

BESTEMMINGSPLAN BROEKSITTARD

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan Broeksittard

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

projectgegevens:
TOE08-SIT00007-01A
VOO08-SIT00007-01A
SVB05-SIT00007-01A
KZG08-SIT00007-01A

Rosmalen, december 2002

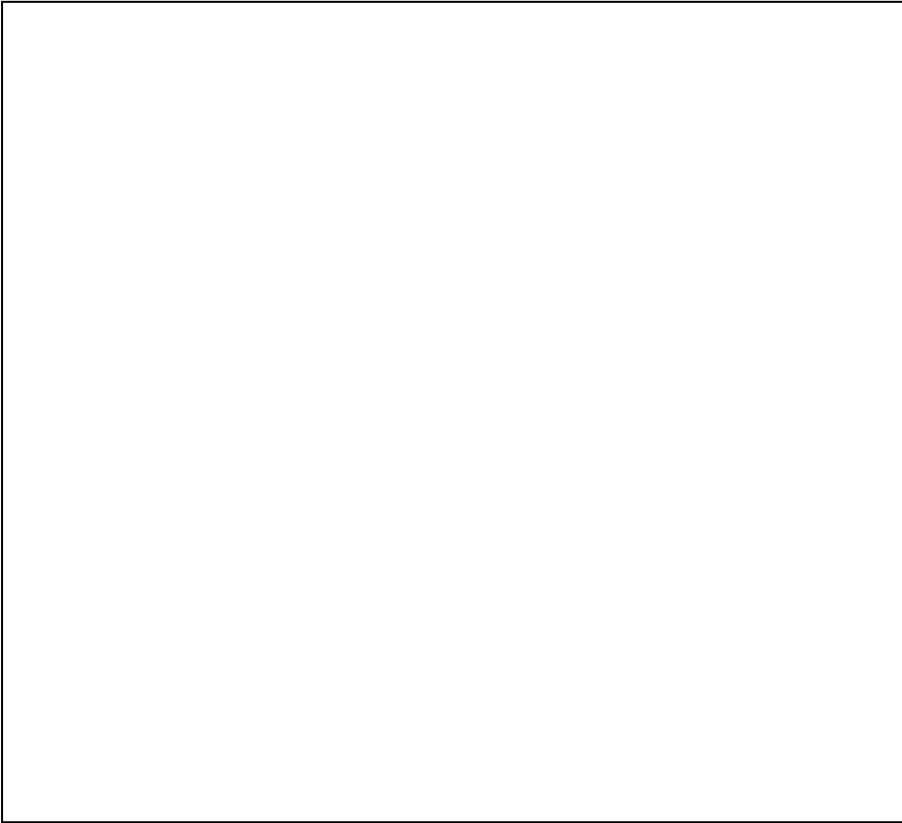
Vastgesteld: 12 december 2002

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	GEFORMULEERD BELEID	3
2.1	Algemeen	4
2.2	Milieubeleid	5
2.3	Structuurschets Sittard	7
2.4	Woningbouw	7
2.5	Visie op de detailhandelsstructuur	10
2.6	(Cultuur)historische waarden binnen het plangebied	10
2.7	Verkeer	11
2.8	Groen en water	12
3	ANALYSE EN WAARDERING	13
3.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	13
3.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	16
4	PLANUITGANGSPUNTEN	21
4.1	Ruimtelijk	21
4.2	Functioneel	22
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	25
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	25
5.2	Bedrijvigheid	25
5.3	Bodemonderzoeken	25
5.4	Riolering en waterhuishouding	25
6	DE BESTEMMINGEN	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Bestemmingen	27
7	PROCEDURES	29
7.1	Inspraak en vooroverleg	29
7.2	Vaststelling	29

BIJLAGEN

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



Ligging van het plangebied



Begrenzing van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

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

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

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

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van Sittard (zie afbeelding Ligging van het plangebied), tegen de grens met Duitsland.

Het plangebied wordt begrensd door Aan het Broek in het noorden en Achter de Hoven in het zuiden. De oostelijke grens wordt gevormd door de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Kruisstraat. De begrenzing in het westen wordt in grote lijnen bepaald door de straten Past. Verhaagenstraat, Kerkstraat-Frans Halsstraat en Van Ostadestraat (zie afbeelding Begrenzing van het plangebied).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert een tweetal bestemmingsplannen. Het betreft de bestemmingsplannen 'Uitbreidingsplan in hoofdzaken Sittard' en 'Broeksittard 1 + wijziging'. Het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaken Sittard' is vastgesteld op 19 april 1956 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 mei 1957. Het bestemmingsplan 'Broeksittard 1 + wijziging' is vastgesteld op 21 december 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juli 1973.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2 GEFORMULEERD BELEID

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het geformuleerde beleid is.

