

BESTEMMINGSPLAN OVERHOVEN

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan Overhoven

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

projectgegevens:

TOE08-SIT00006-01B
VOO08-SIT00006-01B
SVB05-SIT00006-01A
KZG08-SIT00006-01A

Rosmalen, juli 2003

Vastgesteld: 16 juli 2003

INHOUDSOPGAVE

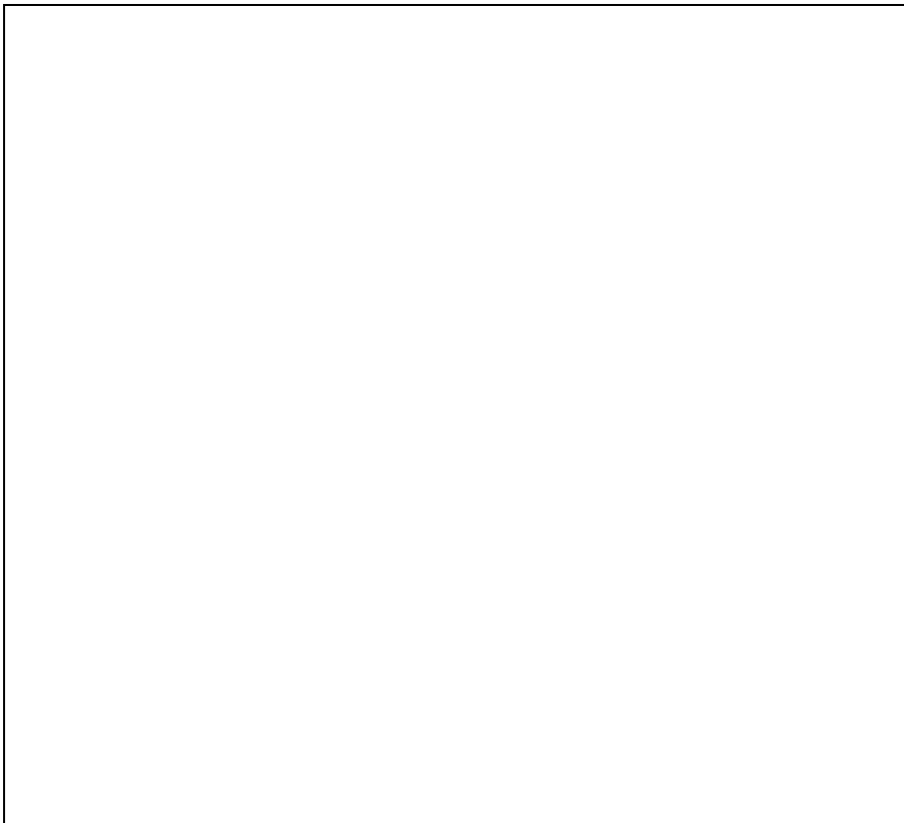
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	GEFORMULEERD BELEID	3
2.1	Algemeen	4
2.2	Milieubeleid	5
2.3	Structuurschets Sittard	7
2.4	Woningbouw	8
2.5	Visie op de detailhandelsstructuur	10
2.6	(Cultuur)historische waarden binnen het plangebied	10
2.7	Verkeer	12
2.8	Groen en water	13
3	ANALYSE EN WAARDERING	15
3.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	15
3.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	18
4	PLANUITGANGSPUNTEN	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	Externe veiligheid	26
5.4	Bodemonderzoeken	26
5.5	Riolering en waterhuishouding	26
6	DE BESTEMMINGEN	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Bestemmingen	27
7	PROCEDURES	31
7.1	Inspraak en vooroverleg	31
7.2	Vaststelling	31

BIJLAGEN

Afbeelding Straatnamen
Kaart Functies bebouwd gebied
Kaart Goothoogten
Kaart Bebouwingsdichtheid
Kaart Monumenten
Rapport akoestisch onderzoek
Commissievoorstel ontwerpbestemmingsplan
Raadsvoorstel en -besluit 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 Overhoven een beleidsnota op hoofdlijnen opgesteld.

In de beleidsnota is reeds aangegeven dat de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied Overhoven 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 noorden van Sittard (zie afbeelding 'Ligging van het plangebied') en grenst aan het industriepark Noord.

Het plangebied wordt begrensd door de wegen Dr. Nolenslaan in het oosten, Odasingel en Elisabeth van Barstraat in het zuiden en de Dr. Philipsstraat in het noorden. De oostelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn Roermond-Maastricht/Heerlen (zie afbeelding 'Begrenzing van het plangebied').

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Uitbreidingsplan in hoofdza- ken Sittard	19-04-1956	06-05-1957
Overhoven-Zuid	18-05-1961	04-06-1962
Uitbreidingsplan Overhoven- Noord	21-03-1963	06-01-1964
Uitbreidingsplan in onderde- len Baandert-Oost	24-03-1964	14-08-1964
Overhoven-Nusterweg	23-06-1977	10-07-1978
Baandert	19-06-1979	01-07-1980
Op de Lien	19-04-1979	23-10-1979
Op de Lien, voorstel tot wijzi- ging	15-01-1981	30-06-1981
Pater Schreursstraat- Vouerweg	18-06-1981	16-03-1982
Overhoven-Vouerweg	08-11-1984	21-01-1986
Overhoven, herziening 1994	09-02-1995	23-05-1995
Overhoven Geldersestraat	09-06-1999	11-01-2000

1.4 Leeswijzer

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

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

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

2 GEFORMULEERD BELEID

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het geformuleerde beleid is.

