

BESTEMMINGSPLAN LIMBRICHT

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan Limbricht

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:2000

projectgegevens:

TOE08-SIT00005-01A
VOO08-SIT00005-01A
SVB05-SIT00005-01A
KZG08-SIT00005-01A

Rosmalen, december 2002

Vastgesteld: 12 december 2002

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	GEFORMULEERD BELEID	3
2.1	Algemeen	4
2.2	Milieubeleid	5
2.3	Structuurschets Sittard	7
2.4	Woningbouw	7
2.5	Visie op de detailhandelsstructuur	10
2.6	(Cultuur)historische waarden binnen het plangebied	11
2.7	Verkeer	12
2.8	Groen en water	13
3	ANALYSE EN WAARDERING	15
3.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	15
3.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	18
4	PLANUITGANGSPUNTEN	23
4.1	Ruimtelijk	23
4.2	Functioneel	24
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	27
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	27
5.2	Bedrijvigheid	27
5.3	Leidingen	27
5.4	Bodemonderzoeken	27
5.5	Riolering en waterhuishouding	28
6	DE BESTEMMINGEN	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Bestemmingen	29
7	PROCEDURES	33
7.1	Inspraak en vooroverleg	33
7.2	Vaststelling	33

BIJLAGEN

Afbeelding Straatnamen
Kaart Functies bebouwd gebied
Kaart Goothoogten
Kaart Bebouwingsdichtheid
Kaart Bouwmogelijkheden
Kaart Monumenten
Commissievoorstel ontwerpbestemmingsplan
Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan
Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan



Ligging van het plangebied



Begrenzing van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In juli 1999 is aan Croonen Adviseurs opdracht verleend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, alsmede tot het voorafgaande traject (inventarisatie, analyse en de formulering van beleidsuitgangspunten). In december 1999 is er voor het plangebied Limbricht een beleidsnota op hoofdlijnen opgesteld.

In de beleidsnota is reeds aangegeven dat de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied Limbricht zowel wat betreft levensduur als inhoud sterk verouderd zijn. De problemen die hierdoor ontstaan zijn aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling opstellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van Sittard (zie afbeelding Ligging van het plangebied).

De grenzen van het plangebied worden hoofdzakelijk bepaald door de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit houdt onder meer in dat de grens in het noordoosten wordt gevormd door de goederenspoorlijn Sittard-Born.

De noordwestelijke grens wordt gevormd door de Klinkekoulsweg en de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Bentinckstraat (zie afbeelding Begrenzing van het plangebied).

Omdat het voorliggende bestemmingsplan vooral een beheerskarakter heeft en de planvorming op de voormalige bedrijfspercelen op de hoek Bornerweg-Beekstraat nog in het stadium van de voorbereiding bevindt, zijn de betreffende percelen buiten het plangebied gelaten.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeren negen bestemmingsplannen. In de onderstaande tabel staan zij weergegeven.

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd	Kroonbesluit
ABP Limbricht + wijziging	21-12-1977	24-04-1979	
Uitbreidingsplan in hoofdzaken Limbricht	08-03-1965	13-09-1965	
Uitbreidingsplan in onderdelen Limbricht	21-05-1959	13-06-1960	
Uitbreidingsplan in onderdelen Limbricht, 1 ^e wijziging	02-09-1965	13-06-1966	
Limbricht Zuid-west	17-05-1967	01-07-1968	
Limbricht Beekstraat	22-03-1967	16-10-1967	16-08-1969
Limbricht-Pagestraat 1993	12-09-1994	13-12-1994	
Limbricht Zuid-oost	13-10-1988	18-02-1989	
Ringweg-Limbricht	08-12-1988	06-06-1994	11-01-1990

1.4 Leeswijzer

De 'Beleidsnota op hoofdlijnen Limbricht' is de basis voor het voorliggende bestemmingsplan 'Limbricht'. In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de belangrijkste hoofdstukken uit de beleidsnota opgenomen. Het betreft het geformuleerde beleid, en de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de planuitgangspunten uit de beleidsnota aangehaald en voor zover nodig toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 GEFORMULEERD BELEID

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het geformuleerde beleid is.

De volgende documenten (c.q. instrumenten) vormen de basis voor dit beleid:

- Update VMK, opstellen 1996 variant, d.d. 5 februari 1996
- Energiebeleidsplan Gemeente Sittard 1995-2005 (maart 1996)
- Structuurschets Sittard (vastgesteld 14 oktober 1996)
- Lijst van MSP-objecten stand van zaken mei 1997
- Visie op de detailhandelsstructuur, vastgesteld 13 november 1997
- Lijst van Rijksmonumenten stand van zaken december 1998
- Volkshuisvestingsplan 1999-2003 (juni 1999)
- Gemeentelijke monumentenlijst concept d.d. 19 augustus 1999
- Milieubeleidsvisie 2000-2003, vastgesteld 13 april 2000
- Bodembeheerplan Sittard, vastgesteld 20 september 2000
- Beleidsplan duurzame energie, vastgesteld 11 april 2001
- Regionaal Volkshuisvestingsplan, d.d. 28 januari 2002
- Convenant duurzaam bouwen, vastgesteld 21 februari 2002
- Notitie inzake vestiging van bedrijfs- en beroepsactiviteiten in woonwijken
- Voorstel met betrekking tot parkeren in voortuinen
- Notitie aanleunwoningen
- Toelichting externe veiligheidsrisico's door railtransport

Daarnaast zijn er door de gemeente Sittard-Geleen de volgende kaarten uit het (concept-)Groenstructuurplan aangeleverd:

- Bomenplan hoofdstructuur streefbeeld
- Hagen hoofdstructuur uitbreiding streefbeeld
- Punten: water-fonteinen streefbeeld

2.1 Algemeen

2.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). Een belangrijk onderdeel in deze nota is de keuze voor woningbouwlocaties. In de VINEX is gekozen voor concentratie van woningbouw bij de stedelijke gebieden in Nederland. Sittard en Geleen zijn aangewezen als stadsgewest. Hierdoor is voor Sittard het 'bundelingsbeleid' van toepassing. In het stadsgewest rond Sittard en Geleen moeten de functies wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld worden aangeboden, zodat ecologische en landschappelijke waarden zo min mogelijk worden aangetast. Het uiteindelijke doel is om onnodige mobiliteit te vermijden en het stedelijk draagvlak te versterken.

Met het Rijk zijn afspraken gemaakt over de omvang van de nieuwbouwproductie in het stadsgewest Sittard/Geleen. In de VINEX-afspraken zijn voor de periode 1995-2004 in het stadsgewest 3.780 woningen geraamd, waarvan 2.135 in de voormalige gemeente Sittard. Hiervan zijn er in de periode tot en met 1998 ruim 1.400 gebouwd. Hierdoor resteert er voor de komende jaren (1999 tot en met 2004) een VINEX-taakstelling van minimaal 700 woningen.

2.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg sluit in de 'Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen' van de Westelijke Mijnstreek deels aan op het landelijke VINEX-beleid. Sittard en Geleen zijn aangemerkt als stadsgewest. Ook een deel van de omliggende gemeenten (te weten Stein, Beek en Born) hoort volgens de provincie tot het stedelijk gebied, waar het bundelingsgebied van toepassing is. Deze gemeenten mogen bouwen voor de eigen woningbehoefte. Sittard en Geleen bouwen echter niet alleen voor de eigen behoefte maar ook voor een deel van de regionale behoefte en voor de migratie van buiten de regio. De kleine kernen van de voormalige gemeente Sittard: Munstergeleen, Limbricht, Guttecoven en Einighausen behoren niet tot het stedelijk gebied. Dit betekent dat deze kernen een beperkte nieuwbouwtaakstelling hebben, voor de eigen bevolking.

De provincie Limburg heeft in het voorjaar het Voorontwerp Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) Liefde voor Limburg uitgebracht. Het POL zal de bestaande, wettelijk voorgeschreven beleidsplannen vervangen. Dat houdt in tegelijkertijd een Streekplan, Milieubeleidsplan, een Waterhuishoudingsplan, een Verkeers- en vervoerplan en een Grondstoffenplan is. Tevens is het POL een economisch beleidskader, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Ook is het POL een welzijnsplan, voor zover dat de fysieke aspecten van zorg, cultuur, sociale ontwikkeling en onderwijs betreft.

