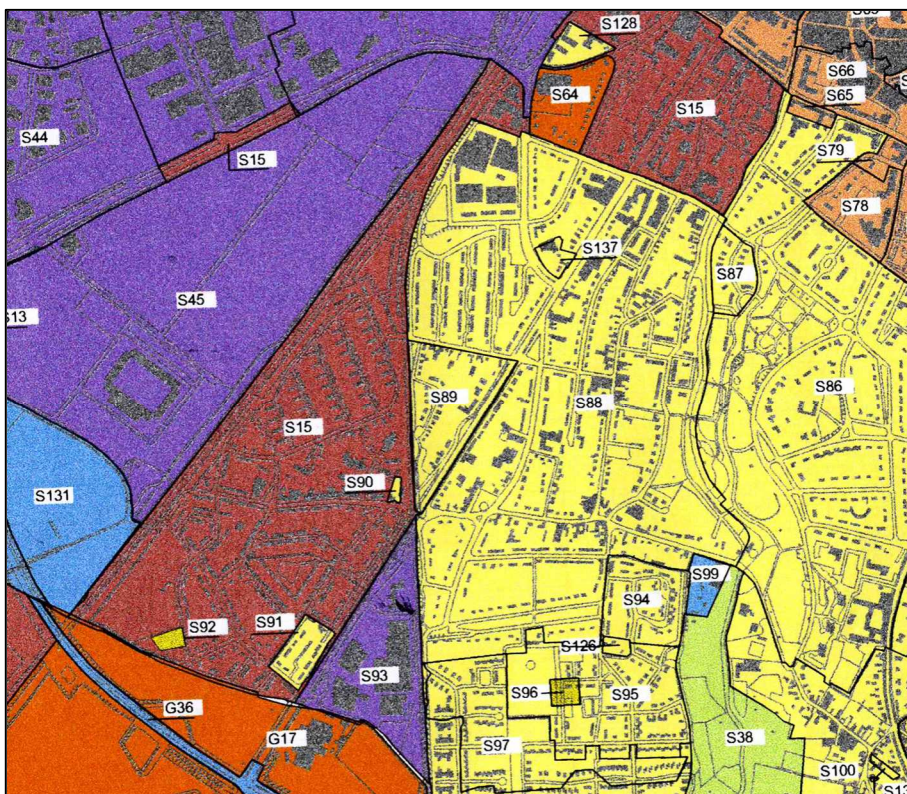
Het plangebied ligt in het zuidwesten van Sittard (zie afbeelding 'Ligging plangebied in groter geheel') en grenst in het zuiden aan de provinciale weg de Middenweg (N276). De noordwestelijke plangrens wordt gevormd door de spoorlijn Maastricht-Sittard, die onderdeel uitmaakt van het plangebied. De Bremstraat en daarop aansluitend de Anjelierstraat vormt de plangrens aan de noordkant. Aan de oostzijde wordt de plangrens bepaald door de spoorlijn Heerlen-Sittard.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

CODE	Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
S15	UP in hoofdzaken Sittard	19-04-1956	06-05-1957
S90	Driehoek Veeweg	10-09-1981	23-03-1982
S91	Ericastraat	19-06-1976	24-06-1980
S92	Woonwagenlocatie Sanderbout	23-08-1984	05-11-1985



1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Sanderbout' bestaat uit een toelichting, planregels en een analoge verbeelding. De planregels en de analoge verbeelding 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.

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

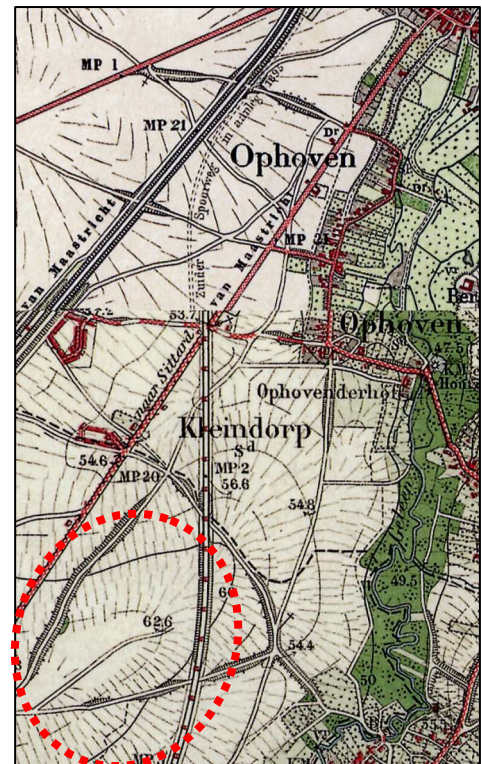
2.1.1 Ruimtelijk

Ontstaansgeschiedenis

Sittard is ontstaan in de vroege Middeleeuwen op de vruchtbare 'Siter' tussen Geleenbeek en Rode Beek. Hier lagen niet alleen vruchtbare gronden, maar ook broek- en hooilanden waar wintervoer voor het vee gevonden kon worden. Ook was er in directe omgeving, het gebied van de Kollenberg, dichte bebossing. Later is uit deze kleine boerennederzetting de stad Sittard ontstaan.