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

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

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

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

2.1 Algemeen

2.1.1 Rijksbeleid

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

Met het Rijk zijn afspraken gemaakt over de omvang van de nieuwbouwproductie in het stadsgewest Sittard/Geleen. In de VINEX-afspraken zijn voor de periode 1995-2004 in het stadsgewest 3.780 woningen geraamd, waarvan 2.135 in de 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 het voorliggende bestemmingsplan is, met betrekking tot het aspect duurzaam bouwen, de VNG-handreiking 'Bouwstenen voor duurzame stedebouw' gehanteerd.

2.2.2 Energiebeleidsplan

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

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

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

In het 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. instandhoudingsconcept).

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.

Overhoven is een oude dorpskern, die is opgenomen in de eerste gordel van planmatig opgezette woongebieden rondom het stadscentrum. De doelstelling richt zich op handhaving en versterking van de verschijningsvorm. Binnen deze doelstelling is gezien, in hoeverre er ruimte is voor nieuwbouw (zie paragraaf 3.2.2).

Aan de Geldersestraat is de bouw van een cirkelvormige gebouw met seniorenwoningen mogelijk maakt. Het gebouw is uitgevoerd als woonzorgcomplex, waarbij de bewoners zelfstandig wonen maar ook gespecialiseerde zorg krijgen.

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.

Door het plangebied Overhoven loopt de Cötelbeek. Deze beek ligt in een brede groenzone die door het plangebied slingert. De beek en de aangrenzende groenzones zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming staat waterafvoer en –berging centraal.

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 de wijk Overhoven zijn de volgende aandachtspunten en aanknopingspunten voor beleid geformuleerd.

1 Aandachtspunten:

- a Er is voor de toekomst aanvullende behoefte aan seniorenwoningen in de wijk.
- b Groen in de wijk wordt slecht beoordeeld.
- c Voorzieningen (winkels en openbaar vervoer) worden slecht beoordeeld: dit is met name voor ouderen problematisch wat betreft de leefbaarheid van de wijk.

2 Aanknopingspunten voor beleid:

- a Verbeteren voorzieningenniveau (winkels en openbaar vervoer).
- b Creëren levensloopbestendige woningen en woonomgeving.

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.

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 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'.

Ad 2

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

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

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

2.4.3 Notitie inzake parkeren in voortuinen

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

2.4.4 Notitie aanleunwoningen

Door de vergrijzing van de Sittardse bevolking en de bezuinigingen in de professionele hulpverleningssector is het streven naar een zolang mogelijk zelfstandig wonen op de voorgrond getreden. De voormalige gemeente Sittard heeft in de 'Notitie aanleunwoningen' voorwaarden geformuleerd waaronder de bouw van een aanleunwoning en het gebruik daarvan mogelijk is.

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

2.5 Visie op de detailhandelsstructuur

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

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

Het plangebied Overhoven ligt in het stadsdeel Sittard-Noord. Sittard-Noord is door de infrastructuur verdeeld in drie relatief kleine buurten, waarvan Overhoven er één is.

De voorzieningen in dit stadsdeel zijn minimaal en liggen buiten het plangebied aan de Baandert en de Heistraat. Inwoners van Noord richten zich voor de dagelijkse aankopen voornamelijk op het centrum, en buurtvoorzieningen in Oost en West.

Om ontwikkelingen van de buurtwinkelcentra buiten het plangebied niet te belemmeren, wordt er in het bestemmingsplan 'Overhoven' slechts via een vrijstellingsbevoegdheid binnen de bestemmingszone 'Wonen A' ruimte geboden voor de nieuwvestiging van detailhandelsvoorzieningen.

2.6 (Cultuur)historische waarden binnen het plangebied

2.6.1 Monumenten

Binnen het plangebied Overhoven zijn een aantal gebouwen als rijksmonument aangewezen. Het betreft hier het complex met maatschappelijke voorzieningen aan de Geldersestraat en het complex woningen J. Stuyt. Concreet gaat het om de volgende panden:

- 1 Complex Geldersestraat:
 - 41 Verenigingsgebouw/noodkerk; nu gemeenschapshuis 'Oos Kaar'
 - 39 Rectoraatsgebouw/klooster
 - 37 Rooms-Katholieke kerk van het Heilige Hart
 - 26/26a Klooster Mariahof
 - 24 St. Jozefschool
- 2 Complex woningen J. Stuyt
 - Heistraat 67-91
 - St. Petrusstraat 2-24

