

**vandewall**  
planologisch advies

## **Toelichting**

# Inhoud

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                                   | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan.....                          | 3         |
| 1.2 Situering plangebied .....                                       | 3         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen .....                                | 4         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                 | 5         |
| <b>2 Planologische hoofdlijnen van beleid</b>                        | <b>6</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid .....                                                | 6         |
| 2.2 Provinciaal beleid .....                                         | 8         |
| 2.3 Regionaal beleid .....                                           | 11        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid .....                                        | 15        |
| <b>3 Inventarisatie</b>                                              | <b>20</b> |
| 3.1 Functionele aspecten .....                                       | 20        |
| 3.2 Onderzoeksaspecten .....                                         | 30        |
| <b>4 Juridische aspecten</b>                                         | <b>37</b> |
| 4.1 Planonderdelen.....                                              | 37        |
| 4.2 Opzet regels .....                                               | 37        |
| <b>5 Haalbaarheid</b>                                                | <b>41</b> |
| 5.1 Financiële uitvoerbaarheid .....                                 | 41        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                           | 41        |
| 5.3 Procedure .....                                                  | 41        |
| <b>6 Handhaving</b>                                                  | <b>43</b> |
| <b>7 Communicatie</b>                                                | <b>44</b> |
| 7.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Bro.....                    | 44        |
| 7.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro .....                                | 44        |
| 7.3 Ambtshalve wijzigingen .....                                     | 44        |
| Bijlage 1 Welstandscriteria .....                                    | 45        |
| Bijlage 2 Parkeernormen .....                                        | 46        |
| Bijlage 3 Rijksmonumenten en beeldbepalende panden .....             | 47        |
| Bijlage 4 Beschrijving cultuurhistorisch beeldbepalende panden ..... | 48        |
| Bijlage 5 Cultuurhistorische analyse en waardestelling.....          | 49        |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

### **Aanleiding**

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Sittard-Geleen ligt thans de actualisering voor van het bestemmingsplan 'Overhoven'. Dit bestemmingsplan is, evenals andere in het kader van de wettelijk verplichte actualisering op te stellen bestemmingsplannen, met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve een consoliderend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is in het bestemmingsplan vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen waarvoor nog een planologische procedure loopt dan wel waarvoor nog een procedure gevolgd moet worden, zijn niet meegenomen.

### **Structuur van het bestemmingsplan**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De structuur van bestemmingsplan 'Overhoven 2015' dient conform artikel 1.2.1., eerste en derde lid van het Bro en artikel 2, lid 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012, versie 1.3.1, 2013). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1883.bpOverhoven2016-VO01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 deels gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000.

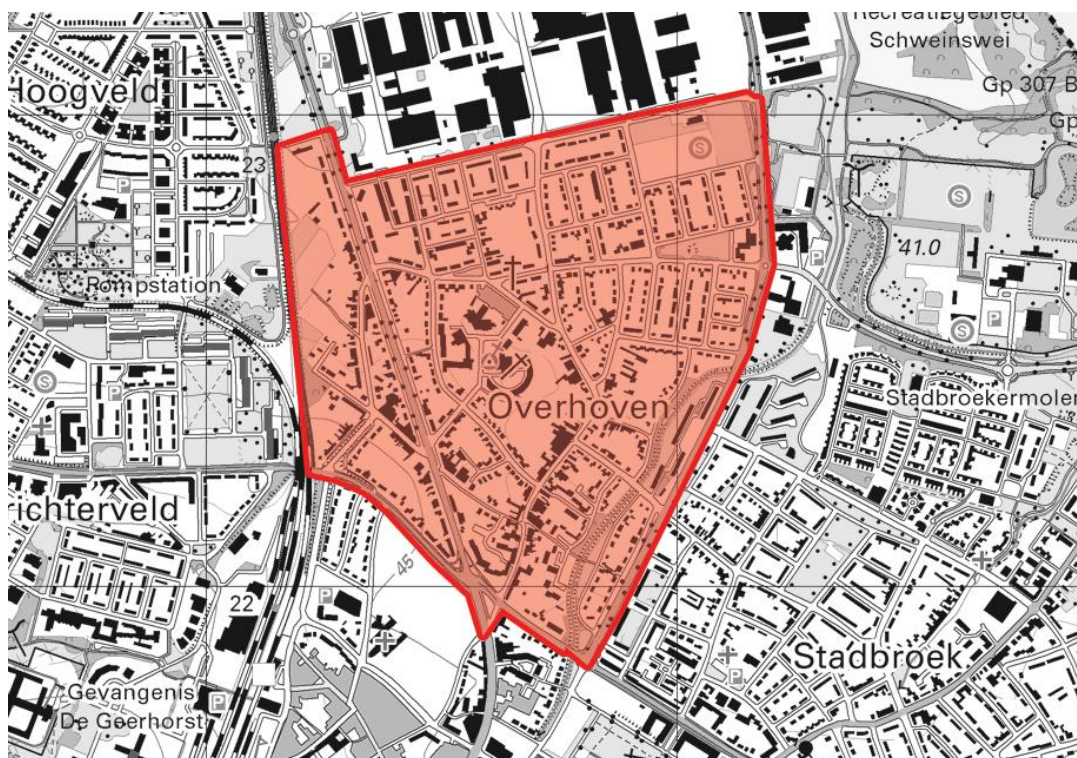
De voorliggende toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. In de toelichting van dit consoliderende plan zijn de gekozen bestemmingen onderbouwd en is een overzicht gegeven van het beleid van de verschillende overheden in relatie tot het plangebied. Daarnaast zijn de milieuplanologische aspecten behandeld in het licht van de geldende wet- en regelgeving.

## 1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de stad Sittard en is gelegen tussen Industriepark Noord en het Sittardse stadscentrum. Meer precies wordt het plangebied begrensd door de wegen Dr. Nolenslaan in het oosten, Odasingel en Elisabeth van Barstraat in het zuiden en de Dr. Philipsstraat en de zuidgrens van de Heijersteeg in het noorden. De oostelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn Maastricht-Roermond.



De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande topografische kaart weergegeven:



### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

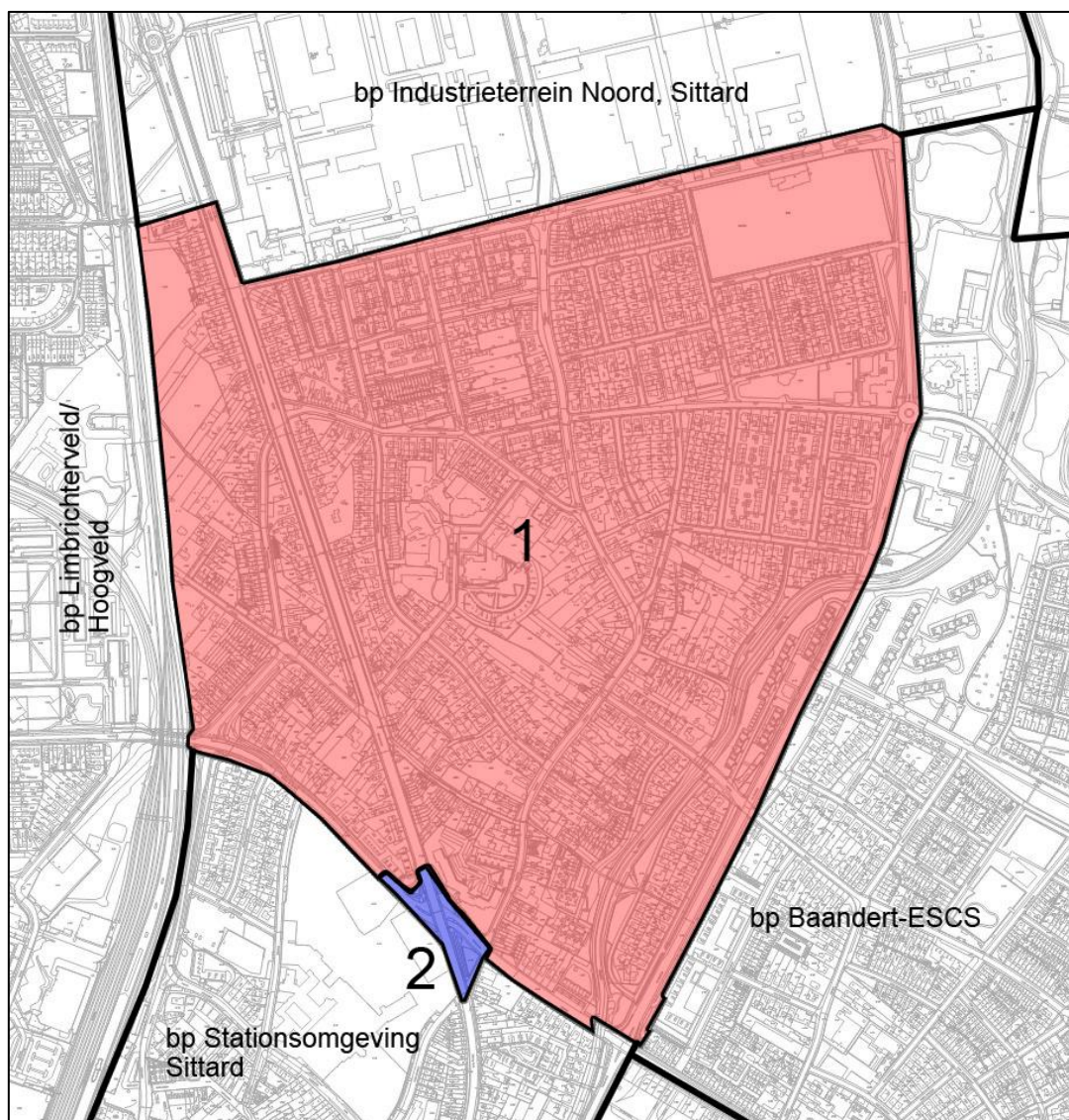
Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan met de naam 'Overhoven 2015' komen de vigerende bestemmingsplannen 'Overhoven' en 'De Wissel' geheel te vervallen. Deze bestemmingsplan kennen verschillende juridische regelingen uit diverse perioden, deels (met name het bestemmingsplan 'Overhoven') ook gebaseerd op inmiddels verouderde wet- en regelgeving. Deze gebieden worden in het nieuwe plan voorzien van een uniforme juridische regeling.