In het najaar zal de formele vaststellingsprocedure voor het POL starten door een Ontwerp POL ter visie te leggen. De inhoud van het POL heeft geen directe gevolgen voor het in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen plangebied.

2.2 Milieubeleid

2.2.1 Milieubeleidsvisie 2000-2003

In de Milieubeleidsvisie is het kernthema voor de voormalige gemeente Sittard het met elkaar in overeenstemming brengen van twee wensen die ogenschijnlijk tegenstrijdig zijn: we willen een levendige stad, waarin ruimte wordt geboden aan economische activiteiten en recreatie, en we willen ook een leefbare stad met waarborgen voor een rustige en schone omgeving. Het doel van de gemeente is om Sittard te ontwikkelen tot een compacte stad. Dat voorkomt dat de stad zich ontwikkelt ten koste van de kwaliteit van het buitengebied. Ook kan zo worden voorkomen dat mensen afhankelijk worden van automobilititeit. In een compacte stad is veelal onvoldoende ruimte om conflicterende functies ruimtelijk van elkaar te scheiden. De gemeente spant zich in om de negatieve gevolgen hiervan zoveel mogelijk te beperken. De beschikbare ruimte moet efficiënt worden benut. Dat betekent overigens niet dat groene zones binnen de bebouwde kom zonder meer voor stedenbouwkundige ontwikkeling in aanmerking komen. Het is gewenst het groen zoals aangegeven in het Groenstructuurplan in ieder geval te ontzien.

Over het aspect bodem staat in de Milieubeleidsvisie dat wordt gestreefd naar Actief Bodembeheer. Op grond hiervan kan op een verantwoorde manier worden omgegaan met grootschalige diffuse bodemverontreiniging. Als de verontreiniging geen risico heeft voor de volksgezondheid, behoeft deze afhankelijk van de toekomstige functie niet te worden gesaneerd.

Teneinde inzicht te krijgen in de grens van gebieden met grootschalige diffuse bodemverontreiniging, zal een bodemkwaliteitskaart worden opgesteld. Verder is het Bodembeheerplan Sittard vastgesteld, waarin nadere uitwerking wordt gegeven aan bodemkwaliteits- en saneringsdoelstellingen, vastleggen van procedures, verantwoordelijkheden en controlemomenten, gebaseerd op de inhoud van de beleidsnota 'Actief Bodembeheer in Limburg'.

In de Milieubeleidsvisie staan in totaal 51 maatregelen op verschillende beleidsterreinen teneinde de gestelde doelen te bereiken. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is, met betrekking tot het aspect duurzaam bouwen, de VNG-handreiking 'Bouwstenen voor duurzame stedebouw' gehanteerd.

2.2.2 Energiebeleidsplan

Het Energiebeleidsplan is een uitwerking van een taakstelling uit het (in 1993 vastgestelde) Milieubeleidsplan van de voormalige gemeente Sittard. In het plan geeft de voormalige gemeente Sittard aan op welke wijze zij in de planperiode (tot 2005) wil omgaan met het aspect energiebesparing. Doelstelling is een energiebesparing van 17% over de periode 1995-2005. Het besparingsbeleid richt zich prioritair op de doelgroepen woningen, industrie, gemeentelijke gebouwen, onderwijs en openbare verlichting. Voor het vaststellen van de uitgangssituatie is het energieverbruik van deze doelgroepen bepaald. Door een extern adviesbureau zijn de besparingspotentiën bepaald. Het geformuleerde energiebesparingsbeleid is hierop geënt. Het beleid is in de vorm van taakstellingen geformuleerd. Steekwoorden hierbij waren 'praktisch', 'realiteit' en 'uitvoerbaarheid'. Het energiebeleid zal gefaseerd worden uitgevoerd. Belangrijke instrumenten voor de uitvoering zijn voorlichting, monitoring, subsidies, financiering en beheer. Energie heeft ook een prominente rol toegedeeld gekregen in de Milieubeleidsvisie.

Met name de toepassing van duurzame energie is één van de speerpunten van Sittard. De landelijke doelstelling (10% duurzame energie in 2020) is derhalve aangescherpt tot 15% in 2020. Zonne-energie is één van de meest voor de hand liggende middelen waarmee deze doelstelling kan worden gerealiseerd. Sittard zal dan ook de zonneboiler structureel gaan subsidiëren. Gestreefd dient te worden naar de toepassing van zonneboilers op alle nieuwe woningen. Nieuwe woningen dienen bij voorkeur op de zon te worden georiënteerd. Bij bouwplannen van meer dan 10 woningen dient minimaal 70% van de woningen noordzuid te worden georiënteerd. Verder zal ernaar worden gestreefd de energieprestatiecoëfficiënt van deze bouwplannen met 0,2 aan te scherpen. Bij realisatie van wooncomplexen biedt de waterpomp uitstekende mogelijkheden om gebruik te maken van duurzame energie.

Daarnaast zal door middel van gemeentelijke acties ook de toepassing van zonneboilers in de bestaande bouw worden gestimuleerd.

In het voorliggende bestemmingsplan komen geen aspecten aan de orde die invloed kunnen uitoefenen op het energiebeleid binnen de gemeente, met dien verstande dat bij de oprichting voor nieuwe woningen de toepassing van energiebeperkende maatregelen wordt gestimuleerd.

2.2.3 Duurzame energie/duurzaam bouwen

In zijn algemeenheid wordt in het kader van energiebesparing gestreefd naar de toepassing van extra woningisolatie en energiezuinige installaties. Daarnaast dient te worden gestreefd naar de toepassing van duurzame energie en de toepassing van het maatregelenpakket zoals genoemd in het convenant Duurzaam Bouwen.

Onderstaand is kort samengevat weergegeven het gemeentelijk beleid zoals is opgenomen in het april 2001 door het College van Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen vastgestelde 'Beleidsplan Duurzame Energie' alsmede het gemeentelijk Klimaat- en Dubobeleid.

Stedenbouwkundig niveau:

- 1 Op planniveau dient gestreefd te worden naar een dusdanige verkaveling dat een noordzuid (zon)oriëntatie van 75% ontstaat.
- 2 Alle zongeoriënteerde grondgebonden woningen (oost, zuidoost, zuid, zuidwest of west) dienen te worden voorzien van een zonneboiler.
- 3 Bij keuze dakconstructie rekening houden met toepassing zonneboiler.
- 4 Bij meer dan 50 woningen projectmatig streven naar een EPL van 7,0 of hoger.
- 5 Het nationaal pakket Duurzame Stedenbouw is altijd van toepassing.

Woningniveau:

- 6 Bij de realisatie van meer dan 5 woningen projectmatig dient gestreefd te worden naar een verlaging van EPC van 0,2 (betekent i.c. $1,0 - 0,2 = 0,8$).
- 7 Het nationaal pakket Duurzaam Bouwen woningbouw is altijd van toepassing.

Geadviseerd wordt om de verlaging van de EPC bij wooncomplexen middels de toepassing van een warmtepomp/warmtepompboiler met vraaggestuurd ventilatiesysteem.

Subsidie

Bij toepassing van de zonneboiler of de warmtepomp als middel om tot een verlaging van de EPN beneden de vigerende norm te komen, bestaat de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor gemeentelijke subsidie. Subsidiering van andere duurzame energievoorzieningen is mogelijk waarbij op basis van opbrengst berekening van de subsidie zal plaatsvinden. Daarnaast wil de gemeente in overleg met de ontwikkelaar/eigenaar een rol spelen in het zoeken naar beheersconstructies waarbij de eventuele meerkosten voor energiebesparende maatregelen kunnen worden verdisconteerd (het z.g. instandhoudingconcept).

2.3 Structuurschets Sittard

De Structuurschets is voor de onderdelen woningbouw en centrumontwikkelingen te beschouwen als een nadere uitwerking van het 'Raamwerk Ruimtelijke Ontwikkelingen Stadsgewest Sittard-Geleen'.

Met inachtneming van het woon- en leefklimaat dienen woningen primair in het stadscentrum te worden gerealiseerd. Voor zover in het stadscentrum de ruimte hiervoor niet aanwezig is, dan wel locaties in het stadscentrum niet voldoen aan de marktvraag, zullen woningen aan de stadsrand worden gerealiseerd.

Over bestaande woonwijken staat in de Structuurschets de volgende doelstelling: handhaving en versterking van de verschijningsvorm van deze woonwijken en oude dorpskernen. Dit betekent dat hier geen grootschalige verstedelijking wordt gerealiseerd. Incidentele nieuwbouw als vervanging van bestaande woningen of verbetering van plaatselijke situaties, is in aansluiting op de bestaande structuur wel mogelijk.