De stad Sittard kreeg in 1243 stadsrechten. In haar stadsplattegrond en de nog aanwezige wallengordel met grachten en schootsvelden, kan men haar ontstaansverhaal aflezen. In de loop van haar geschiedenis is de versterkte stad een aantal malen verwoest met alle nare gevolgen van dien. Ook de buitendorpen ontkwamen niet aan de verwoestingen die de talloze oorlogen aanrichtten. Sittard bleef vestingstad tot het jaar 1677. Toen was de verwoesting zo grondig dat men spreekt over 'het Sittardse rampjaar'. Voor de structuur en het karakter van de stad is de stichting van de St.-Petruskapel in 1299 van groot belang geweest. Dit instituut gaf een grote impuls aan de culturele en economische ontwikkeling. De voormalige immuniteit is nog steeds vrijwel vrij van winkels en horecagelegenheden en duidelijk herkenbaar aan de pleinvorm van het Kloosterplein. In het verlengde staan de Kapittelstraat en enkele gebouwen zoals de tiendschuur en kapittelhuizen.

In de plattegrond is goed te zien hoe vroeger de west-oostroute (Steenweg, Voorstad, Brandstraat, Limbrichterstraat, Markt en Putstraat) veel belangrijker was dan de noord-zuidroute (huidige Rijksweg). Vlaanderen en het Rijnland waren de twee polen waartussen het verkeer zich bewoog. Pas na de komst van de grenzen met België en het latere Duitsland, krijgt het noord-zuidverkeer meer aandacht. Dat resulteert in de aanleg van de Rijksweg Maastricht-Nijmegen in 1845 en de spoorlijn Maastricht-Roermond in 1865.



Het plangebied medio 1895

In de vorige eeuw zijn er diverse wijken aan Sittard toegevoegd. Net voor, maar vooral na de Tweede Wereldoorlog is het merendeel van de bebouwing van het zuidelijke deel van Sittard 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. Bijzonder zijn de oude mijnwerkerskoloniën. De mijnkoloniën ontstonden toen de vestiging van de mijnen werd gevolgd door de komst van mijnarbeiders. Het woningaanbod was uiteraard niet berekend op een dergelijke toeloop. De staatsmijnen besloten daarom tot de aanleg van woninggroepen voor de mijnwerkers; een plaats waar de mijnwerkersgezinnen konden wonen in een ruime en rustige omgeving. Een tuin kon het lage inkomen compenseren door zelf groente te verbouwen of vee te laten grazen. Principes die aansluiten bij de bekende tuinstadgedachte. De situering van een kolonie werd bepaald aan de hand van een aantal locatiegebonden factoren. In de eerste plaats was dat de aanwezigheid van goedkope gronden. Verder werden ze veelal geprojecteerd langs bestaande infrastructuur en in de nabijheid van de mijnreinen en bestaande kernen. Hoewel een vooraf opgestelde stedenbouwkundige opzet voor de gehele mijnstreek ontbrak, was er wel sprake van een bepaalde visie, namelijk een 'anti-stad gedachte'. De koloniën werden geprojecteerd als afzonderlijke dorpen buiten de bestaande agrarische kernen. Door de koloniën klein en overzichtelijk te houden, ontstond er sociale controle. Een deel van de wijk Sanderbout betreft een dergelijke mijnwerkerskolonie.

De voormalige gemeente Sittard is in de loop der tijd ontstaan door samenvoeging van Sittard met Broeksittard (1942), Limbricht (1982) en Munstergeleen (1982). Broeksittard is tegenwoordig een wijk van Sittard.

In 2001 ontstond Sittard-Geleen uit een fusie van gemeente Sittard, Geleen en Born. Op 27 januari 2005 werd Sittard-Geleen door minister Alexander Pechtold officieel erkend als eenendertigste grote stad binnen het Grote-stedenbeleid, met bijbehorende faciliteiten.

Sittard is nu één van de twee grootste kernen binnen de gemeente Sittard-Geleen. De stad ligt in het oosten van de gemeente en vormt onderdeel van een vrij verstedelijkt gebied binnen de provincie Limburg. In het oosten ligt de stad tegen de rijksgrens met Duitsland aan. In het noorden en oosten grenst de bebouwde kom aan een vrij open landschap. In het zuiden en grenst de stad aan de kern Geleen. Geleen en Sittard zijn met elkaar verbonden door de Rijksweg. Door de kern lopen de spoorlijnen Eindhoven – Maastricht en Eindhoven-Heerlen en verschillende structuurbepalende beken.

Bebouwing

Een deel van de wijk Sanderbout betreft een typische mijnbouwkolonie: de sociale huisvesting van mijnarbeiders. In het algemeen wordt het plangebied gekenmerkt door gesloten straatwanden en het historische karakter van de bebouwing. De straten hebben een zeer stenig karakter.

Een historische structuurdrager wordt gevormd door de Veestraat, die bijna geheel begeleid wordt door een gesloten straatwand van karakteristieke bebouwing. Aan de zuidzijde zijn aaneengebouwde woningen gesitueerd, die afwisselend beschikken over een langs- of dwarskap. Aan de noordzijde van de Veestraat zijn diverse functies gevestigd, die door een etalage of afwijkende kleur van de gevel worden geaccentueerd. De historische Veestraat vormt dé scheidingslijn tussen de bebouwing ten noorden en zuiden van deze weg.

Ten noorden van de Veestraat domineren individueel vormgegeven maatschappelijke gebouwen het beeld. Deze zijn verhoudingsgewijs grootschalig en zijn op relatief grote percelen gesitueerd. De woningen ten noorden en noordwesten van deze voorzieningenstrip betreffen vrijstaande woningen en tweekappers. Aan een plein aan de Bremstraat is een voorzieningenstrip aanwezig waarboven gewoond wordt.