Het vigerende bestemmingsplan 'Overhoven' is een conserverend plan, op basis waarvan het voorliggende nieuwe bestemmingsplan is geënt. Het bestemmingsplan 'De Wissel' is opgesteld als uitvloeisel van het project 'Zitterd ReviSited'. Dit project is destijds opgestart om het historische karakter van de binnenstad van Sittard te versterken. Onderdeel van de visie 'Zitterd ReviSited' is het streven om de auto-intensiteit op en binnen de ring rond de binnenstad in het kader van leefbaarheid en aantrekkelijkheid zoveel mogelijk te reduceren en te voorzien in een hoogwaardige ontsluiting. Met het bestemmingsplan 'De Wissel' is voorzien in de ontwikkeling van een rotonde ter plaatse van de kruising op de hoek Rijksweg Noord/Odasingel. De ontwikkeling van het kruispunt Rijksweg Noord/Odasingel tot een rotonde maakte onderdeel uit van deze plannen voor een duurzame hoogwaardige verkeersstructuur. De bestaande situatie is thans meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op de kaart op de volgende pagina zijn de twee vigerende bestemmingsplannen weergegeven die komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. In het onderstaande schema zijn deze plannen aangegeven met de data van vaststelling en goedkeuring (indien van toepassing):

| Nr. | Naam bestemmingsplan      | Vastgesteld raad | Goedgekeurd GS |
|-----|---------------------------|------------------|----------------|
| 1   | Bestemmingsplan Overhoven | 16.07.2003       | 20.01.2004     |
| 2   | Bestemmingsplan De Wissel | 05.06.2014       | n.v.t.         |







## 1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn en komen ook de (milieu)planologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



## 2 Planologische hoofdlijnen van beleid

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen:

| Doel                                                                                                                                   | Nationaal belang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk</li> <li>2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;</li> <li>3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;</li> <li>4. efficiënt gebruik van de ondergrond.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;</li> <li>6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem;</li> <li>7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;</li> <li>9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;</li> <li>10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;</li> <li>11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten</li> <li>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;</li> <li>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.</li> </ol> |



De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte: het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen:
  - project Mainportontwikkeling Rotterdam;
  - mainport Schiphol;
  - militaire terreinen en -objecten;
  - de Wadden;
  - het IJsselmeergebied;
  - de kust (inclusief primaire kering);
  - de Rijkswaagen;
  - de primaire waterkeringen buiten de kust;
  - de landelijke hoofd- en spoorwegen;
  - de elektriciteitsvoorziening;
  - buisleidingen van nationaal belang;
  - de ecologische hoofdstructuur;
  - de werelderfgoederen.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plangebied zijn er geen belangen met een ruimtebeslag die vanuit het Barro dienen te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is in 2012 in het Bro opgenomen. De ladder van duurzame verstedelijking is met name aan de orde bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

### 2.1.2 Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2009-2015 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1988 en vervangt alle voorgaande nota's met betrekking tot waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk onderdeel van beleid. Ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar mogelijk verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook het hooghouden van het waterpeil in natuurgebieden behoort tot de mogelijkheden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke



bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk onderdeel van het beleid is dat het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het plangebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor ook de waterhuishouding niet zal veranderen. Het Nationaal Waterplan 2009-2015 bevat dan ook geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied.

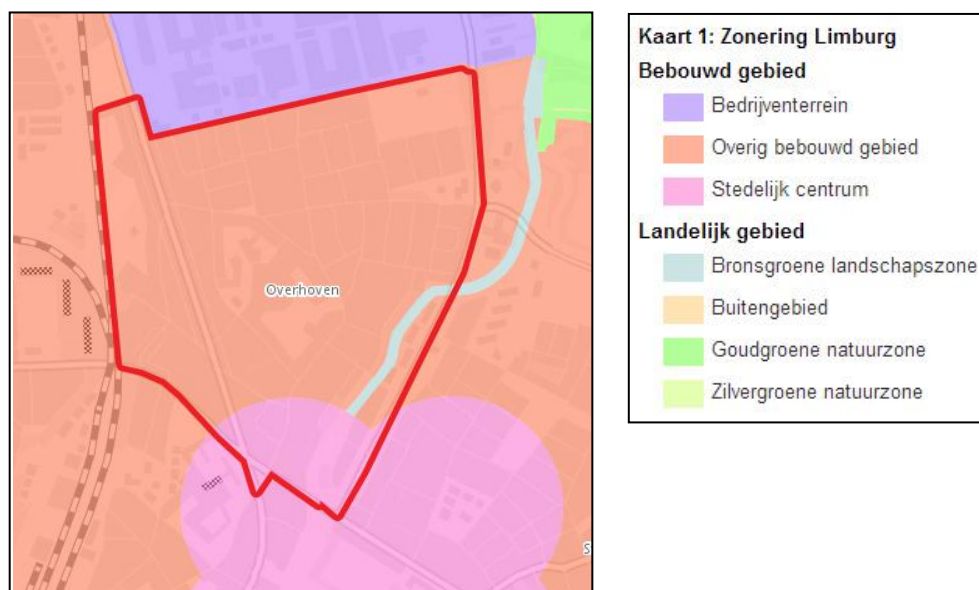
## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn:





De betekenis van deze zones is onderstaand kort toegelicht.

#### *Overig bebouwd gebied*

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Stedelijk centrum*

Het stedelijk gebied bestaat uit gemengde woon-/werkgebieden met een stedelijk karakter. Deze gebieden omvatten de stedelijke bebouwing buiten de stedelijke centrumgebieden. De accenten in deze gebieden liggen in het vinden van de goede balans tussen suburbane woon- en werkmilieus en tussen voorzieningen en detailhandel, met daarbij een goede bereikbaarheid en aandacht voor stedelijk groen en water.

#### *Bronsgroene landschapszone*

Deze gebieden zijn veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg en bestaan uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. In dit plangebied gaat het met name om de Keutelbeek. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken.

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet al mogelijk zijn op basis van vigerende plannen dan wel gemaakte afspraken met partijen. De waarden, doelen en beleidsaccenten die binnen de verschillende genoemde zoneringen worden gesteld, zullen daardoor niet worden ondermijnd.

### **2.2.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015**

Het stedelijk waterbeheer dat is vastgelegd in het POL2014 is nader geconcretiseerd in de POL-aanvulling Provinciaal Waterplan 2010-2015. Deze concretisering is gebaseerd op de eisen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze POL-aanvulling wordt in 2015 opgevolgd door het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021, conform de zesjarige plancycclus van de KRW.

#### *Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021*

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke



natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water).

De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een nieuw programma van hoogwaterbeschermingsmaatregelen en bij gebiedsontwikkelingen zal de provincie een regisserende, stimulerende en/of faciliterende rol spelen. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen er onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden.

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, die van invloed (kunnen) zijn op de waterhuishouding. Het Provinciaal Waterplan 2015-2021 bevat dan ook geen specifieke uitgangspunten voor dit consoliderende bestemmingsplan.

### **2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg, die op 1 januari 2011 in werking is getreden, was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Provinciale Omgevingsverordening gewijzigd naar aanleiding van de vaststelling van het POL2014, waarin is bepaald dat aan de Omgevingsverordening een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' wordt toegevoegd. Het hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) ondergebracht in één beleidsstuk. Deze laatstgenoemde is onderstaand kort beschreven

#### *Verordening Wonen (onderdeel Omgevingsverordening Limburg 2014)*

Het beleid uit paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwaliteit en kwantiteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat in de nabije toekomst plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.



De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een consoliderend plan betreft waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, bevat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen specifieke uitgangspunten voor het plan.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek, Ruimte voor nieuwe generaties, een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009 – 2020, januari 2009

De regio heeft zich in de Regiovisie niet tot doel gesteld een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen maar tracht de voor de regio geformuleerde visie te verscherpen, de samenwerking te concretiseren en belangrijke projecten te realiseren. Ook bevat de Regiovisie diverse keuzes met betrekking tot de demografische krimp.

In de Regiovisie worden de volgende kansen en bedreigingen gesignaleerd:

- de regio is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in dit gebied, maar ook voor Limburg als geheel. Kansen liggen vooral in de kracht van de economie, die uitzicht geeft op voldoende banen voor de bevolking op de middellange en lange termijn;
- die kansen worden versterkt door de goede bereikbaarheid van economische en kennisclusters zoals de regio's Eindhoven, Leuven, Luik, Aken en Genk/Hasselt, en door het logistieke netwerk met meerdere multimodale terminals;
- ook de uitstekende sportvoorzieningen in de regio bieden kansen, zeker in combinatie met innovaties door bedrijven als DSM (voeding en materialen);
- de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap;
- bijzondere aandacht vraagt de demografische krimp. Die kan een belemmering vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad;
- het gegeven dat de regio een lage klassering heeft op de lijst van de Atlas Nederlandse Gemeenten is een zorgpunt. Versterkt door de voorziene afname van de beroepsbevolking en door de mondiale economische situatie is het risico reëel dat de kansrijke situatie omslaat in een zorgelijke. Dit omdat investeringen dan achterwege blijven, er onvoldoende gekwalificeerd personeel voor handen is en het vestigingsklimaat te weinig extra kwaliteiten heeft om mensen van buiten de provincie aan de regio te binden;
- de combinatie van het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de demografische krimp, maken het urgent dat de regio principiële keuzes maakt en daar ook op de lange termijn aan vasthoudt. Ook in tijden van economische recessie.
- Keuzes die gesteund worden door de economische partners en hen de duidelijkheid geven die nodig is voor investeringen deze regio.

Ten aanzien van de woningvoorraad concludeert de regiovisie dat er sprake is van een structureel gezonde woningmarkt. Mensen vinden in de regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreiging die de demografische krimp hierin heeft moet worden omgezet in een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren, of te herbouwen en goede woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan



de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen van buiten de provincie. Jongeren die weer nodig zijn voor de ambities in de hoogtechnologische bedrijvigheid.

### **2.3.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek, 2008**

De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' uit 2008 signaleert een aantal belangrijke ontwikkelingen waarmee de woningmarkt in de Westelijke Mijnstreek de komende 20 tot 25 jaar zal worden geconfronteerd:

- demografie: de veroudering van de bevolking en de trek naar Brabant, de Randstad en de grensstreek leiden tot een afname van de bevolking. Deze bevolkingsafname wordt geraamd op 10% in de periode tot 2030, oftewel een vermindering van het aantal inwoners met 15.000;
- sociaal-economische ontwikkelingen: er wordt uitgegaan van een gestage economische groei van gemiddeld 2% per jaar. Hierdoor zullen de huidige woonmilieus kwalitatief op een hoger plan moeten worden gebracht. Deze kwalitatieve ontwikkeling is eveneens noodzakelijk omdat de demografische ontwikkeling een groot effect op de beroepsbevolking zal hebben (afname beroepsbevolking met 23% tot 2030). Dat geeft kansen op werkgelegenheid in de regio voor eenieder maar onderstreept ook de noodzaak van passende woonmilieus om de huidige beroepsbevolking vast te houden en nieuwe werknemers van elders te trekken;
- voorzieningendraagvlak: de geraamde afname van de bevolking betekent dat niet overal alle voorzieningen in stand kunnen blijven. De kwaliteit zal gehandhaafd moeten blijven door concentratie van voorzieningen. Dit heeft consequenties voor het woningaanbod voor doelgroepen die de nabijheid van voorzieningen nodig hebben en leidt tot leefbaarheidsvraagstukken in de kleine kernen;
- woningvraag: los van de bevolkingsontwikkeling wordt de Westelijke Mijnstreek geconfronteerd met een aanzienlijke herstructureringsopgave. Door de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, de welvaartsontwikkeling en sociaal-culturele trends ligt er vooral een kwalitatieve opgave met het accent op wonen-welzijn-zorg voor ouderen, centrumstedelijke en groen(stedelijke) milieus, meer eigen woningbezit, duurzaamheid, particulier opdrachtgeverschap en excellente woonmilieus.