De oude dorpskern Limbricht heeft een zekere cultuurhistorische waarde. Bij nieuwe ontwikkelingen zal deze cultuurhistorische waarde een belangrijk uitgangspunt vormen. Daarnaast richt de doelstelling zich op handhaving en versterking van de verschijningsvorm. Binnen deze doelstelling is bezien, in hoeverre er ruimte is voor nieuwbouw (zie paragraaf 3.2.2).

De beeklopen vormen in Sittard de belangrijkste structuurdragers van de stad. Zowel landschappelijk als cultuurhistorisch zijn zij onlosmakelijk verbonden met Sittard. Het versterken van de zichtbaarheid en ruimtelijkheid van het bekenstelsel vormt de inzet van het beleid.

Voor wat betreft de waterhuishoudkundige functie van deze waterlopen wordt verwezen naar het Provinciale Waterhuishoudingsplan.

Binnen het onderhavige plangebied komen geen open beeklopen voor.

2.4 Woningbouw

2.4.1 Volkshuisvestingsplan 1999-2003

In het Volkshuisvestingsplan is de visie van de gemeente op het wonen in Sittard verwoord. Voorafgaand aan het opstellen van het Volkshuisvestingsplan zijn er wijkprofielen gemaakt. Per beleidsveld worden in het Volkshuisvestingsplan maatregelen voorgesteld. Opvallend is de nadruk die ligt op de vergrijzing in de voormalige gemeente Sittard. Hierop zal in de toekomst ook de woningvoorraad moeten worden afgestemd.

De provinciale richtcijfers voor de voormalige gemeente Sittard bedragen voor de periode 2000-2004 118 woningen (waarvan 6 in Limbricht) en voor de periode 2005-2009 103 woningen per jaar (waarvan 4 in Limbricht).

Het gaat hierbij om minimumaantallen. Zijn er in de regio gemeenten die niet aan hun richtcijfers komen, dan kan Sittard deze aantallen aanvullen. De provincie ziet de woningmarkt van het stedelijk gebied Sittard/Geleen als één geheel.

Dit betekent dat tekorten in de ene gemeente door overschotten in de andere gemeente kunnen worden opgevangen.

Ten aanzien van de kwaliteit, en aanpasbaar en duurzaam bouwen (dubo)¹ is aangegeven dat hiervoor het Bouwbesluit en het gemeentelijk dubo-beleid, passend binnen het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen' worden gehanteerd. Sinds 1 juli 1997 zijn enkele basiseisen voor aanpasbaar bouwen opgenomen in het Bouwbesluit. In verband met de vergrijzing van de bevolking in Sittard is dit een belangrijk aandachtspunt.

In het wijkprofiel van Limbricht zijn de volgende aandachtspunten en aanknopingspunten voor beleid geformuleerd.

1 Aandachtspunten:

- a De komende jaren zal vergrijzing optreden in deze kernen, waardoor grote stijging behoefte seniorenwoningen.
- b Knelpunt treedt voor ouderen op bij winkelvoorzieningen. Deze zijn onvoldoende aanwezig in de kernen.
- c Sociale samenhang is groot.
- d Slechte waardering voor verkeerslawaaï vraagt om aandacht.

2 Aanknopingspunten voor beleid:

- a Behouden maatschappelijke samenhang als kwaliteit in de kern.
- b Beleid is nodig ten aanzien van positie ouderen in de kern.
- c Verbetering nodig van voorzieningenniveau (winkels, scholen en openbaar vervoer).

De aandachtspunten en aanknopingspunten vallen buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. Voor zover zich binnen het plangebied nieuwe winkels willen vestigen, is binnen de bestemmingszone 'Wonen A' een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Voor het overige zal hier op andere beleidsniveaus de nodige aandacht aan worden besteed.

2.4.2 Notitie inzake vestiging van bedrijfs- en beroepsactiviteiten in woonwijken

Deze notitie is opgesteld om criteria vast te leggen voor de vestiging van bedrijfs- en beroepsactiviteiten in woonwijken. Hiervoor is onderscheid gemaakt in:

- 1 Vestiging van aan huis verbonden beroepen.
- 2 Overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Ad 1

Het medegebruik van woningen voor aan huis verbonden beroepen is volgens de jurisprudentie in overeenstemming met de woonfunctie. Voorwaarde daarbij is slechts dat:

- de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- aan het woonkarakter van de woning geen afbreuk wordt gedaan.

¹ Aanpasbaar bouwen is het zodanig bouwen dat de woningen betrekkelijk eenvoudig en tegen lage kosten kunnen worden aangepast wanneer een bewoner een handicap heeft of krijgt.
Duurzaam bouwen is het zodanig inrichten van de ruimte en zodanig ontwerpen, bouwen en beheren van bouwwerken dat het milieu hiervan zo weinig mogelijk schade ondervindt.

Omdat er geen regels worden gesteld ten aanzien van aan- of bijgebouwen is in het voorliggende bestemmingsplan een vrijstellingsbepaling voor de vestiging van aan huis verbonden beroepen in aan- of bijgebouwen opgenomen. De daaraan gestelde voorwaarden zijn overgenomen uit de 'Notitie inzake vestiging van bedrijfs- en beroepsactiviteiten in woonwijken'.

Ad 2

Voor de nieuwvestiging van beroeps- en bedrijfsactiviteiten wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. In het bestemmingsplan is hiertoe een 'Staat van Inrichtingen' aan de voorschriften toegevoegd. Deze staat geeft slechts een indicatie voor de in concreto te verwachten milieubelasting. Voor het bestemmingsplan is dit voldoende omdat bij de vergunningverlening de specifieke situatie zal worden bekeken, die op het bedrijf en zijn omgeving is afgestemd.

Met als uitgangspunt dat aan de woonomgeving geen afbreuk mag worden gedaan, is de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De gebieden waar lichte bedrijvigheid wordt toegestaan, dienen met zorg te worden gekozen (zie paragraaf 3.1).

De hiervoor beschreven uitgangspunten en criteria zijn niet van toepassing op winkelvestigingen en vestiging van dienstverlenende bedrijven in de commerciële sfeer (schoonheidsinstituten, kapsalons, reisbureaus e.d.). Met betrekking tot deze functies wordt een concentratiebeleid gevoerd. Met het oog op het creëren c.q. in stand houden van een aantal wenselijke buurtvoorzieningen, dient hier enige nuancering in te worden aangebracht. In het bijzonder wordt gedacht aan dorpskernen of ver van de winkelconcentratiegebieden gelegen stadswijken, waar met name bij de ouderen grote behoefte aan enige winkelvoorzieningen binnen loopafstand bestaat. Er dient daarvoor een duidelijke planologische afweging te worden gemaakt en het mag uitsluitend gaan om kleinschalige bedrijven met voldoende draagvlak op wijkniveau. In het bestemmingsplan is hiervoor een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemmingszone 'Wonen A'.

2.4.3 Notitie inzake parkeren in voortuinen

In deze memo wordt het gebruik van de voortuin voor parkeerdoeleinden ter discussie gesteld, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Tuin'. Er wordt voorgesteld een nuancering van beleid mogelijk te maken, door bijvoorbeeld een vrijstellingsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan, die een ander gebruik van de voortuin toestaat. De systematiek die in het bestemmingsplan is toegepast, kent geen beperking ten aanzien van het gebruik van voortuinen.

2.4.4 Notitie aanleunwoningen

Door de vergrijzing van de Sittardse bevolking en de bezuinigingen in de professionele hulpverleningssector is het streven naar een zolang mogelijk zelfstandig wonen op de voorgrond getreden.

De voormalige gemeente Sittard heeft in de 'Notitie aanleunwoningen' voorwaarden geformuleerd waaronder de bouw van een aanleunwoning en het gebruik daarvan mogelijk is.

De voorwaarden hebben onder andere betrekking op de vereiste binding tussen de hoofdbewoner(s) en de bewoner(s) van de aanleunwoning, en de vorm en omvang van de aanleunwoning. Voor de realisering van een aanleunwoning of het gebruik van een deel van het hoofdgebouw als zodanig is in voorliggend bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

De vrijstellingsbevoegdheid heeft met name betrekking op de aanwezigheid van een tweede wooneenheid en de toegestane oppervlakte van een hoofdgebouw.