Het gebied ten zuiden van de Veestraat wordt gekenmerkt door relatief diepe kavels. De woningen hebben hier, in tegenstelling tot de noordelijke woningen, over het algemeen een (diepe) voortuin. Het stedenbouwkundige patroon is afgestemd op het oudere, parkachtige ingerichte woongebied, dat wordt ingesloten door de Irisstraat, de Resedastraat en de Ericastraat. Accenten binnen de overheersende stedelijke architectuur worden gevormd door afwijkende functies, als de bioscoop, de kerk, basisschool Augustinus en het jongerencentrum. Ook het nieuwe appartementencomplex aan de Veestraat vormt, zowel in hoogte als architectuur een accent. In het zuiden van het plangebied is een woonwagenlocatie aanwezig.



Impressie plangebied

Boven: woningen ten noorden van de Veestraat

Midden: woningen aan de Veestraat

Onder: woningen ten zuiden van de Veestraat

Verkeer

'Sanderbout' is vanaf de rijksweg A2 bereikbaar via de Middenweg (N276). De Mgr. Vranckenstraat heeft samen met de oostelijke Rijksweg Zuid, een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het plangebied.

Parallel aan de spoorlijn Sittard-Maastricht, ten dele binnen het plangebied, is de Westelijke Randweg gepland. Deze nieuw aan te leggen Westelijke Randweg vervult een belangrijke functie in de ontsluiting van het centrum van Geleen. De Westelijke Randweg krijgt een stedelijke uitstraling krijgt met aansluiting op het centrum van Geleen.

Alle wegen binnen het plangebied zijn van gelijke orde. In het gehele plangebied is er binnen het straatprofiel geen aparte rijbaan voor fietsers aanwezig. De smalle rijbanen betreffen niet zelden éénrichtingsstraten en zijn bestemd voor dus zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer. Ondanks deze situatie is de verkeersveiligheid over het algemeen hoog.

Het plangebied wordt aan de west- en oostkant ingeklemd door respectievelijk de spoorlijnen Maastricht-Sittard en Heerlen-Sittard. Het plangebied is door de korte afstand tot het NS-station goed bereikbaar per trein.

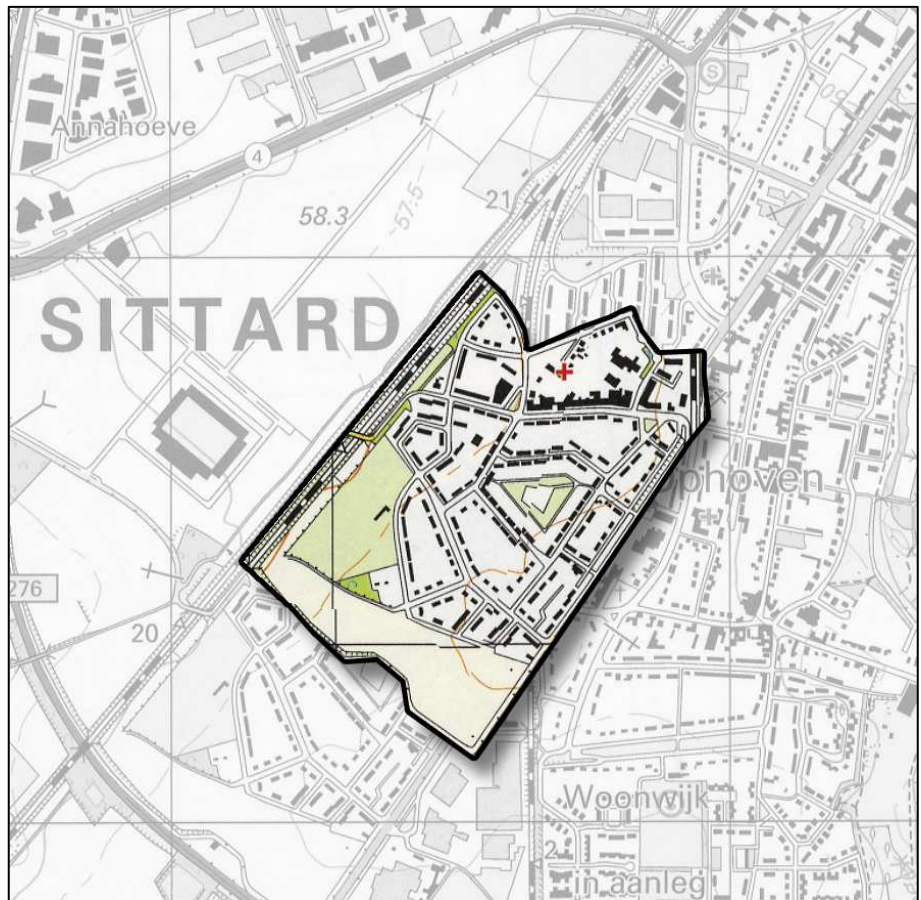


Straatnamen

Groen

De groenstructuur van Sanderbout wordt met name bepaald door verspreid gelegen groenpleintjes, de sportvelden aan de zuidwest kant en door de bufferzones van de spoorlijnen aan de randen van het plangebied.

Ten zuiden van de Veestraat maken bomen deel uit van het straatprofiel. Daarnaast is er een groot centraal plein gelegen waaromheen tuinstedelijke woningen gesitueerd zijn. Het grote plein is via de Irisstraat en de Ericastraat openbaar toegankelijk. Echter wordt het grote plein voornamelijk gebruikt door omwonenden en vervult dus niet echt een openbare functie. Daarnaast beslaat Sportpark Sanderbout een aanzienlijk oppervlakte.



Groenstructuur van Sanderbout

2.1.2 Functionele structuur

Bebouwd gebied

Alhoewel het plangebied overheerst wordt door de woonfunctie komt er ook een aantal andere functies voor. Ten aanzien van deze functies geldt als uitgangspunt behoud, waarbij beperkte groeimogelijkheden worden gegeven.