Ondanks de gesignaleerde ontwikkelingen kent de Westelijke Mijnstreek een aantal te verzilveren kansen, zoals:

- de Westelijke Mijnstreek biedt een combinatie van een groene inbedding met een sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting;
- het centrum van Sittard heeft de potentie uit te groeien tot het centrum van en voor de hele regio;
- de gewenste herstructureringsopgave is beter realiseerbaar door de bevolkingskrimp en de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen;
- de noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en voor een grotere differentiatie in woonmilieus;
- door de afname van de bevolking ontstaat meer ruimte per persoon.

Om de gesignaleerde kansen te verzilveren is beleid nodig dat breekt met de kwantitatieve groeiuitgangspunten die tot nu toe steeds zijn gehanteerd. Er zal primair moeten worden uitgegaan van de kwaliteiten van de eigen regio en mensen zo lang als mogelijk moeten vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken. Daarnaast moet worden ingezet op een sterk regionaal centrummilieu naast sterke dorpscentra en gaat herstructurering voor uitbreiding.

Een belangrijke doelstelling van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 2008 is het bieden van kansen om te komen tot een grotere differentiatie in woonmilieus. De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan vanwege het consoliderende karakter.



### 2.3.3 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011

In de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'kansen voor een evenwichtige woningmarkt' zijn de ontwikkelrichtingen voor de regionale woningmarkt vastgelegd om zo de gewenste omslag in de markt te kunnen sturen. De krimp maakt immers een versterking en verbetering van de kwaliteit en de sturing van de woningvoorraad en woningmarkt noodzakelijk. Centraal daarbij staat woonkwaliteit toevoegen bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Met de regionale structuurvisie streeft de regio een hogere kwaliteit van wonen na door ontwikkelingen te stimuleren. Prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk tot zeer landelijk. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe wooncentrumfuncties versterkt worden door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op het creëren van ruimte en 'vergroenen'. Versterking van de bestaande woonmilieus staat voorop en de toevoeging van betaalbare, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen is nodig. Om dit te bereiken zijn drie hoofduitgangspunten benoemd:

- ruimte (blijven) bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat;
- zorg dragen voor een evenwichtige (ontwikkeling van de) woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- hieraan werken via een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en een integrale aanpak.

De visie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. In de eerder besproken woonmilieuvisie en regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven. In deze structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën plannen:

- Categorie 1: lopende herstructurering. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASs en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattekop in Urmond.
- Categorie 2a: plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning (bouwvergunning oude stijl) is ex lege via het overgangsrecht een 'omgevingsvergunning' geworden. In het vervolg van de Structuurvisie wordt daarom gesproken over omgevingsvergunningen) en/of een juridisch afdwingbare, privaatrechtelijke realisatieovereenkomst. In totaal gaat het om 2.338 woningen in circa 60 plannen. Voorbeelden van plannen die vallen binnen een vastgesteld bestemmingsplan zijn Vondelstade Beek, Stegelenhof Oirsbeek, Kanaalboulevard Urmond, De Haese in Sittard-Geleen en Hof van Langfoor in Sittard. Er is een tiental plannen waaronder alleen een privaatrechtelijke realisatieovereenkomst ligt, zoals centrumplan Stein en Aldenhof in Born;
- Categorie 2b: plannen die per 1 januari 2010 niet voldeden aan de criteria genoemd bij categorie 2, maar die op basis van eerdere beleidskeuzes wel prioriteit verdienen. In Beek en Schinnen is het aantal plannen binnen categorie 2 beperkt, waardoor ook de realisatie van kwaliteitsambities minder makkelijk mogelijk zijn. Voor de gemeenten Beek en Schinnen introduceert de regio een categorie 2b. Het gaat om plannen die nog geen harde status hebben, maar die wel van groot belang zijn voor beide gemeenten en aan minstens drie kwaliteitscriteria voldoen. Daarnaast wil de regio ruimte bieden aan de ontwikkeling van excellente locaties die in de woonmilieuvisie en regiovisie zijn benoemd: Bramert-Noord en Zitterd Revisited;
- Categorie 3: alle overige plannen, die niet voldoen aan de criteria van categorie 1 en 2, waaronder ook nieuwe initiatieven.

Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie het zogenoemd 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. Dit 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria:





- Versterken woonmilieu: in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.
- Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten: in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rijkoopwoningen in naoorlogse (stads)wijken.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding: dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.
- Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones: in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.
- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

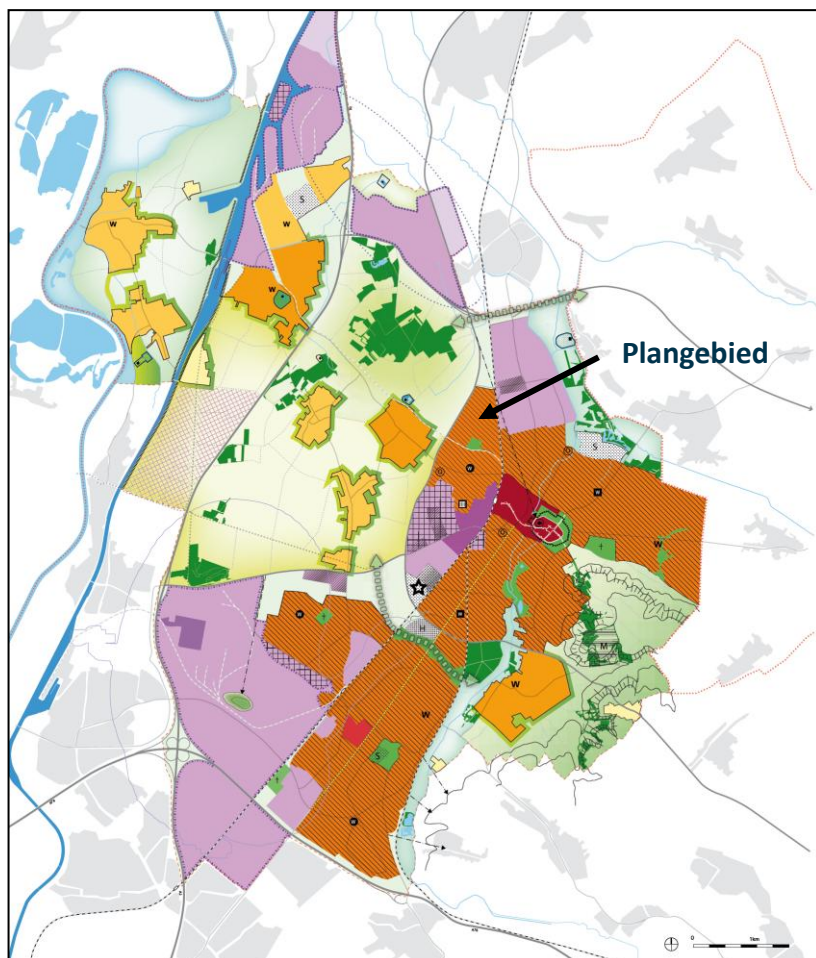
Vanwege het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan kent de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek hiervoor geen specifieke uitgangspunten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw dienen de beleidsuitgangspunten van deze visie in acht te worden genomen.



## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Sittard-Geleen

De Structuurvisie Sittard-Geleen is op 10 juni 2010 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk beleid van de gemeente Sittard-Geleen en geeft een beeld van de ambities en doelen voor Sittard-Geleen op de lange termijn. De structuurvisie bevat geen nieuw beleid, maar is gebaseerd op bestaand beleid. De structuurvisie is ingedeeld in een aantal thema's, ingedeeld conform de lagenbenadering uit de Nota Ruimte en is voorzien van een uitvoering hoofdstuk.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Te handhaven landschappen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>EHS Grensmaas</li> <li>rivierenlandschap</li> <li>beekdallandschap</li> <li>nat bosrijk landschap</li> <li>nat bekenlandschap</li> <li>open coulissenlandschap</li> <li>heuvellandschap</li> </ul> <b>Groen en Water</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>bos</li> <li>stedelijke groenvoorziening / begraafplaats</li> <li>stadsrandgroen</li> <li>dorpsrandgroen</li> <li>water</li> <li>ecologische corridor in stedelijk gebied</li> <li>steilrand</li> <li>groen element voor-malige mijn</li> </ul> | <b>Infrastructuur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Julianakanaal met havens (deels te verbreden)</li> <li>rijksweg</li> <li>A2 (te verbreden naar 2x3 rijstroken?)</li> <li>A76 (2x2 rijstroken)</li> <li>gebiedsontsluitingsweg met bovenregionale functie</li> <li>spoorlijn met station</li> <li>goederenspoor</li> <li>OV as</li> <li>bomenlaan / landweg</li> <li>dijklichaam</li> </ul> <b>Algemeen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>verstedelijk gebied buiten de gemeente</li> <li>gemeentegrens</li> <li>landgrens</li> </ul> | <b>Centrumgebieden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sittard, regionaal stedelijk centrum met centrumstedelijk wonen, recreatief</li> <li>Geleen, stedelijk service centrum met centrumstedelijk wonen</li> </ul> <b>Wonen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>uiterste contour bebouwde kom</li> <li>stedelijk wonen</li> <li>suburbaan wonen</li> <li>dorps wonen</li> <li>landelijk wonen</li> <li>verdunnen, vergroenen, meer ruimte in bestaande woonbuurten</li> </ul> | <b>Werklocaties</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Chemelot-terrein</li> <li>Chemelot campus</li> <li>Trimodale knoop Automotive, logistiek</li> <li>te ontwikkelen werkgebied</li> <li>bestaand werkgebied</li> <li>kantorenlocatie</li> <li>herstructureringslocatie</li> <li>agrarijs gebied met reservering voor bedrijvigheid</li> <li>zoekgebied ongehinderd logistiek systeem</li> </ul> <b>Milieu en Veiligheid</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>risicocontour 10<sup>4</sup> DSM</li> </ul> | <b>Voorzieningen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>W te handhaven wijkvoorziening op te waarderen wijkvoorziening</li> <li>W te ontwikkelen wijkvoorziening</li> <li>O hoger onderwijsinstelling</li> <li>perifere detailhandel</li> <li>Sportzone Limburg</li> <li>S stedelijke sportvoorziening</li> <li>H gezondheidszorg</li> <li>M maatsch. doeleind buiten de grens van de stedelijke dynamiek</li> <li>penitentiaire inrichting</li> </ul> <b>Cultuurhistorie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>kasteel / landgoed</li> <li>grens beschermd stadsgezicht</li> <li>zichts</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Het plangebied is op de bovenstaande structuurvisiekaart aangeduid als 'stedelijk wonen'. Er wordt binnen het plangebied gestreefd naar verdunnen, vergroenen en met meer ruimte in bestaande woonbuurten. Omdat in het voorliggende plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, bevat de Structuurvisie Sittard-Geleen geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied.