2.5 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 m² 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.

In Limbricht speelt de problematiek die voor kleine kernen kenmerkend is. Afkalvend draagvlak en ontwikkelingen in vraag- en aanbodverhoudingen maken dat de (winkel)voorzieningen in dit soort kernen verminderen. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid is het over het algemeen gewenst een zo optimaal mogelijk aanbod van voorzieningen in kleine kernen te behouden. Anderzijds zullen bedrijven gericht op de lokale consumenten in de dorpen veelal moeizaam functioneren.

Met de ontwikkeling van de woonwijk Hoogveld in Sittard-West zal het winkelcentrum Limbrichterveld een groter draagvlak krijgen. Dit winkelcentrum zal hiervoor worden uitgebreid. Elke voorziening die in Limbricht (Guttecoven of Einighausen) wordt toegevoegd, zal ten koste gaan van de mogelijkheden om in de toekomst de attractiviteit van Limbrichterveld te behouden en uit te bouwen.

Wanneer op enig moment belangstelling bestaat voor ontwikkeling van detailhandel in Sittard-West buiten het winkelcentrum Limbrichterveld, zal moeten worden bepaald in hoeverre dit schadelijk is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het winkelcentrum.

Voor Limbricht wordt handhaving van de huidige voorzieningen uit overwegingen van leefbaarheid wenselijk geacht. Tegelijkertijd zal dit vanuit bedrijfseconomisch perspectief nauwelijks haalbaar zijn. Het zo lang mogelijk in stand houden van de huidige voorzieningen is daarom wat wenselijk en maximaal haalbaar moet worden geacht. Deze voorzieningen hebben in dit bestemmingsplan een bestemming gekregen die is afgestemd op de aanwezige voorzieningen.

2.6 (Cultuur)historische waarden binnen het plangebied

2.6.1 Monumenten

Het oude dorp Limbricht binnen het plangebied heeft een duidelijke karakteristieke waarde. Binnen het plangebied zijn enkele gebouwen en bouwwerken aangewezen als rijksmonument. Het betreft hier de volgende zes gebouwen en bouwwerken:

1	Beekstraat 13	Boerderij
2	Platz 5	Boerderij
3	Steenstraat 17/Platz 6	Woonhuis
4	hoek Pastoor Janssenstraat/De Gronckelstraat	Heilig Hartbeeld
5	Pastoor Janssenstraat 16	Kerk en Pastorie
6	Platz 1	Woonhuis

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

2.6.2 Archeologie

Binnen de kern Limbricht liggen geen archeologisch waardevolle terreinen zoals deze zijn opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart van Limburg (AMKL). Dit is wel het geval net ten noorden van de kern. Het gaat hierbij om een motte- of kasteelterrein met voorburch uit de Late Middeleeuwen en een nederzetting uit de Romeinse tijd. Archeologisch onderzoek op het nabijgelegen plangebied Hoogveld heeft tot nu toe een grafveld uit de vroege ijzertijd met bijbehorende nederzetting, bewoning en een weg uit de Romeinse tijd en huisplaatsen uit de Middeleeuwen aan het licht gebracht. Dit betekent dat ook de kern Limbricht mogelijk nog sporen uit verschillende perioden kan herbergen.

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.

Het lössgebied van Limbricht heeft op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze gebieden komen in aanmerking voor nader onderzoek. De ROB adviseert in bestemmingsplannen voor dit soort gebieden een bescherming op te nemen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een overwegend beheerskarakter heeft en er binnen het plangebied geen grote ontwikkelingen worden voorzien, is het niet zinvol een dergelijk vergunningstelsel op te nemen in de voorschriften. De ontwikkelingsmogelijkheden beperken zich tot enkele individuele bouw mogelijkheden. Het is niet zinvol voor deze incidentele plekken een aanlegvergunningstelsel in de voorschriften op te nemen.

Bij de aanvang van bouwwerkzaamheden op nieuwe woningbouwlocaties zal een stadsarcheoloog worden ingeschakeld teneinde eventueel aanwezige archeologische waarden in een vroegtijdig stadium te constateren en indien nodig te beschermen.

LEGENDA

I.K.A.W.

-  lage waarde
-  middelhoge waarde
-  hoge waarde
-  water
-  bebouwd
-  niet gekarteerd



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

2.7 Verkeer

2.7.1 Regionale verkeersmilieukaart

In 1996 is door de voormalige gemeente Sittard in samenwerking met de voormalige gemeente Geleen een update van de regionale Verkeersmilieukaart (VMK) van 1993 opgesteld. Dit heeft geresulteerd in de zogenaamde 1996-variant.

Voor Limbricht is in vergelijking met de 1993-variant van belang dat de hoeveelheid verkeer op de Provincialeweg/Bornerweg met 23% is toegenomen.

De toe- of afname van verkeersintensiteiten is niet van invloed op de bestemmingsplanregeling. Op basis van de A-, B- en Raillijsten is het project Bornerweg/Molenstraat/Provincialeweg als gewestelijk gevelisolatieproject opgevoerd. De voorbereiding van dit project is medio 1999 gestart. De uitvoering vindt in 2000 plaats. Het betreft in totaal 41 woningen.

Voor de incidentele bouwmogelijkheden is op basis van de VMK een akoestisch onderzoek verricht (zie paragraaf 5.1).

2.7.2 Externe veiligheidsrisico's door railtransport

Voor de spoorlijn Sittard-Born is tot op heden geen risicoanalyse opgesteld. Derhalve is er geen zicht op de mogelijk aanwezige risico's. In het kader van de binnenkort te sluiten convenant inzake deze spoorlijn, verplichten de gemeenten Sittard en Born zich tot het uitvoeren van een dergelijk onderzoek. Naar verwachting zal aan de normstelling voor externe veiligheid worden voldaan gezien de lage vervoersintensiteit op dit traject.

2.8 Groen en water

2.8.1 Structuurplan

Er is een Groenstructuurplan in voorbereiding. In dit plan worden streefbeelden opgenomen voor de waterstructuur en groenstructuur, zowel bomen als hagen.

Het streefbeeld voor de bomenstructuur heeft in de kern Limbricht twee aanduidingen: stedelijke hoofdstructuur en historische wegenstructuur. De Provincialeweg en Bornerweg zijn aangeduid als stedelijke hoofdstructuur. Hier is de instandhouding of aanleg van enkele/dubbele lanen in (brede) groenstroken met bomen van eerste grootte gewenst. De historische wegenstructuur bestaat uit de Beekstraat/Platz/Allee, de Steenstraat/Burg. van Boxtelstraat en de Pagestraat. Langs deze wegen is de instandhouding of aanleg van solitaire bomen van eerste en tweede grootte gewenst.

Wat betreft de hagenstructuur worden in Limbricht geen ontwikkelingen nagestreefd.

In het streefbeeld voor de waterstructuur wordt in Limbricht voorgesteld centraal in de kern een kleine vijver aan te leggen.

Het streefbeeld voor de bomenstructuur is niet van invloed op het bestemmingsplan. Binnen de openbare ruimte kunnen te allen tijde bomen worden geplant. Wat betreft de voorgestelde vijver in Limbricht zal worden bezien of dit binnen de planperiode van 10 jaren gewenst dan wel haalbaar is.

2.8.2 Riolering en waterhuishouding

In aansluiting op de Milieubeleidsvisie is het beleid van de voormalige gemeente Sittard erop gericht de regenwaterafvoer te scheiden van het gemengde rioleringsstelsel. Gescheiden afvoer van schoon regenwater en vuil (huishoudelijk) afvalwater is ook uitgangspunt bij de aanleg van nieuwe verharde wegen en de oprichting van nieuwe bebouwing. Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk houden c.q. verwerken van het regenwater in het gebied.

Het bovenstaande is gewenst om:

- de aanleg van bergbezinkbassins te beperken;
- het overbodig aanleveren van schoon regenwater aan zuiveringsinstallaties te voorkomen;
- het overbodig gebruik van grondstoffen voor de aanleg van bergbezinkbassins en zuiveringsinstallaties te voorkomen;
- een bijdrage te leveren aan het voorkomen van bodemverdroging;
- het terugbrengen van water in de stad te bevorderen.

Het gescheiden afvoeren van regenwater valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. Hieraan zal op andere niveaus aandacht worden besteed.