Bedrijven-Zakelijke dienstverlening

Er zijn twee bedrijven aan de oostkant van de Veestraat gelokaliseerd.

Detailhandel

Detailhandel concentreert zich centraal in het plangebied en wordt gecombineerd met wonen. Zo is er detailhandel aan de Veestraat en aan de Bramstraat, haaks op Veestraat. De Veestraat is een straat waar diverse functies worden gecombineerd.

Horeca

Op een tweetal locaties komt er binnen het plangebied horeca voor. Het betreft een café en een frituur. Beide zijn gevestigd te midden van de diverse functies van de Veestraat.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn, op één uitzondering na, geconcentreerd in een zone ten noorden van de Veestraat. Het zijn opvallende, grote gebouwen op ruime kavels. Hier liggen o.a. een kerk en basisschool Augustinus. Daarnaast is er nog een buurtcentrum aan één van de pleintjes aan de Rozenstraat gevestigd.



Impressie functies van 'Sanderbout'

Sport- en recreatieve voorzieningen

Sportpark Sanderbout in het zuidwesten van het plangebied is een belangrijke sportvoorziening voor het plangebied en omgeving. Een recreatieve voorziening met een functie voor de gehele gemeente Sittard-Geleen, is de bioscoop aan de zuidzijde van het plangebied. Daarnaast ligt aan de Veestraat nog een kleinschalige sportvoorziening.

Nutsvoorzieningen

Verspreid over het plangebied liggen er diverse kleinschalige nutsvoorzieningen.

Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt hier de openbare ruimte binnen het plangebied verstaan. Het betreft de openbare groenvoorzieningen, de spoorlijnen en de wegenstructuur.

Voor het plangebied 'Sanderbout' zijn de Rijksweg Zuid, de Westelijke Randweg en Mgr. Vranckenstraat aangeduid als wegen met een overwegende stroomfunctie. Daarnaast is de spoorlijn Heerlen-Sittard in het plangebied gelegen en bestemd als 'spoorgebied'. Openbare groengebieden zijn bestemd als 'groen'.

2.2 Beheer van de bestaande situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan voor Sanderbout. Het merendeel van het plangebied bestaat uit woningbouw. De woningen hebben, daar waar de situatie dit toestaat, uitbreidingsmogelijkheden. Verspreid over het plangebied komt daarnaast een aantal andere functies voor. Ook de bebouwing binnen de betreffende bestemmingen krijgt verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden.

Binnen het bestemmingsplan worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Aanwezige beroepen en bedrijven aan huis zijn op de analoge verbeelding aangeduid. Via ontheffing kunnen nieuwe aan huis gebonden beroepen en bedrijven onder voorwaarden worden toegestaan.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 Relevant beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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 waarborgt 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, 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 voorzieningen 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

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg ('Ruimte voor Limburg') is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg.

Het plan (POL2006) is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Tevens vormt POL2006 op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Het plan is de opvolger van het POL uit 2001.

Hoewel in het voorliggende plan geen ontwikkelingen voorzien zijn worden, ter informatie en om het kader te schetsen, enkele hoofdelementen belicht.

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebiedje in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven.

In het plangebied komt alleen het perspectief 'stedelijke bebouwing' (P9) voor.

Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit, waarbij de provincie een stimulerende en participerende rol kan vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt, waarbij belang wordt gehecht aan de aanwezigheid van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Voorst geeft POL2006 ook een visie op de beleidsregio's.

De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive-sector is eveneens van groot belang voor de regio.

Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio.

Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het middengebied (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de ontwikkeling van de rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn cruciale projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur.

Ontwikkeling van de landschapsparken De Graven en Susteren waarborgt dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

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 weten te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is vastgelegd in het Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2009.

Stedelijke ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande milieukwaliteit worden 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 recreatieruimte), 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 covenant 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 als tijd. Dit verhoogt de dynamiek in de stad.

Binnen dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. Het betreft hoofdzakelijk een woonwijk.

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 beheersplan betreft, zijn de doelstellingen van de stadsvisie niet van toepassing.

Welstandsnota

'Het oogmerk van het welstandsbeleid is koesteren wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van de gemeente Sittard-Geleen'.



Welstandsnota Gemeente Sittard - Geleen

Gebiedsuitwerking 04 Sittard Zuid Bebouwingstypen

- Historisch gegroeide woongebieden
- H1 historisch gegroeide dorpsbebauwing en bebouwingslinten
 - H2 historisch gegroeide stedelijke bebouwing
- Planmatig ontworpen woongebieden
- W1 parkachtige ingerichte woongebieden en tuinwijken
 - W2 planmatige stadsuitbreidingen en naoorlogse woningbouw tot 1970
 - W3 woonerven periode 1970-1990
 - W4 thematische in- en uitbreidingswijken 1990 tot heden
 - W5 vrije verkaveling
- Bedrijfsgebieden
- B1 industrie- en bedrijventerreinen
- Groene gebieden
- G1 parken, groengebieden en sportcomplexen
 - G3 boerenhoeven - agrarisch buitengebied
- Gebieden met bijzondere bebouwingstypen
- T1 hoogbouw
 - T2 winkelcentrum
 - T4 woonwagencentrum
- grens welstandsgebied

Welstandskaat Sanderbout e.o.

De gemeente Sittard-Geleen is opgedeeld in gebieden met verschillende bebouwingstypes. Aan deze bebouwingstypen hangt een welstandsniveau, er is gekozen voor drie welstandsniveaus; hoog, normaal en licht.

Het overgrote deel van Sanderbout wordt getypeerd als 'planmatige stads-uitbreidingen en naoorlogse woningbouw tot 1970'.