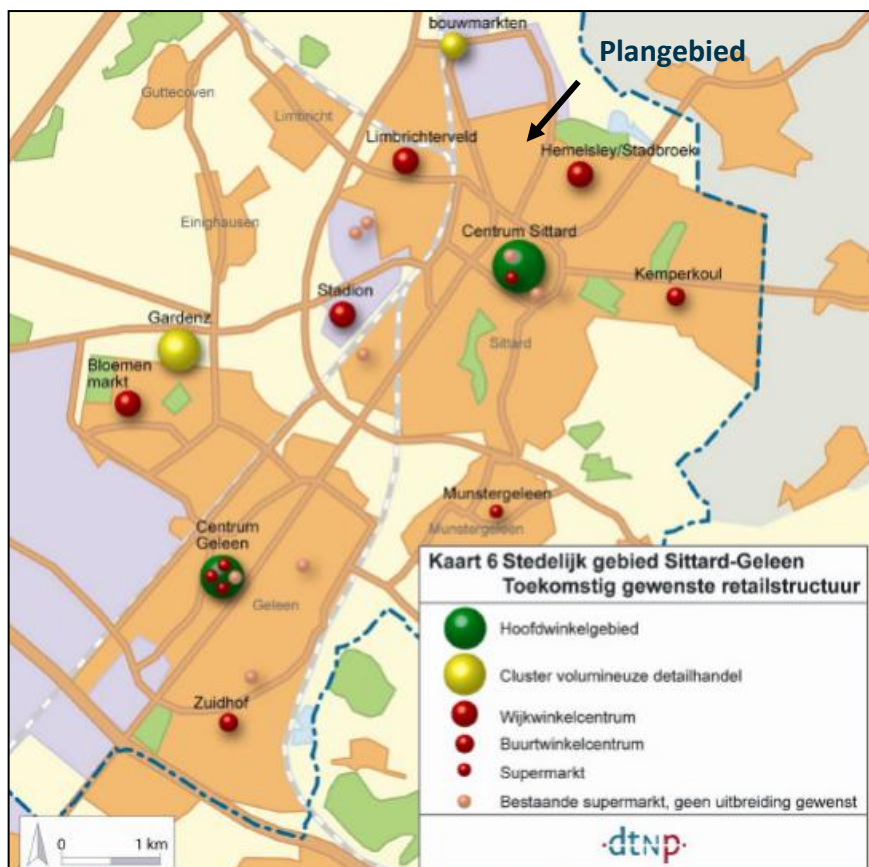
#### 2.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen

Op 28 februari 2008 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de Retailstructuurvisie Sittard-Geleen' vastgesteld. In de structuurvisie wordt gewenste inrichting van de hoofdwinkelstructuur voor de gemeente Sittard-Geleen beschreven.

Bij de indeling van de gewenste retailstructuur wordt onderscheid gemaakt tussen de drie volgende gebiedstypen:

- de stadscentra;
- de wijkwinkelcentra;
- de perifere locaties.

Op het onderstaande kaartje is de gewenste toekomstige retailstructuur van de gemeente Sittard-Geleen weergegeven:



Overhoven is gelegen in het stadsdeel Sittard-Noord en beschikt niet over een eigen (wijk)winkelgebied. De voorzieningen in de wijk zijn minimaal. Inwoners van Overhoven richten zich voor de dagelijkse boodschappen vooral op het centrum van Sittard. Uit de Retailstructuurvisie (zie ook bovenstaand kaartje) kan geconcludeerd worden dat ook in de toekomst geen winkelgebied wordt beoogd binnen Overhoven.



Gezien dit feit en het feit dat het voorliggende bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan betreft, kan geconcludeerd worden dat de Retailstructuurvisie Sittard-Geleen geen relevante uitgangspunten bevat voor het voorliggende bestemmingsplan.

#### **2.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen**

Op 15 december 2010 is de Integrale Horecanota Sittard-Geleen door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De belangrijkste beleidsdoelstellingen uit deze nota luiden als volgt:

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

Sittard-Geleen is een stad met twee centra, met ieder een eigen profiel. De gemeente heeft ambities om de stad aantrekkelijker te maken voor haar inwoners en werknemers, maar ook voor bezoekers. Het horecabeleid moet aansluiten bij deze ambities en de gekozen profielen voor beide centra. Daarbij moet de realiteit niet uit het oog verloren worden. Zo vergrijst en ontvolkt Sittard-Geleen en staat het horeca-aanbod over de gehele linie al jaren onder druk en blijft het achter bij vergelijkbare steden.

De visie richt zich met name op de centra van Sittard en Geleen en in mindere mate op de overige kernen en het buitengebied. Dit vanwege de clustering van horeca in de twee centra en de met name lokaal-sociale functie van de horeca in het buitengebied.

Binnen het plangebied bevinden zich slechts drie horeca-zaken. Het gaat om de volgende adressen:

- Heistraat 37 (café);
- Heistraat 48 (friture);
- Oude Heiweg 7 (cafetaria/grillroom).

Geconcludeerd kan worden dat de Integrale Horecanota Sittard-Geleen geen specifieke uitgangspunten bevat voor het voorliggende consoliderende bestemmingsplan.

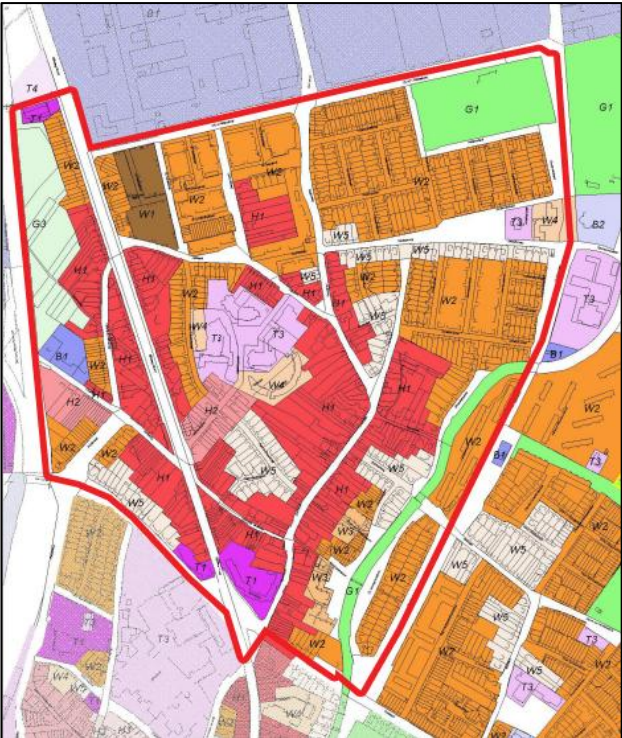
#### **2.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

De dato 08.07.2015 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het gemeentelijk beleidsdocument voor het borgen van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Het is de opvolger van de gemeentelijke Welstandsnota, die uit 2004 dateerde en na ruim tien jaar toe was aan actualisatie en herziening op een aantal vlakken, zowel wat betreft de systematiek als ook de juridische aspecten. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is complementair en volgend aan bestaande (Structuurvisie 2010 en Groenstructuurvisie) maar ook nieuwe beleidsstukken zoals het POL2014 en de nieuw op te stellen Omgevingsvisie waarin de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid voor de komende periode zijn (of worden) vastgelegd.

Een initiatief wordt getoetst op een aantal vaste criteria (die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm). Dit zijn de criteria die altijd gelden. Daarnaast zijn voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven waarmee aanvullend rekening dient te worden houden. Overhoven is grotendeels gelegen binnen de 'Woongebieden'. Bij concrete bouwplannen worden de aanvullende criteria meegenomen bij de toetsing. Het gebiedje tussen Rijksweg Noord en de Odasingel, dat onder de 'landschappen' valt, is gelegen binnen het landschapstype 'nat bosrijk landschap'. Ook hiervoor zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit aanvullende gebiedscriteria opgenomen.







## 2.4.5 Cultuurhistorie en archeologie

*Beleidsnota Archeologie en Monumenten*

Op 15 november 2012 is de Beleidsnota Archeologie en Monumenten vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Sittard-Geleen kent een grote rijkdom aan archeologische waarden en monumenten. In de Beleidsnota Archeologie en Monumenten is aangegeven welk beleid wordt gevoerd om als het ware het 'DNA' van Sittard-Geleen te behouden en te beheren. De beleidsnota uit 2012 vormt een actualisering van de eerdere Nota Archeologie 2002. Sittard-Geleen is rijk aan erfgoed. Dit omvat het hele scala vanaf de eerste bewoners in de Steentijd tot en met het recente verleden. Sittard-Geleen streeft naar het beheer en behoud van deze

archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relikten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan de huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen.

*Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012*

Tevens is op 15 november 2012 de Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012 vastgesteld. In deze erfgoedverordening zijn regels vastgelegd met betrekking tot het behoud en de bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het plan. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.1.6 van deze toelichting zijn de cultuurhistorische aspecten en aanwezige monumenten binnen het plangebied beschreven.

## 2.4.6 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020

De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 12.11.2014 het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 vastgesteld. De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek hebben dit beleidsplan gezamenlijk met het Waterschap opgesteld omdat alle partijen vinden dat de afvalwaterketen op een meer structurele en doelbewuste manier kan worden beheerd. De gemeenten en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater.

De missie van de beleidsvisie is een langetermijnperspectief, inhoudende het realiseren van een duurzame afvalwaterketen. Afvalwater wordt omgezet in schone grondstoffen, energie en schoon water. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt schoon water zichtbaar en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar. Grondwater wordt op natuurlijke manier wijze behandeld en waar mogelijk wordt gekozen voor niet-technische oplossingen.





Om het langetermijnperspectief te bereiken zijn doelstellingen en strategieën vastgelegd. Daarbij worden de drie afvalsoorten beschouwd: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor deze drie afvalwatersoorten bestaan er wettelijke zorgplichten, die gemeenten verplichten om op dit vlak acties te ondernemen. De doelstellingen en strategieën zijn:

- *stedelijk afvalwater:*  
doel: adequaat en efficiënt beheren van het stelsel;  
strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Zoeken samen naar doelmatige en duurzame verbeteringen.
- *hemelwater:*  
doel: doelmatige en duurzame omgang met hemelwater  
strategie: samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.
- *grondwater:*  
doel: een doelmatige en duurzame omgang met grondwater  
strategie: Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol voor de overheden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Voor het voorliggende plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, bevat het stedelijk waterbeleid geen specifieke uitgangspunten.