3 ANALYSE EN WAARDERING

In dit hoofdstuk wordt het plangebied Limbricht zowel ruimtelijk-stedenbouwkundig als functioneel geanalyseerd en gewaardeerd. Per onderwerp worden de huidige situatie en de eventuele ontwikkelingen en tendensen aangegeven.

3.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

3.1.1 Bebouwd gebied

Op de kaart 'Functies bebouwd gebied' zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- Bedrijven/kantoren;
- Agrarische bedrijven;
- Detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks);
- Horeca;
- Maatschappelijke voorzieningen.

De menging van de woonfunctie met andere functies wordt in oude dorpskernen over het algemeen als zeer positief ervaren. Ten aanzien van deze functies geldt dan ook als uitgangspunt behoud, waarbij aan de betreffende elementen beperkte groeimogelijkheden worden geboden, rekening houdend met een normale economische ontwikkeling.

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op deze kaart aangeduid.

Op de functie wonen, die in Limbricht overwegend in de typen vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, en deels in oude boerderijen plaatsvindt, wordt nader ingegaan bij de stedenbouwkundig-ruimtelijke beschrijving.

Bedrijven en kantoren

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt onderscheid gemaakt in bedrijven en kantoren, en agrarische bedrijven.

Binnen het plangebied is één agrarische (akkerbouw)bedrijf aanwezig. Deze ligt op de hoek Bovenstraat-Sportlaan. De bedrijfsactiviteiten zijn minimaal en hebben meer een hobbymatig karakter, die zich verhoudt tot de aangrenzende woonfunctie.

In het plangebied komen zeven bedrijven of kantoren voor. Daarnaast kunnen enkele bedrijven worden getypeerd als een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Deze bedrijven staan niet op de kaart 'Functies bebouwd gebied'.

Drie van de zeven bedrijven of kantoren zijn kantoren. Twee van de kantoren hebben ook een publieksfunctie. Het betreft de twee banken aan de Pastoor Janssenstraat en de Raadhuisstraat.

De overige bedrijven zijn een taxibedrijf aan de Beekstraat, een aannemersbedrijf aan de Bornerweg (buiten het plangebied) en een tuincentrum aan de Veeweg. De bedrijfsactiviteiten van het taxibedrijf beperken zich tot de stalling van de taxivoertuigen. De drie bedrijven leveren geen onevenredige hinder op voor de aangrenzende woonfunctie. Het bedrijf aan De Gronckelstraat staat momenteel leeg.

Tot voor kort waren er op de hoek Bornerweg-Beekstraat een garagebedrijf en een limonadefabriek aanwezig. De panden zijn opgekocht en inmiddels niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Ter plaatse zal op termijn woningbouw worden gerealiseerd. Er vindt een draagvlakverkenning plaats. Dit houdt in dat buurtbewoners en belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun mening kenbaar te maken over het bebouwingsvoorstel.

Detailhandel

In paragraaf 2.5 is de 'Visie op de detailhandelsstructuur' toegelicht. Limbricht is onderdeel van het stadsdeel Sittard-West. In dit stadsdeel is het winkelcentrum Limbrichterveld aanwezig.

De detailhandelsvestigingen die in het plangebied zijn gelegen, betreffen vooral winkels in niet-dagelijkse artikelen (zie kaart 'Functies bebouwd gebied'):

- een tweewielerzaak/werkplaats Provincialeweg
- een bloemen- en plantenwinkel Provincialeweg
- een elektrozaak Burg. van Bortelstraat
- een interieurwinkel Molenstraat
- een sportzaak Molenstraat.

Op het gebied van dagelijkse voorzieningen zijn er in Limbricht alleen een bakker, een slager en een drogist aanwezig.

In de afgelopen jaren is geprobeerd alle detailhandelsvoorzieningen te concentreren aan de Molenstraat in een buurtwinkelcentrum.

Zoals in paragraaf 2.5 al is aangegeven, zal elke voorziening die in Limbricht wordt toegevoegd, ten koste gaan van de mogelijkheden om in de toekomst de attractiviteit van Limbrichterveld te behouden en uit te bouwen. Voor Limbricht wordt handhaving van de huidige voorzieningen uit overwegingen van leefbaarheid wel wenselijk geacht. In paragraaf 2.4.2 ('Notitie inzake vestiging van bedrijfs- en beroepsactiviteiten in woonwijken') wordt een uitspraak gedaan over wenselijke buurtvoorzieningen in onder andere dorpskernen, waar met name bij de ouderen grote behoefte aan enige winkelvoorzieningen binnen loopafstand bestaat. Wel dient daarvoor een duidelijke planologische afweging te worden gemaakt en het mag uitsluitend gaan om kleinschalige bedrijven met voldoende draagvlak op wijkniveau.

Het winkelconcentratiegebied in Limbricht zal in het bestemmingsplan een bestemming krijgen die is afgestemd op de winkelfunctie. Nieuwvestiging (of verplaatsing) is alleen hier toegestaan. De overige voorzieningen zullen worden bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. Voor zover de winkels buiten de gebieden liggen, waar enige menging van functies gewenst is, is slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen.

Voor de eventuele vestiging van kleine winkels buiten het concentratiegebied aan de Molenstraat is er binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'A' een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen.

Horeca

Binnen het plangebied komen zes horecabedrijven voor. Twee daarvan zijn in het buurtwinkelcentrum gevestigd. De overige vier aan de Provincialeweg en de Beekstraat/Platz.

De bestaande horecabedrijven leveren geen overlast op binnen het plangebied. Er zijn op korte termijn ook geen ontwikkelingen te verwachten.

Het uitgangspunt is behoud van de aanwezige horecabedrijven. Ook wordt aan de bestaande horecabedrijven een beperkte uitbreiding toegestaan, rekening houdend met een normale economische groei.

Bij uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande horecabedrijven wordt eveneens aandacht besteed aan de beschikbare ruimte op het perceel in verhouding tot de benodigde parkeervoorzieningen.

Uitbreiding van het aantal horecabedrijven is niet gewenst.

Gewezen wordt op het feit dat dit plan binnen de horeca-aanduiding slechts de vestiging van Horeca I-voorzieningen toelaat.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Alle voorzieningen hebben een functie op het niveau van het dorp, met uitzondering van het medisch kleuterdagverblijf en de kappersschool. Het betreft een basisschool, een bibliotheek, een gymzaal en een kinderdagverblijf (voormalige Groene kruisgebouw) ten zuidwesten van de hoofdweg Provincialeweg/Molenstraat/Bornerweg. Een kerk, een gemeenschapshuis, een peuterspeelzaal, een scoutinggebouw en een informatiecentrum voor gehandicapten (oud gemeentehuis) in het noordoosten van het plangebied (zie kaart 'Functies bebouwd gebied').

Ten aanzien van de basisschool aan de Salviusstraat is het onderzoek naar een nieuwe schoollocatie voor Einighausen en Guttecoven van belang. De school binnen het plangebied Limbricht zal worden betrokken bij dit onderzoek. Dit heeft geen consequenties voor het schoolgebouw binnen de planperiode van 10 jaren.

Alle overige voorzieningen functioneren nog als zodanig. Voor zover op dit moment bekend is, zijn er op korte termijn geen ontwikkelingen in de zin van functieverandering te verwachten. De betreffende voorzieningen zijn in voorliggend bestemmingsplan dan ook positief bestemd.

3.1.2 Onbebouwd gebied

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

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft met uitzondering van de doorgaande weg van Sittard naar Born een verblijfsfunctie. De inrichting van het oude dorp Limbricht is afgestemd op de verblijfsfunctie: de profielen zijn smal en alle bestrating ligt op één niveau. In alle overige straten liggen de trottoirs verhoogd ten opzichte van de rijweg. Dit nodigt eerder uit tot hard(er) rijden.

Buiten de oude dorpskern Limbricht zijn de profielen zeer ruim. In enkele straten is gebruik gemaakt van deze breedte om het totale profiel een groen uiterlijk te geven door middel van groenstroken tussen de rijweg en het trottoir (Pagestraat, Sportlaan, Prof. Mentenlaan). In veel gevallen is het profiel daarentegen volledig verhard. In deze straten zou het dorps karakter meer tot uitdrukking kunnen worden gebracht, bijvoorbeeld door herinrichting.