De woonbebouwing in de gemeente Sittard-Geleen is gerekend tot gebieden met een 'normaal' welstandsniveau.

Behalve deze woonbebouwing worden ook de kantoren, de hoogbouw en de bijzondere bebouwingstypen tot dit niveau gerekend. De keuze hiervoor is gelegen in de uitstraling die deze bebouwing heeft op zijn directe omgeving; veranderingen hebben hierdoor een grotere impact en dienen dan ook zorgvuldig bekeken te worden. Tenslotte wordt ook de bebouwing op de sportvelden, groenstructuren en begraafplaatsen tot dit welstandsniveau gerekend.

Welstandseisen zijn hier marginaal en aanvullend op de normale beperkingen vanuit het bestemmingsplan.

Retailstructuurvisie

De gemeente Sittard-Geleen heeft de gewenste ontwikkeling van de stad geschetst in de Stadsvisie. Deze visie stelt tot doel dat de drie voormalige gemeenten groeien tot één samenhangende stad. Voorzieningen in de stad dienen te zorgen voor een basiskwaliteit in de buurten. Voorzieningen dienen ook de aantrekkingskracht van de stad te vergroten. Voor het onderdeel detailhandel is een uitwerking van deze stadsvisie ontwikkeld in de vorm van de 'Retailstructuurvisie' (op 28 februari 2008 vastgesteld). Deze beleidsvisie is kaderstellend voor ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel in het plangebied'.

Voor de retailstructuurvisie zijn de volgende concrete doelstellingen geformuleerd:

- vergroten koopkrachtbinding uit eigen gemeente (en regio);
- behouden en creëren bovenregionale aantrekkingskracht;
- creëren van een evenwichtige en duidelijke retailstructuur;
- realiseren van een handhaafbaar beleidskader met duidelijk keuzes ten aanzien van positionering van de diverse winkelclusters.

Om deze doorstellingen te realiseren is een aantal uitgangspunten opgesteld. Zo dient er gestreefd te worden naar winkelgebieden, die zich onderscheiden van concurrerende centra in de regio (hoofdwinkelcentra). Daarnaast is het gewenst winkels zo veel mogelijk te concentreren in bestaande winkelclusters. Op wijk- en dorpsniveau dient te worden gezorgd voor sterke, levensvatbare winkelcentra.

Het is niet mogelijk bestaande winkelgebieden of locaties op te heffen of te saneren. Dit betekent dat winkels en locaties die niet in de toekomstig gewenste retailstructuur passen, in de praktijk gewoon blijven bestaan.

Binnen het plangebied komt detailhandel voor op de begane grond in bouwblokken aan de Veestraat.

Naast detailhandel zijn hier ook andere functies aanwezig als een café en een frituur. De bouwblokken met gemengde voorzieningen maken geen onderdeel uit van de in de structuurvisie aangewezen retailgebieden die versterkt dienen te worden om een evenwichtige structuur te realiseren. De retailgebieden die geen onderdeel uitmaken van deze structuur worden geconsolideerd. Dit betekent dat geen verdere uitbreiding wordt toegestaan.

Het plangebied valt in de retailstructuurvisie onder Sittard Zuid. Het aantal inwoners in de afzonderlijke wijken, waaronder ook Sanderbout, is onvoldoende voor de gezonde exploitatie van voorzieningen per wijk. Ondanks het grote verschil in samenstelling van de bevolking worden de wijken toch als een verzorgingsgebied beschouwd.

In de Sittard Zuid wonen 10.000 inwoners. Dit is voldoende draagvlak voor een volwaardig wijkwinkelcentrum met twee supermarkten. Aanvullend hierop is in het plangebied een kleine buurtsupermarkt gevestigd.

Met deze winkelvoorzieningen hebben de bewoners van Sittard Zuid een redelijk compleet en gevarieerd winkelaanbod tot hun beschikking, zij het aan de rand van het verzorgingsgebied. De verplaatsing van het reeds aanwezige aanbod naar een meer centrale locatie zou een verbetering van de structuur betekenen. Echter de gemeente heeft indirect, middels een aantal raadsbesluiten, aangegeven dat deze optie niet meer aan de orde is.

Daarnaast zijn de bovenstaande verplaatsingsmogelijkheden niet van toepassing, aangezien het hier een beheersplan betreft. De bestaande winkels zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' en daarmee positief bestemd. Nieuwe winkels zijn niet toegestaan.

Nota Parkeernormensystematiek

Eén van de bouwstenen van het in november 2005 vastgestelde parkeerbeleid is de invoering van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De eerste stap voor een dergelijke parkeerplaatsverplichting is het opstellen van functie- en locatieafhankelijke parkeernormen en een kader voor de toepassing van de parkeernormen. De nota 'Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie' vormt de weerslag van deze eerste stap. Om de parkeerplaatsverplichting definitief in werking te kunnen stellen, zijn de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Doordat iedere nieuwe bouwvergunningplichtige ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen.

Daar waar het bestemmingsplan bebouwingsmogelijkheden biedt, zal het bouwplan worden getoetst aan het parkeerbeleid.

Antennebeleid

Het gemeentelijke antennebeleid is in voorbereiding.

Bodembeheersplan

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen heeft op 27 april 2004 het 'Overkoepelend bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Dit plan is naar het doorlopen van de procedure ex artikel 3.5 Awb op 2 juli 2004 van kracht geworden.

In het bodembeheerplan zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- het functiespecifieke bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit bekeken in relatie tot het ruimtelijk gebruik.
- het gebiedsgerichte bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit getoetst aan de gebiedseigen kwaliteit.