#### **2.4.7 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek**

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst.

De nota sluit aan bij het nationale ruimtelijke beleid. De Stadsvisie, Structuurvisie en het Mobiliteitsbeeld maken bovendien duidelijk dat er nog veel nieuwe ontwikkelingen in de stad te verwachten zijn. Hierdoor zal de mobiliteit binnen de gemeente Sittard-Geleen blijven toenemen. Het toetsen van ruimtelijke plannen aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 is daarom essentieel om een goed parkeerbeleid te voeren.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen initiatiefnemers aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen te voldoen. De parkeernormen zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.



## 3 Inventarisatie

### 3.1 Functionele aspecten

In deze paragraaf zijn de functies beschreven die in het plangebied voorkomen. Achtereenvolgens komen de functies wonen, bedrijvigheid, detailhandel, voorzieningen, groen en water, verkeer en overige functies aan de orde. Subparagraaf 3.1.7 handelt over de cultuurhistorie en archeologische waarden in het plangebied.

#### 3.1.1 Wonen

Wonen vindt plaats in verschillende bouwtypologieën: vrijstaand, twee-onder-een-kap, aangegebouwd en gestapeld en is tevens de belangrijkste en meest voorkomende functie in het plangebied. Diverse oude boerderijen en hoeves zijn nog aanwezig, voornamelijk aan de nog bestaande historische weg Overhoven. De wijk Overhoven is uitgebreid vanuit het voormalige lintdorp Overhoven. Het noorden en oosten van het plangebied zijn projectmatig aangelegd in de jaren 70 en 80. Aan de Heistraat 30a vindt kamerverhuur plaats.



*Historische weg Overhoven*



*Hillenraedtstraat (gebouwd na 1970)*

#### 3.1.2 Bedrijvigheid

Aan de Rijksweg Noord 282 ligt een hoveniersbedrijf en Rijksweg Noord 188 een bedrijf in autoruiten. Een garagebedrijf is gesitueerd aan de Overhoven 69 en op Overhoven 71 is een sneldrukkerij gevestigd. Aan de Heistraat is een werkplaats/opslagvoorziening gelegen voor een speelautomatenbedrijf en aan de Verlengde Heinseweg 17 is een dakdekkersbedrijf gevestigd. Het pand Heistraat 44 huisvest een makelaarskantoor en aan Overhoven 105 is een nagelstudio (aan huis gebonden bedrijf) gelegen. Kapsalons zijn gesitueerd aan de Vouerweg 19 en aan de Nusterweg 27.



*Sneldrukkerij en garage (Overhoven)*



*Dakdekkersbedrijf (Verlengde Heinseweg)*

Deze bedrijven zijn conform de vigerende planologisch-juridische regeling, aangevuld met eventueel in de afgelopen jaren doorlopen procedures voor vrijstellingen, ontheffingen of afwijkingen, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

### 3.2.3 Detailhandel

In het plangebied zijn de volgende detailhandelsvoorzieningen gevestigd. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd aan de Rijksweg Noord en de Heistraat. Tijdens de inventarisatie zijn de volgende functies vastgelegd:

| Naam detailhandel   | Adres               |
|---------------------|---------------------|
| Bakkerij met winkel | Heistraat 30        |
| Slagerij met winkel | Heistraat 32        |
| Fietsenwinkel       | Rijksweg Noord 161  |
| Interieurzaak       | Rijksweg Noord 175  |
| Wijnhandel          | Rijksweg Noord 235A |



*Bakkerij en slagerij (Heistraat)*



*Fietsenwinkel (Rijksweg Noord)*

### 3.1.4 (Maatschappelijke) voorzieningen

Er zijn vele maatschappelijke voorzieningen in het plangebied aanwezig. De meeste zijn geclusterd en zijn gesitueerd aan de Geldersestraat en zijn derhalve centraal in het plangebied gelegen. Zo vindt men hier een gymzaal, een peuterspeelzaal, een basisschool, zorginstelling Gelderhof, RK Kerk van het H. Hart, het voormalig klooster Mariahof en een gemeenschapshuis ('Oos Kaar'). Aan Overhoven 103 en 103a is een fysiotherapiepraktijk gevestigd en aan Overhoven 123 een kinderdagverblijf. Aan de Kastelenweg 1-5 is een dagactiviteitencentrum gevestigd en aan de Hillenraedstraat 37 een dierenkliniek. Er bevindt zich een Chinees medisch centrum aan de Rijksweg Noord 182. In het pand aan de Beekstraat is een gemeenschap van Jehovah's Getuigen gevestigd en aan de Pater Chevalierstraat 11 een kinderdagverblijf.



*Zorginstelling Gelderhof*



*RK Kerk van het H. Hart*





Gemeenschapshuis Oos Kaar



Fysiotherapiepraktijk

### 3.1.5 Groen en water

Binnen het plangebied is in beperkte mate groen aanwezig. De Keutelbeek met zijn begroeide taluds vormt de belangrijkste groenstructuur. Verder ligt er nog een grote groenstrook in de vorm van een wig tussen de Kastelenweg en de Grasbroekstraat. Hier is ook een speelplek gesitueerd. Tussen de westelijke bebouwingsgrens van Overhoven en de spoorlijn Maastricht-Roermond bevindt zich een onbebouwde strook met agrarische gronden. Deze strook zorgt voor enige groene uitstraling. Het overig groen bevindt zich voornamelijk langs of bij de splitsing van wegen.

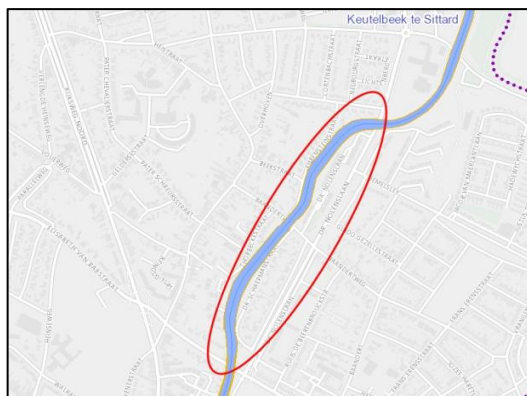


Brede groene taluds Keutelbeek



Geldersestraat

Circa één derde (700 meter) van het tracé van de Keutelbeek is gelegen in het plangebied. De Keutelbeek is een aftakking van de Geleenbeek in de gemeente Sittard-Geleen. Op onderstaande afbeelding is het tracé van de Keutelbeek binnen een rode belijning aangegeven voorzover deze binnen het plangebied is gesitueerd. Daarnaast een foto van de Keutelbeek in zuidelijke richting.



Tracé Keutelbeek binnen plangebied



Keutelbeek

### 3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Het gebied Overhoven is goed bereikbaar. De Rijksweg Noord loopt in het westen van het plangebied en de Dr. Nolenslaan de oostkant. Ten zuiden van het plangebied ligt aan de oostzijde van de Rijksweg Noord de Odasingel en aan de westzijde de Elisabeth van Barstraat. Ten noorden ligt de Dr. Philipsstraat. De Odasingel maakt deel uit van de centrumring, de overige genoemde wegen hebben een status als gebiedsontsluitingsweg. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan wordt de laatste hand gelegd aan het herinrichten en het realiseren van een rotonde ter plaatse van de kruising op de hoek Rijksweg Noord en de Odasingel.



*Rijksweg Noord*



*Nieuwe rotonde De Wissel*

#### *Openbaar vervoer*

Met het openbaar vervoer is het plangebied bereikbaar met de bus met haltes aan de Kastelenweg (lijn 70) en aan de Dr. Nolenslaan (lijn 13,18 en 70). Ten westen, net buiten het plangebied ligt de spoorlijn Maastricht - Roermond.

### 3.1.6 Overige functies

#### *Kantoren*

In het plangebied zijn vijf kantoorvestigingen aanwezig; deze zijn gesitueerd aan de Geldersestraat 2 en aan de Rijksweg Noord 214, 232, 234A en 236.

#### *Horeca*

Er zijn een café (Heistraat 37), een friture (Heistraat 48) en een cafetaria/grillmaster (Oude Heiweg 7) in het plangebied gevestigd.

#### *Recreatie*

In het plangebied ligt een sportpark/voetbalterrein met bijbehorende kantine (de sportvelden van DVO aan de Dr. Philipsstraat 101).



*Café (Heistraat)*



*Sportcomplex DVO (Dr. Philipsstraat)*





### 3.1.7 Cultuurhistorie en monumenten

#### *Ruimtelijke historische ontwikkeling*

Tot ongeveer honderd jaar geleden bestond Sittard uit een omwalde stadskern met vier buitendorpen. Dit waren agrarische gehuchten, waarvan de bewoners burgers van Sittard waren en behoorden tot de parochie van de Petruskerk. Het betrof Overhoven ten noordwesten van de stad, Stadsbroek ten noordoosten van de stad, Ophoven ten zuidwesten van de stad en Leijenbroek ten zuidoosten van de stad. Daarnaast was er ten noordoosten van Sittard nog de kerk Broeksittard, die een aparte eenheid vormde met een eigen kerk, waaronder ook Haagsittard viel. Zowel kerkelijk als bestuurlijk waren Broeksittard en Haagsittard ondergeschikt aan Sittard, waardoor het in feite ook buitendorpen zijn. Broeksittard en Haagsittard werden voor het eerst vermeld in 1144, terwijl de eerste vermelding van Overhoven (1337), Ophoven (1323) alsmede Leijenbroek eerst in de 14<sup>e</sup> eeuw plaatsvindt en Stadsbroek (1489) eerst in de vijftiende eeuw wordt vermeld<sup>1</sup>.

Zowel Overhoven als Ophoven zijn ontstaan langs de oude noord-zuid verbinding, die (zoals gebruikelijk bij alle oude wegen) het landschap volgde en in dit geval evenwijdig aan de Geleenbeek liep. Deze weg was vóór de aanleg van de Rijksweg Nijmegen - Maastricht in de jaren dertig en veertig van de negentiende eeuw de belangrijkste noord-zuid verbindingsweg. De ligging van de nederzetting stroomafwaarts ten opzicht van de stad Sittard verklaart ook de naam van het gehucht "Overhoven" terwijl "Ophoven" stroomopwaarts was gelegen. Het oude Overhoven ligt dus aan het oude historische wegtracé dat via Nieuwstadt naar het noorden gaat. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond hier een agrarische gemeenschap. Voor zover op dit moment nog is waar te nemen, was de oudste bebouwing gelegen aan de oostzijde van de (op dit moment bebouwde) driehoekige dries. Deze die wordt begrensd door de huidige Heistraat, Overhoven en Vliekstraat. Het grootste deel van deze oudste bebouwing, die in de volksmond de "Werme Houk" werd genoemd, is begin jaren zeventig van de vorige eeuw gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningbouw. In de loop der tijd breidde de nederzetting zich verder uit langs de weg, waardoor een bebouwinglint van boerderijen ontstond.