De doorgaande weg door Limbricht (van Sittard naar Born) heeft eveneens een ruim profiel, maar heeft in tegenstelling tot alle overige wegen binnen het plangebied primair een verkeersfunctie. Dit zal ook in de toekomst zo zijn. In de huidige situatie wordt er te hard gereden waardoor de oversteekbaarheid van de weg slecht is. De verblijfskwaliteit is zeer laag. In het 'Gemeentelijke Mobiliteitsplan' is deze weg in de gewenste categorisering van wegen ingedeeld in de categorie 'ontsluitingsweg cat. B'. Dit houdt in dat op deze wegen een menging aanwezig is van de stroom- en erftoegangsfunctie, en de verblijfsfunctie ondergeschikt zal blijven. Vanwege het doorgaande karakter van de weg betreft het hier een voorrangsweg. De Beekstraat en de Bovenstraat zijn in het mobiliteitsplan ingedeeld in de categorie 'erftoegangsweg'. De functie van een erftoegangsweg is het toegankelijk maken van erven.

Alle kruisingen met wegen van een lagere categorie zijn zonder voorrang-regeling. De huidige inrichting van de hiervoor genoemde straten sluit aan op de categorisering die het mobiliteitsplan voorstaat.

Opvallend in de woonbuurt in het oosten van het plangebied is de hoeveelheid verkeersremmende maatregelen. Deze verstoren het beeld in deze straten en worden bovendien als zeer hinderlijk ervaren.

Naast de straten zijn er binnen het plangebied enkele grotere gebieden met een openbare functie aanwezig. Rondom het voormalige gemeentehuis, aan de achterzijde van het buurtwinkelcentrum en aan de voorzijde van de kerk is door middel van een bestratingspatroon in blokken uitdrukking gegeven aan de verblijfsfunctie ter plaatse.

Tussen de Molenstraat en President Kennedylaan is tegenover het buurtwinkelcentrum een onbebouwde ruimte aanwezig die is voorzien van een halfverharding. Het gebied wordt gebruikt voor de plaatsing van kleding- en glascontainers, en als parkeerplaats.

Aan de Ringweg is bij bebouwing van de rand van het dorp enkele jaren geleden ruimte gereserveerd voor openbaar groen. Het openbaar groen is als speelplaats (zuidwestzijde) en park (zuidoostzijde) ingericht. Naast de speelplaats aan de Ringweg is er aan de Bovenstraat tussen nummer 40 en 42 gelegenheid om te spelen. Ook in het park is een speelplaats ingericht.

In het noordoosten van het plangebied is een speelvoorziening aanwezig aan de Michiels van Kessenichstraat.

3.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

De stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur hangt nauw samen met de aanwezigheid van functies en de ontstaansgeschiedenis. Daarnaast weerspiegelt de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur de verkeersstructuur.

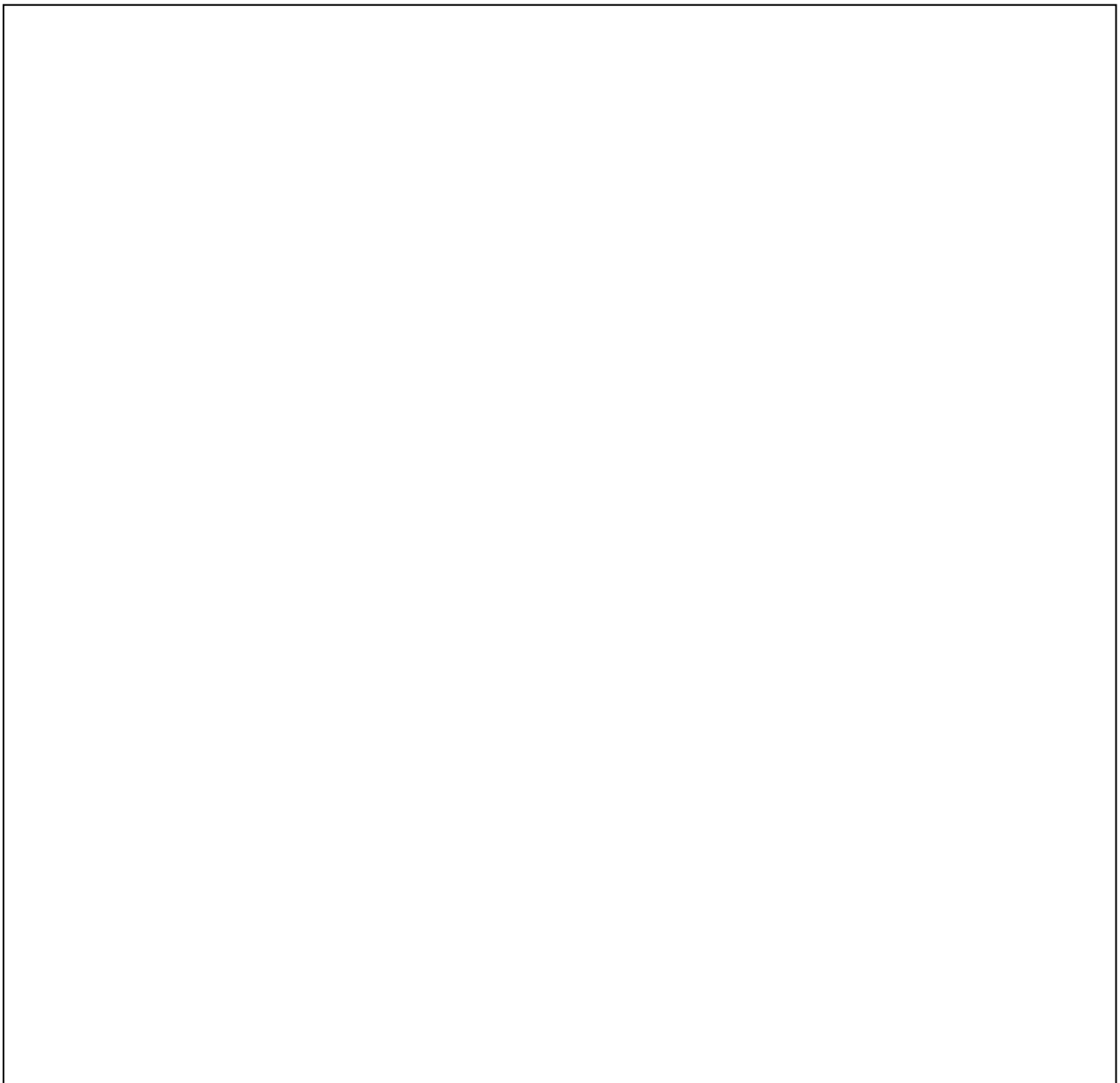
3.2.1 De stedenbouwkundige ruimte

Beschrijving

Het plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit het voormalige dorp Limbricht. Tot 1982 was Limbricht een zelfstandige gemeente. In dat jaar is deze gemeente toegevoegd aan Sittard. Op de afbeelding van de historische kaart zijn de, nog steeds aanwezige straten duidelijk zichtbaar. De Provincialeweg is van latere datum dan de weg die hieraan parallel loopt ten noordoosten ervan (nabij het kasteel). Het kasteel van Limbricht is van oudsher ten noorden van de dorpskern gelegen. Nabij het kasteel zijn ook het historische Salviuskerkje met de begraafplaats aanwezig. Al deze gebouwen met bijbehorende voorzieningen liggen buiten het plangebied.

Naast ontwikkelingen langs de oude wegen in het dorp heeft de eerste uitbreiding van het dorp plaatsgevonden tussen de Provincialeweg en de Burg. Van Boxelstraat, ten zuidoosten van het oude dorp. De laatste woonuitbreidingen zijn langs de Ringweg en in het oosten van Limbricht (Martin Luther Kingstraat en Nelson Mandelastraat) gelegen. Alle woonbuurten die in de tussenliggende periode zijn aangelegd, zijn overwegend projectmatig gerealiseerd.

Het gebied op de hoek Bornerweg-Beekstraat ligt momenteel braak. Op korte termijn zal hier en op het aangrenzende terrein van de voormalige limonadefabriek woningbouw worden gerealiseerd. Het bebouwingsvoorstel heeft ter inzage gelegen en is toegelicht op een informatieavond. Omdat de definitieve bouwplannen zijn nog niet bekend, is het terrein buiten het plangebied gelaten.



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

De oude straten hebben een zeer smal profiel, waarbij de ruimte voor openbaar groen ontbreekt. De profielen hebben van oudsher een stenig karakter.