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

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

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

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

2.1 Algemeen

2.1.1 Rijksbeleid

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

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

2.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg sluit in de 'Streekplanuitwerking/herziening op onderdelen' van de Westelijke Mijnstreek deels aan op het landelijke VINEX-beleid. Sittard en Geleen zijn aangemerkt als stadsgewest. Ook een deel van de omliggende gemeenten (te weten Stein, Beek en Born) hoort volgens de provincie tot het stedelijk gebied, waar het bundelingsgebied van toepassing is. Deze gemeenten mogen bouwen voor de eigen woningbehoefte.

Sittard en Geleen bouwen echter niet alleen voor de eigen behoefte maar ook voor een deel van de regionale behoefte en voor de migratie van buiten de regio. De kleine kernen van de voormalige gemeente Sittard: Munstergeleen, Limbricht, Guttecoven en Einighausen behoren niet tot het stedelijk gebied. Dit betekent dat deze kernen een beperkte nieuwbouwtaakstelling hebben, voor de eigen bevolking.

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

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

2.2 Milieubeleid

2.2.1 Milieubeleidsvisie 2000-2003

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

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

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

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

2.2.2 Energiebeleidsplan

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

Energie heeft ook een prominente rol toegedeeld gekregen in de Milieubeleidsvisie. Met name de toepassing van duurzame energie is één van de speerpunten van Sittard.

De landelijke doelstelling (10% duurzame energie in 2020) is derhalve aangescherpt tot 15% in 2020. Zonne-energie is één van de meest voor de hand liggende middelen waarmee deze doelstelling kan worden gerealiseerd. Sittard zal dan ook de zonneboiler structureel gaan subsidiëren. Gestreefd dient te worden naar de toepassing van zonneboilers op alle nieuwe woningen. Nieuwe woningen dienen bij voorkeur op de zon te worden georiënteerd. Bij bouwplannen van meer dan 10 woningen dient minimaal 70% van de woningen noordzuid te worden georiënteerd.

Verder zal ernaar worden gestreefd de energieprestatiecoëfficiënt van deze bouwplannen met 0,2 aan te scherpen. Bij realisatie van wooncomplexen biedt de waterpomp uitstekende mogelijkheden om gebruik te maken van duurzame energie.

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

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

2.2.3 Duurzame energie/duurzaam bouwen

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

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

Stedenbouwkundig niveau:

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

Woningniveau:

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

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

Subsidie

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

2.3 Structuurschets Sittard

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

Met inachtneming van het woon- en leefklimaat dienen woningen primair in het stadscentrum te worden gerealiseerd.

Voor zover in het stadscentrum de ruimte hiervoor niet aanwezig is, dan wel locaties in het stadscentrum niet voldoen aan de marktvraag, zullen woningen aan de stadsrand worden gerealiseerd.

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

Broeksittard is een oude dorpskern die is opgenomen in de tweede gordel om het stadscentrum. De doelstelling richt zich op handhaving en versterking van de verschijningsvorm. Binnen deze doelstelling is bezien, in hoeverre er ruimte is voor nieuwbouw (zie paragraaf 3.2.2).

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

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

Binnen het onderhavige plangebied komen geen beeklopen voor.

2.4 Woningbouw

2.4.1 Volkshuisvestingsplan 1999-2003

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

De provinciale richtcijfers voor de voormalige gemeente Sittard bedragen voor de periode 2000-2004 118 woningen (waarvan 93 in Sittard) en voor de periode 2005-2009 103 woningen per jaar (waarvan 85 in Sittard).

Het gaat hierbij om minimumaantallen. Zijn er in de regio gemeenten die niet aan hun richtcijfers komen, dan kan Sittard deze aantallen aanvullen. De provincie ziet de woningmarkt van het stedelijk gebied Sittard/Geleen als één geheel. Dit betekent dat tekorten in de ene gemeente door overschotten in de andere gemeente kunnen worden opgevangen.

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

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

- 1 Aandachtspunten:
 - a De buurt is zeer vergrijsd, behoefte aan seniorenwoningen.
 - b Inkomen ligt ruim onder het stedelijk gemiddelde.
- 2 Aanknopingspunten voor beleid:
 - a (Ver)bouwen voor ouderen in de wijk.
 - b Integrale aanpak in de wijk: sociaal beheer, voorzieningen.