*Tranchotkaart (1802-1807) buitendorpen Sittard*



*Kadastrale minuutkaart (1811-1832)*

<sup>1</sup> Uit Ophoven boeiend en groeiend, A.M.P.P. Janssen, ISBN 90-724559-22-9



Overhoven was tot het begin van de twintigste eeuw een kleine (geïsoleerde) agrarische gemeenschap. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) is hiervan thans nog bewaard gebleven en ademt nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Overhoven bleef, overigens net als de andere buitendorpen, tot het begin van twintigste eeuw een agrarische gemeenschap.



Topografische kaart (1830-1850)



Topografische kaart (1897)

Daar kwam in het eerste kwart van de twintigste eeuw verandering in, toen het Rijk besloot om in Lutterade een nieuwe staatsmijn 'Maurits' te vestigen. Deze nieuwe steenkoolmijn zou de modernste en grootste steenkoolmijn van Europa moeten worden.

In de periode 1911 tot 1918 steeg het inwoneraantal van Sittard van 7629 naar 9973 inwoners en ontstond er een gebrek aan woningen. In de jaren twintig werden de eerste woonwijken en voorzieningen gerealiseerd. In de jaren dertig van de twintigste eeuw ontstond daarnaast de eerste (lint)bebouwing langs de oude wegen (de Heistraat en de oude Heistraat). Aan de Heistraat, ter hoogte van het patronaat, ontstond een bebouwingscluster, dat naast woningen eveneens gemeenschapsvoorzieningen (winkels, café) bevatte. De Geldersestraat werd doorgetrokken naar de Rijksweg en ook hier werden aan beide zijden van de straat woningen gebouwd. Tot slot ontstond vanaf 1925 tot de Tweede Wereldoorlog enige verspreide bebouwing aan de Rijksweg.

Na de Tweede Wereldoorlog kwam de ontwikkeling van de wijk in een stroomversnelling en groeide de wijk verder uit tot een arbeiderswijk. De aanzet hiertoe werd in 1946 gedaan, toen ten noorden van de "woninggroep aan de Hei" een nieuw productiebedrijf van Philips werd gevestigd. In de periode 1948-1950 werden 152 woningen (in de volksmond de "witte huizen" genoemd) gebouwd, die globaal genomen zijn gelegen in het gebied dat wordt begrensd door de Sint Petrusstraat, Doctor Philipsstraat, Nusterweg en de Heistraat. Tussen 1950 en 1960 werd de Pater Chevalierstraat aangelegd en de westzijde van deze weg bebouwd. Ook ontstond het grootste deel van de bebouwing aan de Rijksweg Noord in deze periode. Na de oorlog werd de Doctor Nolenslaan aangelegd. In 1958 werden hier veertien portiekflats in vier bouwlagen gerealiseerd;



het eerste grootschalige hoogbouwproject van Sittard. Vier van deze portiekflats liggen binnen het plangebied, tussen de Geleenbeek en de Doctor Nolenslaan.

In de jaren 1970-1980 werd een grootschalig woningbouwproject aan de noordoostzijde van het plangebied gerealiseerd. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Doctor Nolenslaan, de Schaloenstraat, het noordelijk deel van de straat Overhoven, de Vliekstraat, de Nusterweg en de Doctor Philipsstraat. Voor de bouw van het zuidwestelijke deel van dit deel van de wijk moest een deel van de historische wegenstructuur en agrarische bebouwing (de “Werme houk”) wijken. De “Werme houk” was gelegen aan het noordelijke deel van de straat Overhoven ter plaatse van de hoek met de huidige Schaloenstraat. Eind jaren zeventig werd de Pater Chevalierstraat in zuidelijke richting doorgetrokken, waarbij tussen de Geldersestraat en de straat Overhoven een nieuwe straat, de Pater Schreursstraat werd aangelegd. De eerste bebouwing van deze straat dateert uit het einde van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig.

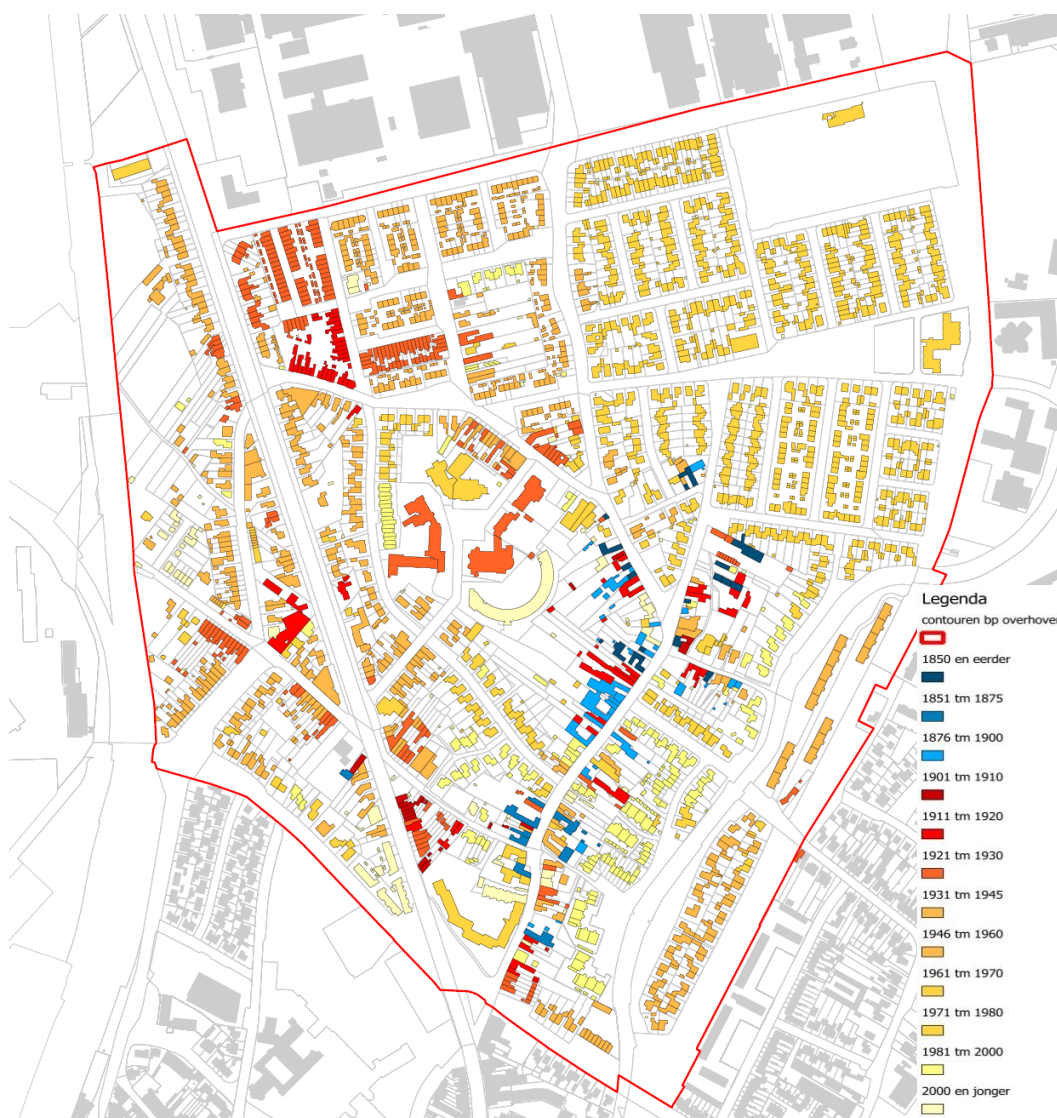
Tussen 1980 en 2000 vond verdere inbreiding en verdichting van de Pater Schreursstraat plaats door aanleg van de Pater Geratsstraat, een doodlopende zijstraat van de Pater Schreursstraat. Ook werd het terrein aan de achterzijde van de Mariahof aan de oostzijde van de Pater Chevalierstraat bebouwd. In de Sint Rosastraat werd ter plaatse van het tot dan toe onbebouwde volkstuinencomplex een aantal woningen gebouwd. Ook de huisweiden in het gebied ten oosten van de straat Overhoven en ten westen van de Geleenbeek werden voorzien van woningen, waardoor het grootste deel van de oorspronkelijke huisweiden verdween. Tot slot werd in de periode 1980 en 2000 een grootschalig gestapeld woningbouwcomplex gerealiseerd op hoek van de straat Overhoven, en de kruising van de Odasingel met de Rijksweg.

De laatste grote ingreep in het plangebied is het cirkelvormige seniorencomplex aan de Geldersestraat, dat begin eenentwintigste eeuw werd gebouwd.

Op de overzichtskaart op de volgende pagina is de ouderdom van de bebouwing van Overhoven weergegeven. De kleuren worden lichter naarmate de bebouwing jonger is. De nog bestaande bebouwing tot 1900 is blauw, de bebouwing van voor 1850 is donkerblauw; de bebouwing van na 1900 is rood, oranje of geel gekleurd.







Voor een uitvoerigere beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Overhoven wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

#### *Cultuurhistorische waarden*

Niet het gehele plangebied van het bestemmingsplan Overhoven heeft cultuurhistorische waarde. De waarden zijn met name gelegen in het historische wegenpatroon met de historische (agrarische) bebouwing langs deze wegen. Het verloop van de wegen en bebouwing vindt zijn oorsprong in het verloop van de Geleenbeek die ook een belangrijk cultuurhistorische drager (ruggengraat) van het gebied vormt. Voor wat betreft de wegen is de uit 1830-1840 daterende Rijksweg met bomenlaan en zichtlijn op de grote kerk in de binnenstad, eveneens van belang. Daarnaast is de ontwikkeling vanaf het begin van de twintigste eeuw van cultuurhistorische waarde. Het betreft de woningbouw op Overhovenerheide (Heistraat, Sint Petrusstraat en Sint Paulusstraat, waaraan een uitbreidingsplan uit 1916 ten grondslag ligt) en het ontstaan van een nieuw centrum (gemeenschapshuis, klooster, scholen, kerk, café, winkelvoorzieningen; Geldersestraat, Heistraat) in de jaren dertig. Tot slot is de aanleg c.q. uitbreiding van de wijk met de zogenaamde witte huizen (1948-1950) van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een nieuwe bouwmethode en vanwege de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De verschillende





gebieden met cultuurhistorische waarden in het gebied zijn thematisch nader toegelicht in uitgebreide beschrijvingen in bijlage 5 van deze toelichting. De cultuurhistorische waarden zijn daarbij onderverdeeld in:

- zichtlijnen;
- structuur van het stratenpatroon, beek, dries en historische bebouwingsstructuur;
- perceelindeling, open ruimten en stedenbouwkundige korrel;
- monumenten en cultuurhistorisch beeldbepalende panden (zie ook bijlagen 3 en 4);
- historische bebouwing, bouwhistorische verwachting en bouwhistorische waarden;
- historische waardevolle en beeldondersteunende gevelwanden;
- historisch groen, hagen, overige perceelafscheidings en kleine gebouwde elementen;

Deze waarden (met uitzondering van zichtlijnen, die niet via het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd) zijn door middel van functie- en bouwaanduidingen weergegeven op de verbeelding en in de regels vastgelegd. Hierdoor zijn deze thans voorzien van een beschermende planologische regeling. De vastgelegde aanduidingen zijn:

- beeldbepalende boom (beb);
- specifieke vorm van waarde - beeldondersteunende gevelwand (swr-bg);
- specifieke vorm van waarde - bestaande historische wegen (swr-hw);
- specifieke vorm van waarde - bouwhistorische verwachting (swr-bhv);
- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand) (swr-hg);
- specifieke vorm van waarde - te behouden openheid (swr-to);
- specifieke vorm van waarde - waardevolle groene ruimte (swr-wgr);
- specifieke vorm van waarde - waardevolle haag (swr-wh);
- specifieke vorm van waarde - waardevolle kleine gebouwde elementen (swr-we);
- specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand [*sba-bp*].