Het stenige karakter wordt daar nog eens versterkt door de aanliggende bebouwing die veelal direct op de grens met de openbare ruimte staat. Het dorpse karakter van het gebied komt eveneens tot uitdrukking in de grote variëteit aan bebouwingsvormen.

De straten in de rest van het plangebied zijn ruimer opgezet. Ook hier geldt dat dit wordt versterkt door de aanliggende bebouwing die in deze straten overal een voortuin heeft. Zoals in paragraaf 3.1.2 al is aangegeven, is in veel straten geen gebruik gemaakt van de ruimte die in de profielen aanwezig is, om het dorpse karakter hier tot uitdrukking te brengen. Veel profielen bevatten een brede rijbaan met aan beide zijden een verhoogd trottoir.

Waardering

De algemene indruk van Limbricht is positief. Behoud van de stedenbouwkundige structuur wordt nagestreefd. Dit geldt eveneens voor de aanwezige historische gebouwen buiten het plangebied, ten noorden van de spoorlijn.

Het verdient aanbeveling de ruime profielen in het dorp een meer dorps karakter te geven door ze visueel te versmallen. Dit komt ook ten goede aan de veiligheid.

Voor het behoud van het dorps karakter is de bebouwingsregeling in het bestemmingsplan afgestemd op de huidige situatie. Dit houdt in dat voor bebouwing binnen het plangebied, buiten het oude dorpskern en de bebouwing langs de oude wegen, de woonfunctie hoofdfunctie is.

3.2.2 Bebouwing

Beschrijving

Typologie en beeld

De bebouwing binnen het plangebied laat zich beter beschrijven als onderscheid wordt gemaakt in het oude dorp en de bebouwing langs de oude wegen, en de overige woonbuurten. De bebouwing in de overige woonbuurten bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen. De goothoogten zijn per cluster van bebouwing gelijk (zie kaart 'Goothoogten'). Binnen het plangebied is een cluster woningen aanwezig dat door zijn oriëntatie afwijkt van de overige bebouwing. De bebouwing tussen Sportlaan en Vrijheidslaan is deels op de ene en deels op de andere straat gericht. Langs beide wegen worden voor- en achterkanten dan ook afwisselend aangetroffen.

De woonbebouwing in het oude dorp en langs de oude straten bestaat uit het type vrijstaand en halfvrijstaand. Enkele straatwanden hebben een gesloten karakter vanwege de bebouwing die aan elkaar is gebouwd of waar dit in de loop der tijd is gebeurd. 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.

Situering

Ten aanzien van de situering van bebouwing is de verwantschap met het oude dorp en de bebouwing langs de oude wegen, en de overige woonbuurten ook zeer groot. In de woonbuurten hebben alle woningen een voortuin. In bijna elke straat is sprake van een rechte voorgevelrooilijn, evenwijdig aan de straat. De situering van bebouwing in het oude dorp en langs de oude wegen daarentegen is zeer divers. In de oudere delen zijn slechts enkele woningen op één lijn gebouwd.

Langs het grootste deel van de straten staat de bebouwing met de voorgevel evenwijdig aan de straat. In de oudere delen staan de voorgevels niet overal evenwijdig aan de straat.

Waardering

Het karakter van Limbricht wordt bepaald door de aanwezige bebouwing. De bebouwing bepaalt in hoge mate de dorps sfeer in het gebied. Behoud hiervan wordt nagestreefd.

Naast de woningbouw die op de hoek Bornerweg-Beekstraat (buiten het plangebied) is er binnen de huidige stedenbouwkundige structuur in Limbricht geen ruimte voor woningbouwlocaties van grotere omvang.

Het eerder genoemde onderzoek met betrekking tot een nieuwe schoollocatie kan eventueel binnen de planperiode consequenties hebben op deze locatie. De invulling van dit perceel zal pas dan aan de orde zijn, als wordt besloten de school in Limbricht op te heffen.

Buiten het plangebied wordt onderzocht in hoeverre uitbreiding van het dorp gewenst en mogelijk is.

Daarnaast zal na eventuele verplaatsing van het tuincentrum aan de Bovenstraat naar de PDV-locatie aan de Bergerweg in Geleen worden gezien of herbestemming in de vorm van woningbouw mogelijk en gewenst is. In overeenstemming met het behoud van de aanwezige stedenbouwkundige ruimte is het toevoegen van incidentele bebouwing alleen mogelijk langs de bestaande wegen. Binnen het plangebied is geïnventariseerd, in hoeverre verdichting kan plaatsvinden en er ruimte is voor nieuwbouw. De drie bouwmogelijkheden (zie kaart 'Bouwmogelijkheden') die hierbij naar voren zijn gekomen, zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

De toe te voegen bebouwing dient aan te sluiten op de hoogte en typologie van de aangrenzende bebouwing.

3.2.3 Groen

Beschrijving

Al eerder is aangegeven dat in de openbare ruimte weinig ruimte is gereserveerd voor groenvoorzieningen. Alleen in de Pagestraat, Sportlaan, de Ringweg en de Prof. Mentenlaan is tussen de rijweg en het trottoir een groenstrook aangelegd.

Het perceel tussen de woningen Bovenstraat 40 en 42 is ingericht als groenvoorziening met de gelegenheid tot spelen. Ook aan de Ringweg zijn twee locaties vrij gehouden van bebouwing. Eén van deze locaties is ingericht als speelvoorziening en heeft een groene uitstraling. De andere locatie ten zuidoosten van de kern is ingericht als openbaar park.

Op veel plaatsen in het dorp is een visuele relatie met het buitengebied aanwezig, waardoor het algemene beeld van Limbricht vooral dat van een groen dorp is. Door het oprichten van woningen aan de buitenrand van het dorp, aan de Ringweg echter is de relatie met het buitengebied grotendeels verloren gegaan.

Waardering

Binnen Limbricht moet ernaar worden gestreefd de aanwezige groenvoorzieningen te behouden. Het groene beeld van Limbricht wordt vooral bepaald door het aangrenzende buitengebied. Bij eventuele verdere uitbreiding van het dorp dienen de aanwezige visuele relaties met het buitengebied dan ook te worden gehandhaafd. Door herinrichting van de straten die momenteel volledig verhard zijn, kan het dorp een groener aanzien krijgen.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, zoals deze zijn geformuleerd in de beleidsnota. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Limbricht' worden de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen het oude dorp en de bebouwing aan de oude straten, en de woonbuurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid en –situering: de verscheidenheid in het oude dorp en de bebouwing aan de oude straten, en de woonbuurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie in het oude dorp en de bebouwing aan de oude straten, en de woonbuurten.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing langs de oude straten, is er in de woonbuurten een voorgevelrooilijn aanwezig die over bijna de gehele lengte van de straat, hieraan evenwijdig ligt. Dit onderscheid is ook te ontdekken in de situering (bebouwingsgrenzen) en typologie (zeer open, open, halfopen en gesloten) van de bebouwing binnen het plangebied. De bebouwingsgrenzen zijn vrijwel in het hele plangebied op de bestaande voorgevels gelegd teneinde de huidige ruimtelijke karakteristiek binnen het plangebied te handhaven.

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

De bouwwerken en gebouwen die zijn aangegeven op de bijlagekaart 'Monumenten', hebben in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan een bescherming gekregen, die aantasting van deze waarde moet voorkomen.

Nieuwbouw mogelijk maken binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

De woningbouwmogelijkheden zijn rechtstreeks opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek naar de realiteit van de bouwmogelijkheden met betrekking tot hinderveroorzakende bedrijvigheid en verkeerslawaaï zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in deze toelichting worden opgenomen.

Herinrichting van de volledig verharde profielen, in die zin dat deze een meer dorps karakter kunnen krijgen door versmalling van het wegprofiel. Meer groen in deze profielen zou hierin kunnen worden meegenomen, met dien verstande dat er voldoende parkeerruimte in het openbare gebied aanwezig moet blijven.

Het onbebouwde, openbare gebied is opgenomen in de bestemming 'Verkeer en verblijf'. Binnen deze bestemming is eventuele herinrichting van bestaande straten, groen e.d. mogelijk.

4.2 Functioneel

Behoud van de aanwezige menging van functies in het buurtwinkelcentrum, en langs de oude wegen.

Behoud van de aanwezige horecavoorzieningen. Uitbreiding van het aantal vestigingen is ongewenst.