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

2.4.2 Notitie inzake vestiging van bedrijfs- en beroepsactiviteiten in woonwijken

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

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

Ad 1

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

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

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

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

Ad 2

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

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

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

2.4.3 Notitie inzake parkeren in voertuinen

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

2.4.4 Notitie aanleunwoningen

Door de vergrijzing van de Sittardse bevolking en de bezuinigingen in de professionele hulpverleningssector is het streven naar een zolang mogelijk zelfstandig wonen op de voorgrond getreden. De voormalige gemeente Sittard heeft in de 'Notitie aanleunwoningen' voorwaarden geformuleerd waaronder de bouw van een aanleunwoning en het gebruik daarvan mogelijk is. De voorwaarden hebben onder andere betrekking op de vereiste binding tussen de hoofdbewoner(s) en de bewoner(s) van de aanleunwoning, en de vorm en omvang van de aanleunwoning. Voor de realisering van een aanleunwoning of het gebruik van een deel van het hoofdgebouw als zodanig is in het voorliggende bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

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

2.5 Visie op de detailhandelsstructuur

Ten tijde van het opstellen van de Visie op de detailhandelsstructuur waren er in de voormalige gemeente Sittard 435 winkels met een gezamenlijk verkoopvloeroppervlakte van 90.500 m² gevestigd. Het winkelaanbod is hiermee omvangrijker dan gemiddeld in gemeenten van gelijke omvang.

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

Het plangebied Broeksittard ligt in het stadsdeel Sittard-Oost. Binnen dit stadsdeel zijn twee (incomplete) buurtwinkelcentra aanwezig: aan de Hemelsley en Romeinenstraat.

Beide zijn buiten het plangebied gelegen. Om ontwikkelingen van de buurtwinkelcentra buiten het plangebied niet te belemmeren, worden in het bestemmingsplan 'Broeksittard' de bestaande detailhandelsvoorzieningen bestemd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid (10%) en voor nieuwvestiging wordt slechts ruimte geboden via een vrijstellingsbevoegdheid binnen de bestemmingszone 'Wonen A' en 'Wonen B'.

2.6 (Cultuur)historische waarden binnen het plangebied

2.6.1 Monumenten

Het plangebied heeft een duidelijke karakteristieke waarde vanwege de oude dorpsstructuur. Binnen het plangebied zijn enkele gebouwen aangewezen als rijksmonument. Het betreft drie boerderijen aan de Dorpstraat, met de huisnummers 3, 35 en 42, de panden Kruisstraat 28 en 30 en de Rooms-Katholieke kerk in de Camp 1.

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

2.6.2 Archeologie

Binnen het plangebied liggen geen archeologisch waardevolle terreinen zoals deze zijn opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart van Limburg (AMKL).

Binnen het plangebied zijn vondsten bekend uit de Neolithische Romeinse en Middeleeuwse periode.

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

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

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



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

2.7 Verkeer

Regionale verkeersmilieukaart

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

De wegen binnen het plangebied zijn noch opgenomen op de VMK, noch in de update daarvan. Voor de incidentele bouw mogelijkheden is op basis van de VMK een akoestisch onderzoek verricht (zie paragraaf 5.1).

2.8 Groen en water

2.8.1 Groenstructuurplan

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

Het streefbeeld voor de bomenstructuur kent in de wijk Broeksittard alleen de aanduiding historische wegenstructuur. De historische wegenstructuur bestaat uit de straten Weidom/In de Camp, Achter de kerk, Kerkstraat/Dorpstraat en de Kruisstraat. Langs deze wegen is de instandhouding of aanleg van solitaire bomen van eerste en tweede grootte gewenst.

Wat betreft de hagen- en waterstructuur worden in Broeksittard geen ontwikkelingen nagestreefd.

Het streefbeeld voor de bomenstructuur is niet van invloed op het op te stellen bestemmingsplan. Binnen de openbare ruimte kunnen te allen tijde bomen worden geplant.

2.8.2 Riolering en waterhuishouding

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

Het bovenstaande is gewenst om:

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

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

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3 ANALYSE EN WAARDERING

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

3.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

3.1.1 Bebouwd gebied

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

- Bedrijven;
- Agrarische bedrijven;
- Detailhandel (niet-dagelijkse goederen);
- Horeca;
- Maatschappelijke voorzieningen.

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

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op deze kaart aangeduid.

Op de functie wonen, dat in het plangebied in verschillende typen bebouwingen (vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijenwoningen), en deels in oude boerderijen en hoeven plaatsvindt, wordt nader ingegaan bij de stedenbouwkundig-ruimtelijke beschrijving.

Bedrijven

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

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Zij liggen beide aan de Kruisstraat, één van de historische straten binnen het plangebied. Gelet op de historie van het plangebied zullen er in de loop der jaren vele agrarische bedrijven verdwenen zijn. Voor de realisering van het woongebied ten oosten van het plangebied, lagen de (nog aanwezige) agrarische bedrijven aan de rand van Sittard. De aanwezigheid van dit soort bedrijven bepaalt mede de sfeer van Broeksittard.

Ontwikkelingen worden op korte termijn niet voorzien. Een tendens van toenemende schaalvergroting en strengere milieueisen heeft tot gevolg dat, op plekken waar agrarische bedrijven tussen woonbebouwing in liggen, functieverandering in zicht komt.