- de saneringsdoelstelling van de gemeente Sittard-Geleen, in relatie tot de gebiedseigen kwaliteit en het Aanvaardbaar Risiconiveau (ARN).
- de mogelijkheden voor en de voorwaarden waaronder de licht verontreinigde grond binnen de gemeente kan worden hergebruikt als bodemmateriaal.

Het bodemkwaliteitsbeleid is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, met uitzondering van het Maasdalgebied en Chemelot.

Het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, is ingedeeld in de volgende homogene deelgebieden:

Sittard	Geleen	Born
Oude historische kern van Sittard	Stedelijk gebied	Born en Buchten oud (<1950)+ Obbicht, Grevenbicht en Schipperskerk
De buitenring van Sittard	Overstromingsgebied Geleenbeek e.o.	Born en Buchten nieuw (>1950)+Holtum en Graetheide
Stadbroek	Buitengebied	Industrie langs het Julianakanaal
Dorpskernen Limbricht, Guttecoven en Einighausen		Industriepark Swentibold
Bedrijfsterreinen		Buitengebied
Overig gebied (buitengebied)		

Actief Bodembeheer Limburg is van toepassing op nieuwe situaties. Deze zijn gedefinieerd als een verschuiving naar een gevoeliger functie dan wel meer dan 25 m³ grondverzet.

Aangezien dit plan geen nieuwe gevoelige functies als bedoeld in Actief Bodembeheer Limburg mogelijk maakt, is dit beleid niet van toepassing.

Ook worden er op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden toegevoegd. Een bodemonderzoek is daardoor voor dit beheerplan niet nodig.

3.2 Milieutechnische aspecten

3.2.1 Relatie met Wet geluidhinder

Weg-/railverkeerslawaa

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen opgenomen. Een onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

Industrielawaa

Het plangebied valt niet binnen de vastgestelde 50 dB(A) geluidscontour van Chemelot (DSM). Derhalve hoeft bij realisatie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen, scholen, gezondheidscentra etc. geen hogere grenswaarden verleend te worden door Gedeputeerde Staten en hoeven er geen geluidwerende voorzieningen worden getroffen.

3.2.2 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 effect hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

3.2.3 Externe veiligheid

Railverkeer

Het plangebied ligt 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.

Lpg-tankstation

Ten aanzien van het tankstation aan de Middenweg geldt een aantal veiligheidsafstanden dat is gebaseerd op de bepaling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De plaatsgebonden contour PR 10^{-6} is 110 m vanaf het vulpunt wanneer de doorzet minder dan 1.500 m^3 bedraagt.

Omdat in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet niet meer dan 1.000 m^3 bedraagt, komt de 10^{-6} -contour op 45 m van het vulpunt te liggen. Binnen de 10^{-6} -contour mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gesitueerd worden.

3.2.4 Bedrijvigheid

Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwbouwmogelijkheden van gevoelige functies opgenomen. De bedrijven die in het plangebied aanwezig zijn vormen geen belemmering voor de nabij gelegen woningen. Ook vormen de woningen geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven.

Er is dus geen sprake van belemmerende bedrijven binnen het plangebied.

3.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen aardgasleidingen.

3.2.6 Bodem

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

3.3 Waterparagraaf

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het stroomgebied van Waterschap Roer en Overmaas. 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.

3.3.1 Beleid/uitgangspunten

In de Startovereenkomst Waterbeheer 21^e eeuw is het beleid zoals vastgelegd in het kabinetsbeleid 'Anders omgaan met waterbeleid in de 21^e 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-, inbreidings- 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, wordt voorgesteld 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 vormgegeven 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 wordt hier bijzondere aandacht aan besteed.
- 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).

3.3.2 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. 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 evt. 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.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor advies naar Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. Op 24 november 2008 heeft het waterschap een positief advies gegeven.

3.4 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.

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.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