Het buurtwinkelcentrum is bestemd tot 'Gemengd gebied'. Bestaande functies kunnen voortbestaan en bij vertrek is nieuwvestiging mogelijk. Daarbij zijn de functies onderling uitwisselbaar.

Langs de oude wegen is de bebouwing bestemd tot 'Wonen' met de aanduiding 'A'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie en er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woonkarakter van de woning. Bestaande detailhandel wordt op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'detailhandel' toegestaan. De bestaande horecavoorzieningen zijn aangegeven met de aanduiding 'horeca toegestaan' en bestaande kantoren met de aanduiding 'kantoren toegestaan'.

Nieuwvestiging van detailhandel is mogelijk na vrijstelling in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'A'.

Langs de historische routes de uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk maken. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Limbricht niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks zullen worden toegelaten in het bestemmingsplan. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie	Indicatieve afstand tot de bedrijvigheid
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)

Uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid langs de historische routes wordt mogelijk gemaakt middels de bestemmingszone 'Wonen A'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan, mits het wonen de hoofdfunctie blijft en geen hinder ondervindt van de bedrijvigheid.

Behoud van de woonfunctie in de woonbuurten binnen het plangebied.

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de woonbuurten is bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'B'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie.

Behoud van de bestaande maatschappelijke voorzieningen.

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kantoren.

Behoud van de overwegende verkeersfunctie op de doorgaande weg van Sittard naar Born.**Behoud van de overwegende verblijfsfunctie in het overige onbebouwde (openbare) gebied.**

Alle wegen, zowel voor langzaam als autoverkeer (bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer) zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer en verblijf'. Door deze wijze van bestemmen is er bij de aanpassing van de classificatie van wegen geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

De resultaten van het onderzoek naar de realiteit van de bouwmogelijkheden met betrekking tot verkeerslawaaï zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in deze toelichting worden opgenomen.

Wanneer een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten noodzakelijk is, zal de procedure hieromtrent voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan afgerond zijn.

5.2 Bedrijvigheid

In de omgeving van de opgenomen woningbouwmogelijkheden zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de geprojecteerde woningen of de opgenomen wijzigingsbevoegdheden naar de bestemming 'Wonen'.

5.3 Leidingen

Aan de oostzijde van het plangebied grenst een buisleidingenstrook. De ligging van deze strook is bepaald in het Structuurschema Buisleidingen. Naast een reservering voor de strook zelf geldt ook een veiligheidsgebied waarvoor in het Streekplan als ook in bestemmingsplannen een planologische reservering opgenomen dient te worden.

In aansluiting op het bestemmingsplan Buitengebied, is voor de veiligheidszone van de buisleidingenstrook, voor zover deze binnen het plangebied ligt, een aparte bestemming opgenomen. Hierin is bepaald dat bouwen overeenkomstig de overige aan de gronden gegeven bestemmingen alleen mogelijk is na vrijstelling.

5.4 Bodemonderzoeken

Op grond van het huidige gebruik en het gebruik in het verleden worden op de meeste locaties geen knelpunten verwacht. Er is een historische onderzoek verricht. Met uitzondering van het perceel Molenstraat 13 zijn er op grond van geen belemmeringen te verwachten. De woningbouwmogelijkheid op dit perceel is slechts via een wijziging van het voorliggende bestemmingsplan te benutten.

Voor directe woningbouwmogelijkheden dient in het kader van de bouwvergunningsprocedure een bodemonderzoek te worden overlegd.

Op het parkeerterrein ten zuidwesten van de Molenstraat is bekend dat er ter plaatse ernstige verontreiniging in de bodem en het grondwater aanwezig is. In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse geen woonbebouwing toegestaan. Gelet op de verontreiniging is ook de aanleg van een groen- of speelvoorziening niet toegestaan. Daarom is een regeling opgenomen die slecht het gebruik als parkeerterrein toestaat.

5.5 Riolering en waterhuishouding

De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen woningbouwmogelijkheden betreffen slechts individuele initiatieven tussen de bestaande woonbebouwing. Aansluiting van deze woningen op het aanwezige rioleringsstelsel zal geen problemen opleveren ten aanzien van de capaciteit ervan.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Algemeen

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 bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.

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

6.2 Bestemmingen

Het plan bevat 9 bestemmingen, die hieronder zullen worden beschreven.

Artikel 3 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde, en aaneengebouwde (grondgebonden of gestapeld) woningen toegestaan. Bij iedere grondgebonden woning zijn aan- en bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 70 m². Het college heeft dit maximum bepaald naar aanleiding van de vele artikel 19-aanvragen voor een groter oppervlakte aan aan- en bijgebouwen. In principe zal daarom geen medewerking meer worden verleend aan aanvragen die dit maximum overschrijden.

Bij het wonen zijn in zone 'Wonen A' aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang respectievelijk niet meer dan 30% en niet meer dan 50% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 30 m² per woning en alleen in de woning. In zone 'Wonen B' zijn alleen aan huis verbonden beroepen in de woning toegestaan tot een omvang van niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de begane grondlaag, tot een maximum van 30 m². Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid in aan- en bijgebouwen zijn na vrijstelling toegelaten. Met deze vrijstelling kan het maximum oppervlakte eveneens vergroot worden tot 60 m².

In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat kantoren, horeca en detailhandel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart. Hoewel deze activiteiten niet passen binnen de bestemming 'Wonen' zijn deze toch positief bestemd. Binnen de planperiode bestaat geen voornemen van gemeentewege om de activiteit te verplaatsen. Voor een dergelijke verplaatsing zijn geen financiële middelen gereserveerd. Substantiële uitbreiding is echter om ruimtelijke redenen niet aanvaardbaar, uitbreiding van het bestaande oppervlak met 10% is toegestaan.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt aangegeven uit welke karakteristieken de bebouwingstructuur van het plangebied bestaat. Onderscheid wordt gemaakt in:

- zeer open;
- open;
- halfopen en;
- gesloten bebouwing (grondgebonden of gestapeld).

Aangegeven is welke type woning (bijvoorbeeld vrijstaand of aaneengebouwd) binnen de bebouwingskarakteristiek voorkomt. Andere dan de opgesomde woningtypen kunnen niet voorkomen.

Artikel 4 Gemengd gebied

Deze bestemming heeft betrekking op het delen van het plangebied waarin gemengde functies gewenst zijn.

Binnen deze bestemming is de nieuwvestiging van functies toegestaan, deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Het betreft detailhandel, horeca, kantoren en woondoeleinden.

Artikel 5 Maatschappelijke voorzieningen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en onderwijsvoorzieningen.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak, het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale goothoogte is op de plankaart aangegeven.

Artikel 6 Verkeer en verblijf

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaamverkeerroutes, pleinen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen.

Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Kleine gebouwtjes mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 7 Tuincentrum

Binnen deze bestemming is het in het plangebied aanwezige tuincentrum positief bestemd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd, tot een maximale hoogte van 5 m.

Artikel 8 Spoorwegdoeleinden

Deze bestemming regelt de spoorlijn die door het plangebied loopt.

De gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer en spoorwegovergangen.

Artikel 9 Groen

Openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen met afschermende functie alsmede nutsvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming toegelaten.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

Artikel 10 Agrarisch gebied

Binnen deze bestemmingen zijn de bestaande agrarische gronden van het plangebied bestemd. De bestemming sluit aan bij de bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied. De gronden mogen niet worden bebouwd.

Artikel 11 Veiligheidszone ondergrondse leidingen

Binnen deze bestemming is het veiligheidsgebied van de leidingenstrook opgenomen. Het beleid gericht op het beperken van het risico voor gevaar voor mensen in verband met de aanwezige leidingen in de buisleidingenstrook.

Bouwen overeenkomstig de overige aan de gronden gegeven bestemming is alleen na vrijstelling mogelijk.

7 PROCEDURES

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het plan heeft met ingang van 15 februari 2001 tot 30 maart 2001 ter inzage gelegen. De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een separate notitie die als bijlage 'commissievoorstel ontwerpbestemmingsplan' aan deze toelichting is toegevoegd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Limbricht' is naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakprocedure op onderdelen gewijzigd. Naast de wijzigingen die zijn vermeld in de separate notitie, zijn de volgende passages aangepast:

- Er is een paragraaf toegevoegd over Duurzaam bouwen/duurzame energie.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Limbricht' heeft, op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met ingang van 11 september 2002 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Voor de inhoud van het raadsvoorstel en het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Limbricht' wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.