De overige (niet-agrarische) bedrijven komen verspreid over het plangebied voor. Enkele bedrijven kunnen worden getypeerd als een aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf. Deze bedrijven staan niet op de kaart 'Functies bebouwd gebied'.

Uit de kaart 'Functies bebouwd gebied' blijkt dat de bestaande bedrijven alleen in het oudere deel van het plangebied zijn gelegen.

In dit gebied zal de ontwikkeling van lichte bedrijvigheid ook in de toekomst bijdragen aan een goede sfeer in Broeksittard. De woonfunctie is daarbij maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan.

Detailhandel

In paragraaf 2.5 is de 'Visie op de detailhandelsstructuur' toegelicht. Broeksittard is onderdeel van het stadsdeel Sittard-Oost. In dit stadsdeel zijn twee winkelcentra aanwezig. De detailhandelsvestigingen die in het plangebied zijn gelegen, betreffen dan ook incidentele vestigingen. Het gaat om twee detailhandelsvestigingen in de niet-dagelijkse sfeer, namelijk een videotheek aan de Kerkstraat en een schoenmakerij (met beperkte verkoop) aan de straat Aan het Broek. Uitbreiding van het aantal vestigingen is alleen via vrijstelling binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'A' en 'B' mogelijk. De bestaande vestigingen zijn als zodanig opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hieraan zal een beperkte uitbreidingsmogelijkheid worden geboden.

Horeca

Binnen het plangebied komen drie horecabedrijven voor. Twee van de drie cafés staan in de directe omgeving van de kerk en het evenemententerrein. De derde is aanwezig aan de binnenstraat Achter de Kerk.

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

Horecabedrijven leveren evenals de overige bedrijvigheid een positieve bijdrage aan de dorps sfeer van Broeksittard.

Het uitgangspunt is behoud van de aanwezige horecabedrijven. Ook wordt aan de bestaande horecabedrijven een beperkte uitbreiding toegestaan, rekening houdend met een normale economische groei. Bij uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande horecabedrijven wordt eveneens aandacht besteed aan de beschikbare ruimte op het perceel in verhouding tot de benodigde parkeervoorzieningen.

Uitbreiding van het aantal horecabedrijven is niet gewenst.

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

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een viertal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het gaat om het gemeenschapshuis aan de Dorpstraat en het misiehuis aan de Weidom. Op de hoek van de Dorpstraat en In de Camp staat de Rooms-katholieke kerk met bijbehorende pastorie. De begraafplaats ligt ten zuidwesten van het oorspronkelijke dorp Broeksittard tussen de Bachstraat en de Kerkvoor.

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

3.1.2 Onbebouwd gebied

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

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft vooral een verblijfsfunctie. Dit komt mede tot uitdrukking in de status en inrichting van het gebied als 30 km-zone. De inrichting van de openbare ruimte in het voormalige dorp Broeksittard is afgestemd op het informele, dorps karakter van het gebied. Alle bestrating ligt op één niveau: een zeer smalle rijbaan met aan beide zijden een loopstrook (soms in combinatie met parkeervakken).

De loopstrook is ook aangelegd om mogelijk te maken dat twee auto's elkaar passeren. De rijbaanbreedte laat dit niet toe.
In materialen is gekozen voor een combinatie van asfalt en klinkers.



Achter de Kerk

Binnen het plangebied zijn twee bijzondere straten aanwezig: Achter de Kerk en Achter de Hoven. Achter de Kerk (zie foto) is een binnenstraat die voor het gemotoriseerde verkeer op het einde voorzien is van een keerpunt.

Voor het langzame verkeer zijn de straten Aan het Broek en Dorpstraat vanaf het keerpunt te bereiken.

Achter de Hoven (zie foto) is van oudsher een achterpad ter ontsluiting van de gevestigde bedrijven op de percelen aan de Dorpstraat. Op deze manier wordt de Dorpstraat niet belast met de verkeersbewegingen die een bedrijf vaak belastend maakt voor de woonomgeving. Het pad is geasfalteerd. Hiermee is het karakter van het pad niet verloren gegaan. Ten zuiden van het pad staat slechts één vrijstaande woning. Daarnaast liggen hier tennis- en voetbalvelden. Deze sportvelden liggen buiten de plangrens.

Voor het langzame verkeer loopt er tussen de tennis- en voetbalvelden een pad naar de Philip de Croystraat in de nieuwe wijk ten zuiden van het plangebied. Binnen het plangebied loopt dit pad door tot de Dorpstraat. Iets verder naar het westen loopt er tussen de Dorpstraat en Achter de Hoven eveneens een voetpad.

De straten in het westen van het plangebied zijn ruimer opgezet met een vrij brede rijbaan en aan twee zijden een trottoir in traditionele materialen: asfalt en trottoirtegels.