Ook de binnen het plangebied aanwezige Rijksmonumenten (zie het overzicht in bijlage 3), die niet via het bestemmingsplan worden beschermd maar via de Monumentenwet, zijn met een specifieke bouwaanduiding aangegeven op de verbeelding (specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [*sba-rm*]). Deze aanduidingen hebben voor dit aspect derhalve louter een signalerende functie.

### 3.1.8 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en heeft de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De gewijzigde Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van de (gewijzigde) Monumentenwet 1988 worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 38a van deze wet zegt:

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Artikel 41 regelt verder dat:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.



In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn zeven archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel):

| Beleidscategorie | Verwachting/waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2                | AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde<br>AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard<br>AMK-terrein; terrein van archeologische waarde<br>Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats                                                                                                                                                                                                                       |
| 3                | AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4                | Hoge verwachting voor droge landschappen<br>Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied<br>Middelhoge verwachting voor droge landschappen<br>Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied<br>Hoge verwachting voor natte landschappen<br>Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen<br>Middelhoge verwachting voor natte landschappen<br>Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen |
| 5                | Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6                | Lage verwachting voor droge en natte landschappen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7                | Lage verwachting voor ontgronde gebieden<br>Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt. Met name aan de randen – en direct grenzend aan – het plangebied is een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend uit diverse archeologische perioden. In het noordelijk deel van het plangebied (Archis –waarnemingsnummers 412904, 52416 en 412836) zijn nederzittingsresten aangetroffen uit het Vroeg Neolithicum (Lineaire Bandkeramiek) en de Bronstijd. Naast handgevormd aardewerk, werd ook een kuil (hutkom) vuursteen, stukgeslagen natuursteen en gebakken leem aangetroffen.

In het zuidelijk deel van het plangebied (Archis-waarnemingsnummers 412840 en 35454) zijn resten uit de Romeinse tijd bekend (aardewerk, natuursteen). Tenslotte zijn verspreid in het plangebied resten aangetroffen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (Archis-waarnemingsnummers 130441, 35430, 35454, 412840, 412876). Hieruit kan worden opgemaakt dat het plangebied en zijn directe omgeving reeds sinds lange tijd in gebruik is. De bekende archeologische vindplaatsen binnen het bestemmingsplangebied kennen een grote mate van bescherming en zijn volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente ingedeeld in beleidscategorie 2.

Daarnaast ligt de historische kern van Overhoven binnen de plangrens (monumentnummer 16613). Deze historische kern heeft een monumentstatus vanwege zijn hoge archeologische waarde. Binnen de historische kernen worden namelijk de wortels van de huidige dorpen verwacht. De begrenzing van de historische kern van Overhoven is gebaseerd op 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse kaarten. Binnen de contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse bewoning worden aangetroffen. Ook sporen van oudere



bewoning kunnen aanwezig zijn (bron: ARCHIS2). De historische kern behoort tot beleidscategorie 3.

Op basis van deze archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het overige deel van het bestemmingsplangebied een (middel) hoge verwachting. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie'). Ter hoogte van de Geleenbeek worden archeologische resten verwacht die gerelateerd zijn aan natte landschappen (bijzondere dataset). Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4.

Uitzondering vormt de noordwesthoek van het bestemmingsplangebied. Aan deze hoek is een lage verwachting toegekend. In dit gebied worden geen archeologische resten verwacht. Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 6.

Op drie locaties in het bestemmingsplangebied heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit de betreffende onderzoeksrapporten blijkt dat deze gebieden nog niet volledig zijn onderzocht/vrijgegeven. De oorspronkelijke beleidscategorie blijft hier dan ook gehandhaafd. Bij vergunningsaanvragen kan worden aangesloten bij de adviezen zoals vermeld in de onderliggende rapporten. Sommige gebiedsdelen zullen op basis hiervan alsnog kunnen worden vrijgegeven (indien duidelijk is dat het gebiedsdeel geen waardevolle resten meer bevat).

## 3.2 Onderzoeksaspecten

### 3.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waar geen nieuwe ontwikkelingen in worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Sittard-Geleen.

### 3.2.2 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

### **Waterbeleid**

#### *Rijksbelangen (water)*

Vanuit het Barro is een aantal aspecten op het terrein van water van belang. Het betreft aspecten met betrekking tot het beheer van Rijksvaarwegen, het kustfundament en de primaire waterkeringen buiten de kust. Voor het onderhavige plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde.



### *Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021*

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water). De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een nieuw programma van hoogwaterbeschermingsmaatregelen en bij gebiedsontwikkelingen zal de provincie een regisserende, stimulerende en/of faciliterende rol spelen. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen er onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden.

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

### *Regionaal beleid: Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2016-2021*

De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

### *Overleg waterbeheerder*

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande





ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het voorliggende geval vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats en is het dan ook niet nodig het bestemmingsplan in het kader van de watertoets voor te leggen aan het waterschap.

### ***Water in het plangebied***

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

#### ***Grondwater***

Het gehele plangebied gelegen binnen de Roerdalslenk. Dit is een deel van de aardkorst dat vrij diep is weggezonden en dat is opgevuld met verschillende afzettingen (zand, grind, klei, veen). Het grondwater wordt hier gewonnen op grote diepte onder dikke kleilagen. Deze kleilagen geven een natuurlijke bescherming tegen vervuilingen van bovenaf. Het is dan ook niet nodig om voor deze grondwaterwinningen een grondwaterbeschermingsgebied aan te wijzen. Wel is het zaak om deze kleilagen in stand te houden en ze niet 'lek te prikken' bijvoorbeeld door het maken van boringen. In de Provinciale Milieuverordening Limburg is de Roerdalslenk aangewezen als milieubeschermingsgebied. Dit betekent onder meer dat in dit gebied voor boringen welke door deze kleilagen heen gaan steeds een ontheffing van de provincie nodig is. Deze ontheffing zal alleen in bijzondere gevallen en onder strenge voorschriften worden verleend. De Roerdalslenk-aanduiding is opgenomen op de verbeelding en in de regels bij dit plan.

#### ***Oppervlaktewater***

In het plangebied is de Keutelbeek gelegen. Deze is opgenomen op de Legger van het Waterschap Roer en Overmaas en is in dit bestemmingsplan beschermd door de enkelbestemming 'Waterstaat - Primair water' en de dubbelbestemming 'Water – Beschermingszone primair water'.

#### ***Hemelwater***

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

#### ***Afvalwater***

Het afvalwater van de gebouwen wordt afgevoerd via het gemeentelijke vuilwaterriool.

### **3.2.3 Milieuzonering**

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er dan ook geen belemmeringen.

### **3.2.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007';



Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

#### *Luchtkwaliteit in het plangebied*

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

Volgens de website van de NSL-Monitoringstool is de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse in 2015 22 µg/m<sup>3</sup> en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse in 2015 rond 23 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

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

### **3.2.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10<sup>-6</sup>/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.



*Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

*Externe veiligheid buisleidingen*

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

*Externe veiligheid hoogspanningskabels*

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla ( $\mu T$ ), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4  $\mu T$  zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

***Plangebied****Risicovolle bedrijven*

Uit de provinciale Risicokaart Limburg blijkt dat het plangebied Overhoven binnen het invloedsgebied ligt van het spooreplacement. De  $10^{-6}$ -contour van het spooreplacement ligt op circa 650 meter van de uiterste plangrens van het bestemmingsplan. Aangezien als gevolg van dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden en de bevolkingsdichtheid niet toeneemt is verdere berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Voor de risicobron Chemelot is de minimale afstand van de  $10^{-6}$ -risicocontour tot het plangebied dermate groot (ruim 4,5 km) dat het geen invloed heeft voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Volgens de Beleidsvisie Externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek is het plangebied volledig buiten het invloedsgebied van Chemelot gelegen.

Net ten noorden van het plangebied is een gasdrukregel- en meetstation van Gasunie gelegen. Dit station kent een  $10^{-6}$ - contour van 15 meter. Deze contour valt echter volledig buiten het plangebied.

*Transport van gevaarlijke stoffen**Weg*

In de nabijheid van het plangebied vindt geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen over de weg geeft geen beperking aan het ruimtegebruik.

*Spoor*

Het plangebied is gelegen nabij de spoorlijn Sittard-Roermond. Voor dit traject (trajectnummer 50) is geldt conform de Regeling basisnet een plaatsgebonden  $10^{-6}$ -risicocontour van 1 meter. Binnen deze zone zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Het plaatsgebonden risico levert



derhalve geen belemmeringen op. Het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan levert, vanwege het consoliderende karakter, geen toename op van de personendichtheid. De ligging ten opzichte van de spoorlijn Maastricht-Roermond levert derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### *Water*

Het plangebied is niet in de nabijheid van een waterweg gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Resumerend is een verantwoording groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water niet vereist omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorstaat die nog niet planologisch-juridisch waren vastgelegd. In dit plan worden alleen bestaande functies en bouwwerken vastgelegd. Indien in de toekomst nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden zal indien gelegen in het invloedsgebied, rekening moeten worden gehouden met externe veiligheid.