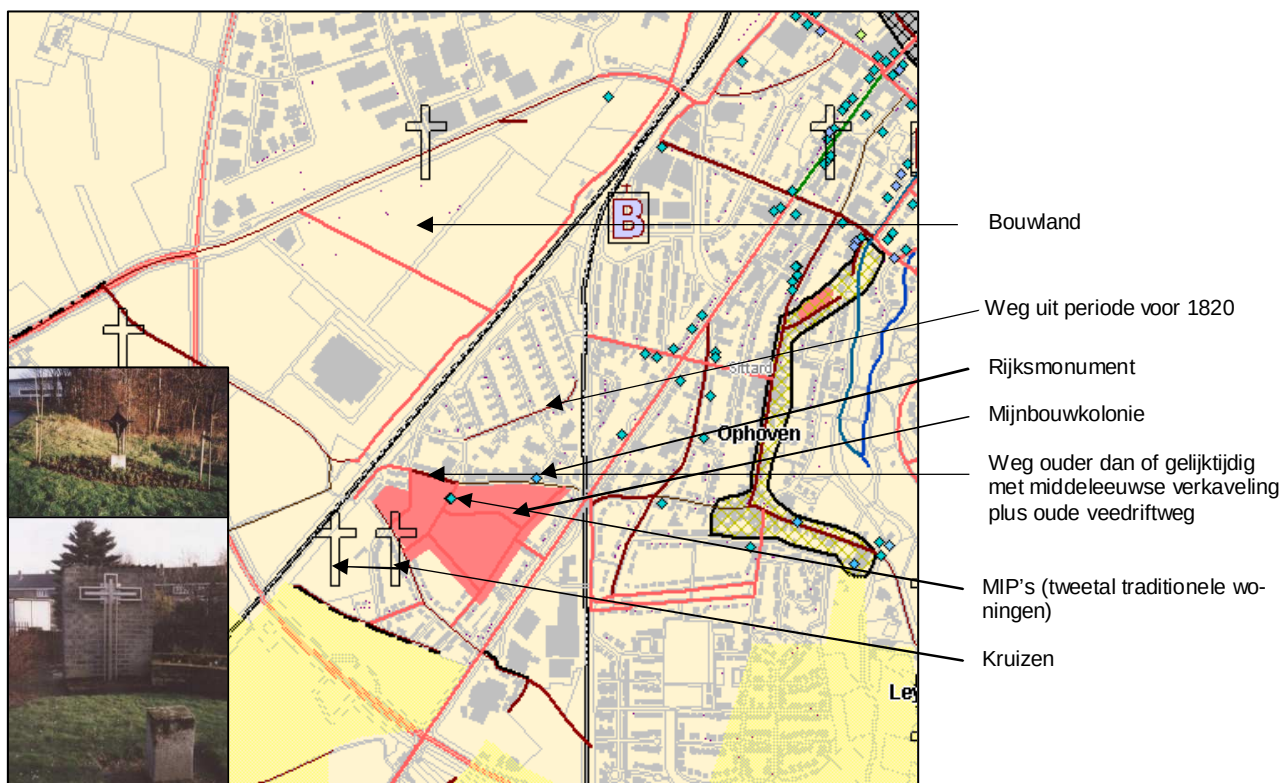
3.5.1 Cultuurhistorie

Monumenten

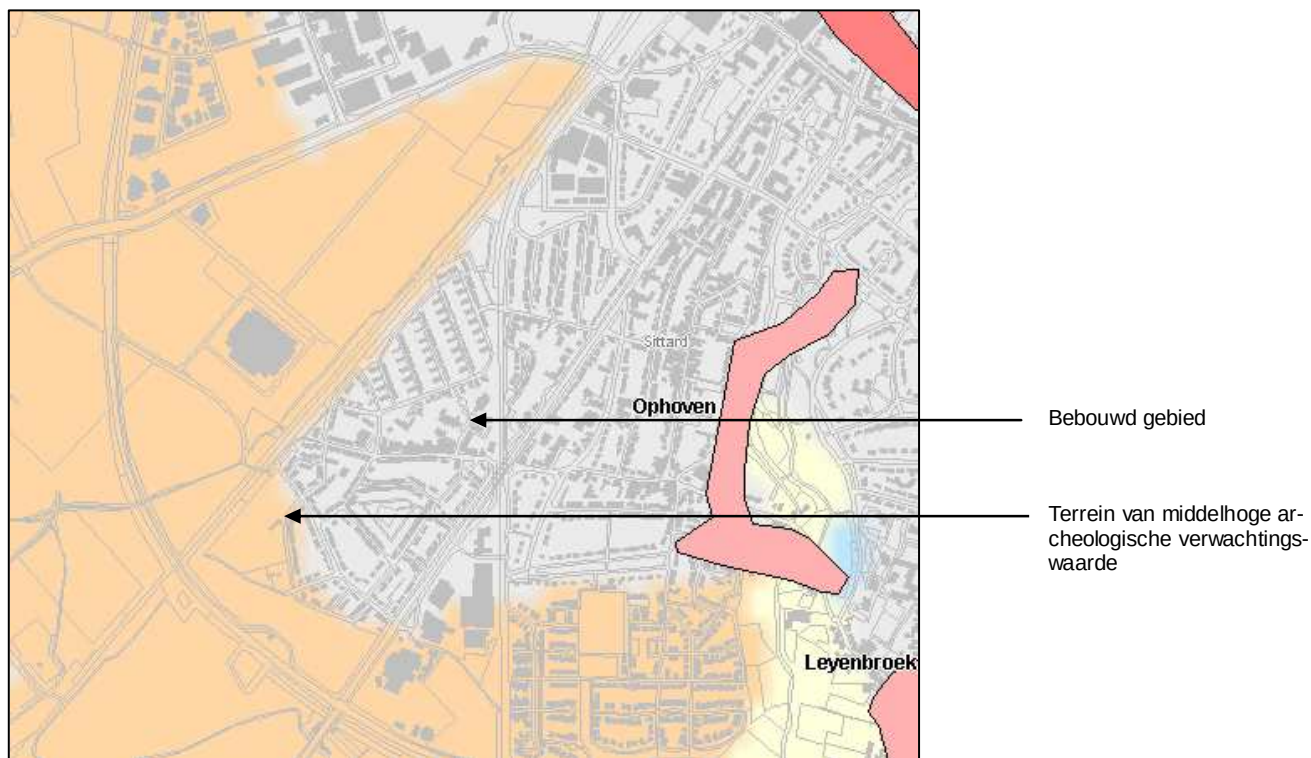
Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied zijn enkele elementen aanwezig van cultuurhistorisch belang. Zo zijn er diverse wegen die uit de Middeleeuwen of rond 1820 stammen en liggen er binnen de grenzen van het plangebied een tweetal religieuze kruizen. Daarnaast was de wijk Sanderbout vanouds bewoond door een mijnwerkerskolonie. De wijk was gebouwd om de grote toeloop van mijnwerkers op te kunnen vangen in de hoogtijdagen van de mijnbouwindustrie. Een groot deel van het plangebied wordt nog steeds door dit bebouwingsprofiel gekenmerkt: gesloten straatwanden, historische bebouwing, straten met een stenig karakter, aan de achterzijde diepe tuinen aansluitend bij de tuinstadgedachte. Voor de bebouwing behorende tot kenmerkende bebouwingsprofiel is in het onderhavige bestemmingsplan een beschermende bepaling opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Bescherming stedenbouwkundige karakteristieken'. Ook de kerk Bremstraat 7 is voorzien van deze bestemming.