In het zuidwesten van het plangebied is de begraafplaats aanwezig. In de omgeving van de begraafplaats is veel onbebouwde ruimte aanwezig die met name is ingericht als groenvoorziening.



Achter de Hoven

De groenvoorziening ten zuiden van de begraafplaats heeft echter geen recreatieve functie voor het plangebied. De afstand tot de woonwijk ten zuidwesten van het plangebied is korter. De bewoners van deze wijk maken wel gebruik van deze groenvoorziening.

De groenstroken in de straat Achter Spitsbergen hebben meer het karakter van 'kijkgroen'. Het gebruik in de vorm van recreatie is hier nagenoeg niet aan de orde.

Het plein aan de straat In de Camp ten noorden van de kerk is bij de herinrichting die recent heeft plaatsgevonden, voorzien van een halfverharding. Er is gekozen voor een open ruimte waar ook evenementen kunnen plaatsvinden. Buiten deze functie wordt het plein gebruikt als parkeerterrein.

In het plangebied zijn veel onbebouwde percelen of grote percelen met weinig bebouwing aanwezig. Het is voorstelbaar dat deze percelen, voor zover zij aan de straat grenzen, worden bebouwd. Voorwaarde is wel dat het type bebouwing past binnen het dorpse karakter van Broeksittard en aansluit op de aangrenzende bebouwing.

Op de kaart 'Bouwmogelijkheden' is in beeld gebracht waar binnen het plangebied nog mogelijkheden tot bebouwing aanwezig zijn. Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan in welke vorm en grootte er kan worden gebouwd.

3.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

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

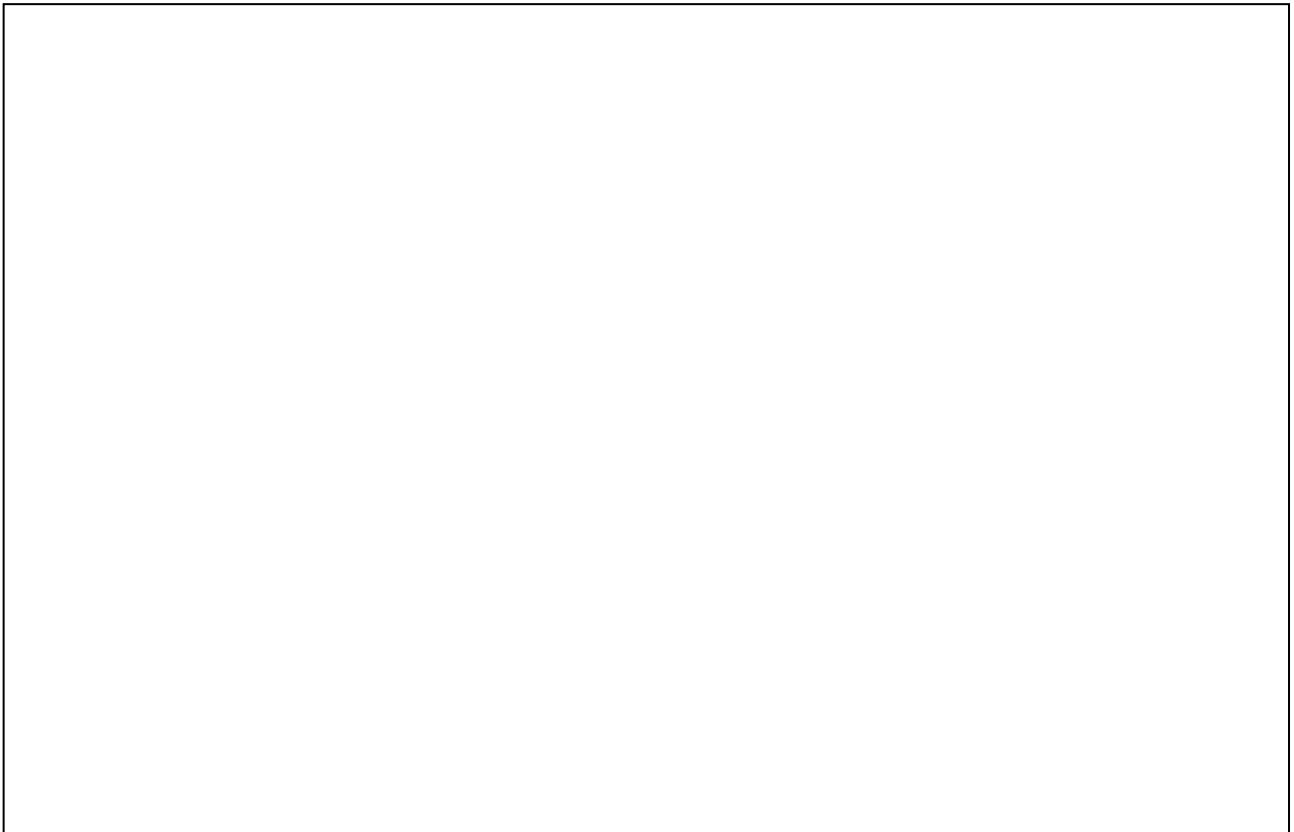
3.2.1 De stedenbouwkundige ruimte

Beschrijving

Het plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit het voormalige dorp Broeksittard. Op de afbeelding van de historische kaart zijn de, nog steeds aanwezige straten duidelijk zichtbaar.