#### *Buisleidingen*

De gemeente Sittard-Geleen wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. In het voorliggende plangebied zijn zes hogedruk aardgastransportleidingen gelegen (van Gasunie en Enexis). De omvang van het invloedsgebied van deze leidingen verschilt per leiding(deel). Dit is onder meer afhankelijk van de druk in de leiding en de diameter. Er zijn geen hogedruk aardgastransportleidingen met een PR  $10^{-6}$ -contour in het plangebied gelegen. Er is derhalve geen risico aangaande het plaatsgebonden risico in de bestaande situatie. De Structuurvisie Buisleidingen (2012) voorziet daarnaast niet in nieuwe leidingstroken binnen de gemeente Sittard-Geleen. Wel geldt voor alle hogedruk aardgastransportleidingen een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding waar geen objecten zijn toegestaan. Deze strook moet conform het Bevb opgenomen worden in het bestemmingsplan. De regels moeten binnen de belemmeringsstrook een verbod bevatten voor het oprichten van bouwwerken. Afwijking hiervan is mogelijk nadat de exploitant hierover gehoord is. Ook moet een aanlegvergunningstelsel zijn opgenomen voor werken of werkzaamheden die de leiding kunnen beschadigen zoals het aanbrengen van diepwortelende beplanting of het uitvoeren van grondbewerking. Deze bepalingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan in de vorm van de dubbelstemming 'Leiding-Gas' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

#### *Hoogspanningslijnen*

Binnen het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Een verantwoording van het groepsrisico kan, gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, achterwege blijven.

#### **3.2.6 Geluidhinder**

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.





Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.

#### Wegverkeerslawaaï

Het plangebied kent een aantal wegen met een onderzoekszone in het kader van de Wet geluidhinder. Aangezien geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

#### Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de contour van een gezoneerd industrieterrein.

#### Spoorweglawaaï

Het plangebied is deels gelegen binnen de onderzoekszone van de spoorlijn Maastricht-Roermond. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden is het uitvoeren van akoestisch onderzoek spoorweglawaaï niet noodzakelijk.

### **3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen**

In het plangebied is, naast de eerder genoemde hogedruk aardgastransportleidingen, ook een hoofdwatertransportleiding gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeft op basis van dit bestemmingsplan. Resumerend is basis van de Klic-melding geconstateerd dat de volgende soorten leidingen zich in het plangebied bevinden:

- één hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie en vijf hogedruk aardgastransportleidingen van Enexis, alle met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- twee hoofdwatertransportleiding van de WML met een beschermingszone van 2 x 2,5 meter.

Deze leidingen zijn met de bijbehorende beschermingszones op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming (leidingen) voorzien.



## 4 Juridische aspecten

### 4.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Overhoven 2015' richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor de wijk Overhoven te Sittard. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur vormt hierbij de basis. Aan de te verwachten ontwikkelingen voor de komende tien jaar wordt, voor zover wenselijk en mogelijk, ruimte geboden. Er zijn op maat gesneden regelingen geformuleerd ter bescherming van specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld monumenten) of juist om voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen bieden (bijvoorbeeld rekening houden met voorzienbare woonwensen). Voor wat betreft mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn deze alleen in het bestemmingsplan opgenomen indien deze voldoende zijn uitgekristalliseerd. In alle andere gevallen is aan deze gebieden een conserverende bestemming toegekend, die zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende bestemmingsregeling. Toekomstige ontwikkelingen worden niet op voorhand afgewezen. Als een ontwikkeling niet past binnen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling wel gewenst is, zal een separate ruimtelijke procedure worden opgestart.

### 4.2 Opzet regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 28 artikelen en kent 10 enkelbestemmingen en 8 dubbelbestemmingen. In subparagraaf 4.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 4.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

#### 4.2.1 Opbouw regels – algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 20)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In de artikelen 3 tot en met 12 zijn de enkelbestemmingen opgenomen (resp. Agrarisch, Gemengd, Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Sport, Verkeer – Verblijfsgebied, Verkeer-Wegverkeer, Water - Primair water en Wonen). In artikelen 13 tot en met 20 zijn de dubbelbestemmingen opgenomen (resp. Leiding - Gas, Leiding - Water, Waarde-Archeologie 2, 3, 4 en 6, Waarde-Cultuurhistorie en Waterstaat-Beschermingszone primair water).



**Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 21 t/m 26)**

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro om bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (artikel 21): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 22): bevat aanvullende regels met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages en het ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (artikel 23): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (artikel 24): in dit artikel zijn gebiedsaanduidingen opgenomen voor de milieuzone –Roerdalslenk II en de vrijwaringszone – spoor. Deze regels bevatten bouw- en/of gebruiksbeperkingen voor de aangegeven zones.
- algemene afwijkingsregels (artikel 25): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag;
- overige regels (artikel 26): in dit artikel is een voorrangregeling opgenomen voor de dubbelbestemmingen: hierin wordt de volgorde bepaald van de dubbelbestemmingen indien er meer dan één dubbelbestemming op een bepaald deel van het grondgebied is gelegen.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 27 en 28)**

In het overgangsrecht (artikel 27) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 28) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

**4.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs**

Onderstaand is een inhoudelijke toelichting gegeven op elk van de (dubbel)bestemmingen.

***Enkelbestemmingen***

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

**Agrarisch (art. 3)**

Binnen deze bestemming zijn alle in agrarisch gebruik zijnde gronden aan de westzijde van het plangebied opgenomen, evenals het aldaar gelegen hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf is met een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen. De gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, waaronder begrepen het gebruik als hobbydierenweide. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Er zijn afwijkingsbevoegdheden voor het bouwen opgenomen voor het oprichten van hagelnetten, schuilgelegenheden voor dieren, teeltondersteunende voorzieningen en bouwwerken voor recreatief gebruik.

**Gemengd (art. 4)**

Deze bestemming is opgenomen voor het deelgebiedje op de hoek Rijksweg Noord/Vouwerweg. Binnen deze bestemming zijn kantoorfuncties en bedrijfsfuncties uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bebouwing mag worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak.

**Groen (art. 5)**

Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen, straatmeubilair en kunstuitingen mogelijk. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.



Kantoor (art. 6)

Deze bestemming is opgenomen voor de percelen op de hoek Rijksweg Noord/Verlengde Heinseweg. Het betreft bestaande kantoorpanden. Bebouwing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk (art. 7)

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor, zoals een basisschool/kindercentrum, een kerk, een dagactiviteitencentrum, een tandartsenpraktijk en een wijksteunpunt. De bestemmingsomschrijving van deze bestemming is ruim opgezet, waardoor een breed scala aan maatschappelijke functies binnen deze bestemming mogelijk is gemaakt. Hierdoor kan eventuele leegstand sneller worden voorkomen door invulling met andere maatschappelijke functies. Bebouwing mag plaatsvinden binnen de aangegeven bouwvlakken en conform de aangegeven bebouwingspercentages. Binnen deze bestemming is voor de Mariahof een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het (onder voorwaarden) realiseren van 30 woningen, waarvan 34 binnen het bestaande bouwvolume van het klooster.

Sport (art. 8)

Deze bestemming is opgenomen voor het sportcomplex van de lokale voetbalvereniging DVO aan de Dokter Philipsstraat. Hierbinnen mogen sportvelden, kleedlokalen, een kantine en overige clubgebouwen toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. Bij de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook de lichtmasten en de ballenvanghekken meegenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied (art. 9)

Deze bestemming is toegekend aan wegen zonder doorgaande verkeersfunctie en (openbare) verblijfsgebieden. Binnen deze bestemming is met name de verblijfsfunctie van grotere betekenis dan bij de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Verkeer - Wegverkeer (art. 10)

Deze bestemming is toegekend aan de doorgaande wegen in het plangebied. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Water – primair water (art. 11)

Deze bestemming is opgenomen voor de Keutelbeek, die aan de oostzijde van het plangebied door de wijk Overhoven stroomt. Niet alleen de waterloop zelf, maar ook de bijbehorende oevers zijn voorzien van deze bestemming (conform de eisen vanuit de legger van het Waterschap Roer en Overmaas). In de gebruiksregels is aangegeven dat op deze gronden de ge- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing zijn.

Wonen (art. 12)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden met overwegend een woonfunctie. Binnen deze woonbestemming is een aantal specifieke functieaanduidingen opgenomen voor bestaande, afwijkende functies (zoals horecafuncties, een sneldrukkerij, een garagebedrijf, detailhandel, een hovenier en een kantoor). Ten aanzien van de woonbebouwing is onderscheid gemaakt in vier typen: aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. Alle woningen zijn per type van bouwvlakken voorzien; hierbinnen mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Binnen deze bestemming is een afwijkingbevoegdheid opgenomen om aan huis gebonden beroepen, aan huis gebonden bedrijven of mantelzorg onder voorwaarden mogelijk te maken.





### ***Dubbelbestemmingen***

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

#### ***Leiding - Gas (art. 13)***

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende gasleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaand advies van de leidingbeheerder.

#### ***Leiding - Water (art. 14)***

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende watertransportleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaand advies van de leidingbeheerder.

#### ***Waarde - Archeologie (art. 15 t/m 18)***

Deze vier dubbelbestemmingen bieden een planologisch-juridische bescherming voor de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde is bij een bepaalde verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte een onderzoeksplicht van kracht. De verstoringsoppervlakte verschilt per dubbelbestemming. Bij de in dit plan voorkomende vier archeologische dubbelbestemmingen is de onderzoeksplicht van kracht bij:

- Waarde - Archeologie 2: verstoringsdiepte 0,30 m, verstoringsoppervlakte 50 m<sup>2</sup>;
- Waarde - Archeologie 3: verstoringsdiepte 0,30 m, verstoringsoppervlakte 100 m<sup>2</sup>;
- Waarde - Archeologie 4: verstoringsdiepte 0,30 m, verstoringsoppervlakte 500 m<sup>2</sup>;
- Waarde - Archeologie 6: verstoringsdiepte 0,30 m, verstoringsoppervlakte 50.000 m<sup>2</sup>.

#### ***Waarde - Cultuurhistorie (art. 19)***

De voor de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In het voorliggende plangebied zijn met name historisch waardevolle en beeldondersteunende gevelwanden, waardevolle kleine gebouwde elementen, historische wegen, beeldbepalende bomen, waardevolle hagen en groene ruimten. In paragraaf 2.4 van deze toelichting is hierover meer informatie opgenomen. Voorts zijn binnen deze dubbelbestemming de aanwezige Rijksmonumenten (als signaleringsfunctie) aangeduid op de verbeelding.

#### ***Waterstaat - Beschermingszone primair water (art. 20)***

De voor de dubbelbestemming "Waterstaat – Beschermingszone primair water" aangewezen gronden zijn bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire watergangen overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. In afwijking van het bepaalde in de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.



## 5 Haalbaarheid

### 5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

### 5.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin tevens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard. De procedure ziet er als volgt uit:

- openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de provincie, de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan provincie en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;



- inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## 6 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.





## 7 Communicatie

### 7.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro:

- provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;

**P.M.**

### 7.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van .... 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn .... zienswijzen ingediend.

**P.M.**

### 7.3 Ambtshalve wijzigingen



## Bijlage 1 Welstandscriteria



## Bijlage 2 Parkeernormen



### **Bijlage 3 Rijksmonumenten en beeldbepalende panden**



## **Bijlage 4 Beschrijving cultuurhistorisch beeldbepalende panden**





## Bijlage 5 Cultuurhistorische analyse en waardestelling