Cultuurhistorische elementen (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Limburg)



Archeologisch verwachtingswaarde (bron: Cultuurhistorisch Waardenkaart Provincie Limburg)

3.5.2 Archeologie

Sanderbout is op de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de Provincie Limburg voor het overgrote deel aangeduid als bebouwd gebied. Hiermee is geen verwachtingswaarde uitgesproken.

Aan de zuidzijde is daarentegen een gebied aanwezig met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

In het kader van de realisatie van de Westelijke Randweg in dit gebied is er archeologisch onderzoek verricht. Een AAI voor het plangebied Westelijke Randweg uit april 2001 en een AAI voor het plangebied middengebied uit maart 2002, beide uitgevoerd door RAAP. In een (teruggetrokken) uitweringsplan voor de Middenweg (direct ten zuiden van het deel van de Westelijke Randweg in het onderhavige plangebied) is een samenvatting van deze twee AAI's opgenomen.

Aangezien er geen zijn voorzien binnen het deel van het plangebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht in het kader van het op te stellen bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

In augustus 2002 is voor de hele stad Sittard de stand van zaken omtrent 30 km-zones op kaart gezet. 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. Een uitzondering hierop vormt de Rijksweg Zuid. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Grotere voorzieningen hebben in veel gevallen een eigen parkeerplaats. Binnen het bestemmingsplan worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zal er geen sprake van een toenemende parkeerdruk.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

3.8 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 'Sanderbout' zijn planregels opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksregels.

In de bebouwingsregels 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.

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

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

De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar planregels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze planregels 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 planregels en de analoge verbeelding 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 (W)

De op de verbeelding met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. De bestaande aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsvestigingen zijn op de verbeelding aangegeven en ook als zodanig in deze bestemming geregeld. Via ontheffing binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een nieuw aan huis gebonden beroep of een nieuw 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 verbeelding aangegeven.

De overige bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Bijvoorbeeld: het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen.

Artikel 4 Wonen-Woonwagen (W-W)

In deze bestemming zijn de gronden ten behoeve van woonwagens met bergingen en bijbehorende erven en tuinen opgenomen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woonwagens, bergingen en andere gebouwen moeten worden opgericht. In de planregels is verder bepaald dat per bouwvlak maximaal één standplaats is toegestaan, voor niet meer dan één woonwagen. Op deze wijze wordt voorkomen dat het aantal woonwagens uitbreidt en is eveneens de bestaande situatie strak begrensd. In de planregels worden verder nadere bebouwingsregels gegeven met betrekking tot de goot en nokhoogte van de woonwagens en bergingen.

Artikel 5 Wonen en detailhandel (WD)

De op de verbeelding met 'Wonen en detailhandel' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen op de begane grond en verdiepingen. Detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Via ontheffing 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 verbeelding aangegeven. De overige bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Artikel 6 Tuinen (T)

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen behorende bij de woningen met 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 planregels opgenomen bepalingen.

Artikel 7 Gemengde voorzieningen (GV)

Op de gronden binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Op de begane grond en de verdiepingen is wonen toegestaan. Op de begane grond zijn verder ook zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Bestaande detailhandel en horeca is uitsluitend toegestaan op de percelen waar dit expliciet via een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

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

Artikel 8 Maatschappelijke voorzieningen (M)

De in het plangebied voorkomende maatschappelijke voorzieningen zoals scholen e.d. zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de voorzieningen positief bestemd.

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

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. In de doeleindschrijving is verder aangegeven welke soorten bedrijven hier niet zijn toegestaan. Het betreft onder andere milieugevoelige bedrijvigheid, zoals benzinestations met lpg en inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Milieubeheer.

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

De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage staan op de verbeelding 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.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 11 Sport- en speelvoorzieningen (S)

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

Artikel 12 Recreatieve voorzieningen (R)

Binnen deze bestemming is uitsluitend de in het plangebied voorkomende bioscoop toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13 Verblijfsgebied (Vb)

Deze bestemming ligt op uitsluitend stedelijke pleinen binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en overige openbare ruimte.

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

Artikel 14 Verkeersgebied (V)

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

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

Artikel 15 Spoorgebied (SP)

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor spoorwegen met aansluitende gebieden en daarbij behorende overgangen voor het overige verkeer.

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

Artikel 16 Nutsvoorzieningen (NV)

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

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

4.2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 17 Veiligheidszone lpg-installatie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van het woon en leefklimaat rondom een in het plangebied liggend vulpunt van een lpg-installatie. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

Artikel 18 Bescherming stedenbouwkundige karakteristieken

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van de karakteristieke woningen en wegen. Ten aanzien van het bouwen en het materiaalgebruik van zichtbare gevels en geveldelen worden bepalingen gegeven.

Ter bescherming van de karakteristieke woningen en wegen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

4.2.3 Overige bepalingen

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

5 PROCEDURES

5.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sanderbout' heeft met ingang van 20 maart tot en met 16 april 2008 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Van de gelegenheid tot inspraak heeft niemand gebruikt gemaakt.

5.2 Vooroverleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg naar de belanghebbende organisaties en de provincie gestuurd. Provincie Limburg (directie Ruimtelijke Ontwikkeling), de VROM-Inspectie en het Waterschap Roer en Overmaas hebben een reactie gegeven. Deze vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 februari 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Sanderbout' is naar aanleiding van de vergadering van de Monumentencommissie op 3 maart 2009 waarin het onderhavige bestemmingsplan Sanderbout is besproken, ambtshalve gewijzigd. De wijzigingen zijn opgenomen in de nota van wijzigingen, die als bijlage is opgenomen.