Na de oorlog is Sittard aanzienlijk uitgebreid en is Broeksittard opgenomen in de structuur van Sittard. Hierbij is de karakteristieke structuur van het voormalige dorp altijd gerespecteerd en herkenbaar gebleven. Pas na 1980 zijn de woonwijken ten zuiden en oosten van het plangebied gerealiseerd. Ook bij deze laatste uitbreidingen is rekening gehouden met de karakteristiek van Broeksittard door de diepe achtertuinen van de percelen aan de Kruisstraat en een onbebouwd perceel achter de minder diepe achtertuinen te handhaven als overgangszone.

De oude straten hebben een zeer smal profiel, waarbij de ruimte voor de aanleg van groenstroken en bomen ontbreekt. De profielen hebben van oudsher een stenig karakter. Bij de herinrichting is de oude kenmerkende inrichting van de openbare ruimte uitgangspunt geweest. Het stenige karakter wordt nog eens versterkt door de aanliggende bebouwing die veelal direct op de grens met de openbare ruimte staat. Het dorpse karakter van het gebied komt eveneens tot uitdrukking in de grote variëteit aan bebouwingsvormen en de voorruimten die vaak zijn ingericht (of worden gebruikt) als verlengde van de openbare ruimte.



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

De straten in het westen van het plangebied zijn ruimer opgezet. Ook hier geldt dat dit wordt versterkt door de aanliggende bebouwing die in deze straten overal een voortuin hebben.

De voortuinen bij de naoorlogse woonbebouwing hebben een minimale diepte van 4 meter. Het profiel van de openbare ruimte wordt hierdoor visueel breder.

Doordat het plangebied aan de noord- en zuidzijde grenst aan open groene gebieden (volkstuinten en sportvelden) en de percelen in het oude dorp van grote tot zeer grote omvang zijn, wordt het eerder genoemde stenige karakter van de openbare ruimte niet als zodanig ervaren. De algemene indruk van het gebied is eerder die van een groen dorp.

Waardering

De waardering van het altijd herkenbaar gebleven karakter van het oude dorp is zeer positief. Binnen het plangebied wordt behoud van de stedenbouwkundige structuur nagestreefd. Grote ingrepen worden niet voorgestaan. Onder grote ingrepen wordt verstaan de realisatie van woningen waar de aanleg van een nieuwe straat ter ontsluiting van deze woningen noodzakelijk is. Opvulling van lege percelen of plekken, die grenzen aan de bestaande straten, is mogelijk (zie 3.2.2 Bebouwing), mits de aanwezige openheid naar de achterterreinen vanaf de straten wordt gewaarborgd.

Voor het behoud van het dorpse karakter is de bebouwingsregeling in het bestemmingsplan afgestemd op de huidige situatie. Dit houdt eveneens in dat voor de naoorlogse bebouwing binnen het plangebied de woonfunctie hoofdfunctie is en er geen nieuwe bouw mogelijkheden aanwezig zijn. Voor het oude dorp zal meer vrijheid worden geboden ten aanzien van de menging van functies (wonen en licht bedrijvigheid passend binnen de woonomgeving) en de oprichting van nieuwe bebouwing.

3.2.2 Bebouwing

Beschrijving

Typologie en beeld

De bebouwing binnen het plangebied laat zich beter beschrijven als onderscheid wordt gemaakt in het oude dorp Broeksittard en de naoorlogse buurten ten westen daarvan. De bebouwing in de naoorlogse buurten bestaat uit halfvrijstaande en rijenwoningen, en een enkele vrijstaande woning. De variatie in hoogte is zeer beperkt (zie kaart 'Goothoogten'). Alle woningen zijn van het traditionele type, uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Binnen het plangebied zijn hierop twee uitzonderingen aanwezig:

- 1 De duplexwoningen (drie bouwlagen met kap) in het noordwesten van het plangebied aan de straat In de Camp.
- 2 De seniorenwoningen aan de straat en het hofje Achter Spitsbergen.

De woonbebouwing in het oude dorp bestaat uit het type vrijstaand en halfvrijstaand, waarvan een deel in de vorm van boerderijen en hoeven die in de loop der tijd hun agrarische functie hebben verloren. Veel van de voormalige agrarische bebouwing is in de huidige situatie gesplitst in twee of meer woningen. Enkele straatwanden hebben een gesloten karakter vanwege de bebouwing die aan elkaar is gebouwd of waar dit in de loop der tijd is gebeurd. Er is hier echter geen sprake van rijenwoningen omdat ieder pand afzonderlijk herkenbaar is.

De goothoogte van de bebouwing is zeer gevarieerd. Dit is kenmerkend voor een oud stadsdeel, in dit geval een voormalig dorp.

De later toegevoegde woonbebouwing (Kruisstraat 11 en 61-69 en Graafschapstraat) sluit wat betreft typologie, uiterlijk en situering aan op de oude dorpse bebouwing.

Situering

Ten aanzien van de situering van bebouwing is de verwantschap met het oude dorp en de naoorlogse buurten ook zeer groot. In de naoorlogse buurten hebben alle woningen een voortuin. In bijna elke straat is sprake van een rechte voorgevelrooilijn, evenwijdig aan de straat. De situering van bebouwing in het oude dorp Broeksittard daarentegen is zeer divers. In het gebied, dat wordt gevormd door het oude dorp Broeksittard, zijn slechts enkele woningen op één lijn gebouwd. Voor het overige is de afstand van de bebouwing tot de openbare weg zeer afwisselend, van 0 tot meer dan 15 meter.

Langs het grootste deel van de straten staat de bebouwing met de voorgevel evenwijdig aan de straat. Aan de binnenstraat Achter de Kerk geldt dit slechts voor de helft van de aanwezige bebouwing. Daarbij valt op dat het hier de nieuwere bebouwing betreft. De oudere bebouwing staat op percelen die dezelfde richting hebben als de percelen aan de Dorpsstraat en Achter de Broek, waardoor ook de bebouwing die richting heeft.

Waardering

Het karakter van Broeksittard wordt bepaald door de aanwezige bebouwing, met name de verscheidenheid in omvang en situering daarvan. De bebouwing bepaalt in hoge mate de dorps sfeer in het gebied. Behoud hiervan wordt nagestreefd. In overeenstemming met het behoud van de aanwezige stedenbouwkundige ruimte is het toevoegen van bebouwing alleen mogelijk gemaakt langs de bestaande wegen. Momenteel ligt er een tweetal verzoeken tot het oprichten van nieuwe bebouwing:

- 1 Sloop van de woningen Kerkstraat 33-43 en de bouw van 18 seniorenappartementen ter plaatse.
- 2 De bouw van vier woningen aan de Kruisstraat.

Beide initiatieven betreffen locaties aan bestaande wegen zodat medewerking wordt overwogen. De toekomstige bebouwing dient wel te passen in het dorps karakter van Broeksittard en aan te sluiten op de hoogte en typologie van de aangrenzende bebouwing. Bij de toevoeging van nieuwe bebouwing dient de openheid naar en de bereikbaarheid van de achterpercelen behouden te blijven. De ingediende verzoeken zullen onder andere aan de hoogte en typologie worden getoetst alvorens de vergunning wordt verleend.

Voor het overige is op de kaart 'Bouwmogelijkheden' aangegeven waar ruimte aanwezig is voor verdichting, met inachtneming van de eerdergenoemde voorwaarden. De dertien bouwmogelijkheden zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Bebouwing op achterterreinen en aan bestaande langzaamverkeerspaden, anders dan bedrijfs- en bijgebouwen is niet gewenst.

3.2.3 Groen

Beschrijving

Al eerder is aangegeven dat de hoeveelheid groen in het openbare gebied in Broeksittard beperkt is. Het algemene beeld van Broeksittard daarentegen is groen. Dit beeld wordt enerzijds bepaald door de aangrenzende volkstuinten ten noorden, en de sportvelden en de begraafplaats ten zuiden van het plangebied. Anderzijds is de grootte van de percelen in het voormalige dorp bepalend voor het groene beeld dat er bestaat van Broeksittard.

In het herinrichtingsplan is op diverse plaatsen beplanting voorgesteld. Om het informele karakter van Broeksittard te benadrukken, is niet gekozen voor laanbeplanting maar voor enkele accenten op strategische punten (kruisingen, verblijfsplekken e.d.) in de vorm van boomgroepen. Gelet op de beschikbare profielbreedte zijn de boomgroepen alleen in de straten In de Camp en Aan het Broek gepland.

In de naoorlogse buurten binnen het plangebied is meer ruimte aanwezig in de openbare ruimte die als groenvoorziening zijn ingericht. In paragraaf 3.1.2 is reeds aangegeven dat deze voorzieningen geen recreatieve functie vervullen voor Broeksittard, maar eerder voor de wijken ten westen en zuiden van het plangebied.

Waardering

Behoud van de aanwezige groenvoorzieningen in de naoorlogse buurten binnen het plangebied. Behoud van het groene beeld dat er bestaat van Broeksittard, moet worden nagestreefd. Dit beeld wordt grotendeels bepaald door groene open ruimten buiten het plangebied. Voor zover bekend worden hier geen ontwikkelingen voorzien die de groene uitstraling, die deze gebieden op het plangebied hebben, in negatieve zin beïnvloeden. Behoud van de stedenbouwkundige ruimte vormt ook de basis voor het behoud voor de groene uitstraling die door de grootte van de percelen in Broeksittard (achterterreinen) wordt bepaald. De plaatsing van nieuwe bebouwing zal zo geschieden dat de openheid van de grote achterpercelen ervaarbaar blijft vanaf de straat (zie waardering bij paragraaf 3.2.2).

[Terug naar inhoudsopgave](#)

4 PLANUITGANGSPUNTEN

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

4.1 Ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen het voormalige dorp Broeksittard en de naoorlogse buurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid en –situering: de verscheidenheid in het voormalige dorp en een rustiger beeld in de naoorlogse buurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie in het voormalige dorp en een rustiger beeld in de naoorlogse buurten.

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

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

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

Nieuwbouw mogelijk maken binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur, en met behoud van de openheid naar en de toegang tot de achterpercelen.

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

Voor de eventuele nieuwbouw aan de 'Achter de Hoven' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierin is opgenomen dat de woningbouw moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek.

Het behoud van de groengebieden/achtertuinen is geregeld in de bijgebouwenregeling van de bestemming wonen.

In deze bijgebouwenregeling is het voorschrift opgenomen dat de afstand tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Behoud van de aanwezige inrichting van het onbebouwde gebied.

Behoud van de aanwezige langzaamverkeerspaden.

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

4.2 Functioneel

Behoud van de aanwezige menging van functies in het gebied dat wordt gevormd door het voormalige dorp Broeksittard.

Behoud van de aanwezige winkels en horecavoorzieningen. Uitbreiding van het aantal horecavestigingen is ongewenst. Nieuwvestiging van winkelvevestigingen is via vrijstelling mogelijk.

Langs de historische routes is de bebouwing bestemd tot 'Wonen' met de aanduiding 'A'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie en er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woonkarakter van de woning. Naast deze lichte bedrijvigheid is binnen deze bestemming ook bestaande detailhandel en horeca toegestaan. Detailhandel wordt aangegeven met de aanduiding 'detailhandel toegestaan', horeca wordt aangegeven met de aanduiding 'horeca toegestaan'. Nieuwvestiging van horeca is niet toegestaan. Nieuwvestiging van detailhandel is mogelijk na vrijstelling in de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'A' en 'B'.

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

Categorie	Indicatieve afstand tot de bedrijvigheid
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)

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

Behoud van de woonfunctie in de naoorlogse buurten binnen het plan-gebied.

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

Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen.

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kantoren en wonen. Door de huisvesting van andere functies toe te staan is het behoud van deze gebouwen gewaarborgd.

Behoud van de overwegende verblijfsfunctie in het onbebouwde (openbare) gebied.

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

[Terug naar inhoudsopgave](#)

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

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

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

5.2 Bedrijvigheid

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

5.3 Bodemonderzoeken

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

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

5.4 Riolering en waterhuishouding

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

[Terug naar inhoudsopgave](#)

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.

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

6.2 Bestemmingen

Het plan bevat 5 bestemmingen, die hieronder zullen worden beschreven.

Artikel 3 Wonen

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

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

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

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

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

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

Artikel 4 Maatschappelijke voorzieningen

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

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

Artikel 5 Verkeer en verblijf

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

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

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

Artikel 6 Groen

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

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

Artikel 7 Agrarisch gebied

Binnen deze bestemming zijn de bestaande agrarische gronden van het plangebied bestemd. Op de gronden met de aanduiding 'onbebouwd' (o) mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Op de overige gronden zijn bouwwerken toegestaan achter de bebouwingsgrens. Het bouwperceel mag tot ten hoogste 40% worden bebouwd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

7 PROCEDURES

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het plan heeft met ingang van 15 februari 2001 tot 21 april 2001 ter inzage gelegen. De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een separate notitie die als bijlage 'commissievoorstel ontwerpbestemmingsplan' aan deze toelichting is toegevoegd.

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

- Er is een paragraaf toegevoegd over Duurzaam bouwen/duurzame energie.
- In de voorschriften is in artikel 3 onder 3.3.c de oppervlaktemaat van 60 m² in aansluiting op de bebouwingsregeling van andere bestemmingsplannen vervangen door 70 m².

7.2 Vaststelling

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

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

[Terug naar inhoudsopgave](#)