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

2.6.2 Archeologie

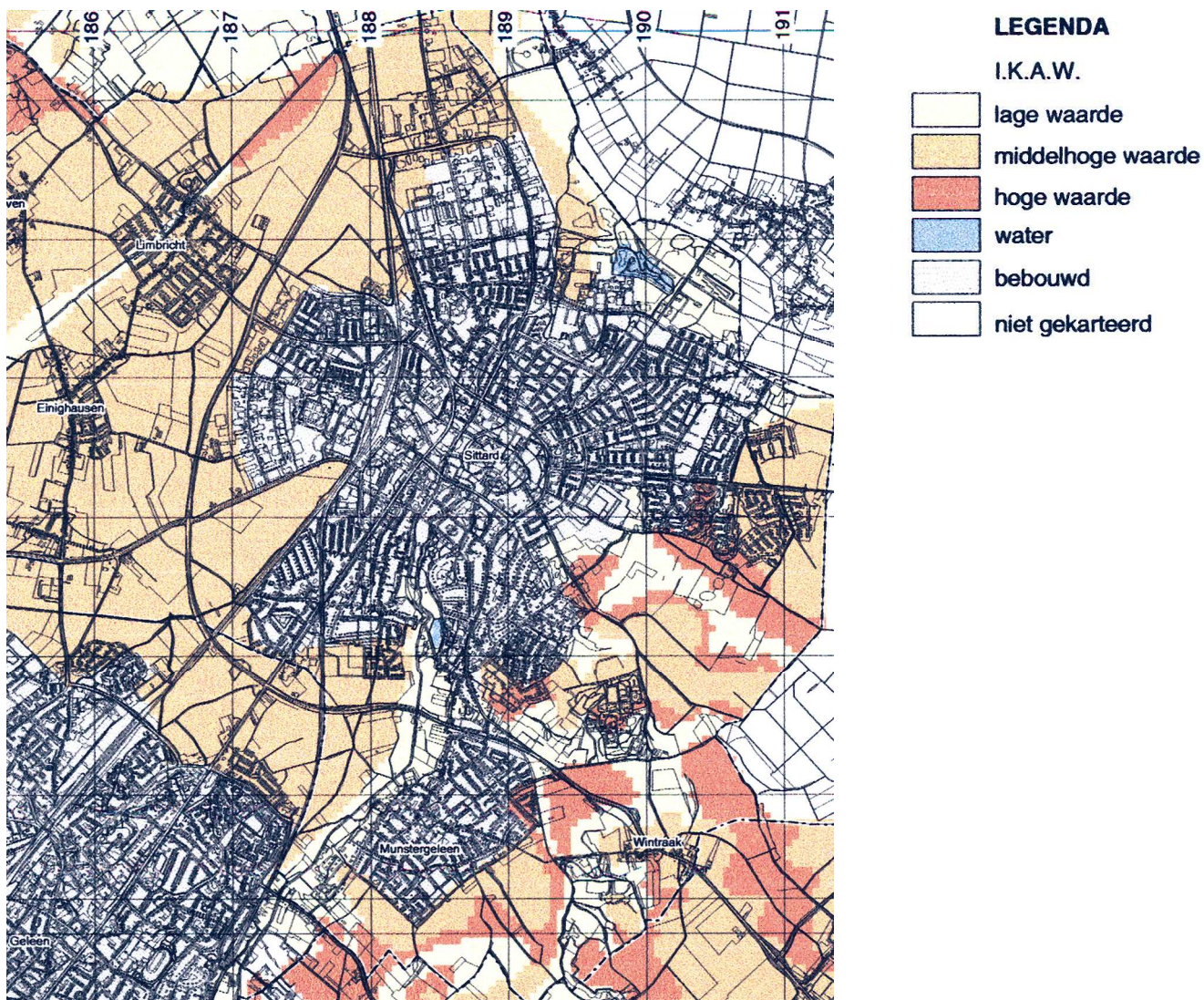
Binnen het plangebied liggen geen archeologische waardevolle terreinen zoals deze zijn opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart van Limburg (AMKL).

Het gebied tussen de Rijksweg Noord en de spoorlijn Sittard-Roermond en het gebied van Overhoven was vroeger één geheel met het Hoogveld. Er dient rekening gehouden te worden met vondsten en grondsporen uit alle perioden van de prehistorie.

Binnen het plangebied zijn vondsten bekend uit de periode van de Lineaire bandkeramiek, de Bronstijd en het Paleolithicum.

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.

Overhoven 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

2.7.1 Regionale verkeersmilieukaart

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

Voor het plangebied Overhoven kan in vergelijking met de 1993-variant het volgende worden geconcludeerd:

- Een toename van het verkeer op de Rijksweg Noord van 15-20%.
- Een afname van het verkeer op de Dr. Nolenslaan van 2%.
- Een toename van het verkeer op de Odasingel van 7%.

De toe- of afname van verkeersintensiteiten is niet van invloed op de bestemmingsplanregeling.

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

2.7.2 Railverkeer

Geluidsscherm

Door de voormalige gemeente Sittard is in 1999 een subsidieverzoek bij het ministerie van VROM ingediend voor de realisatie van een geluidsscherm langs de spoorlijn Sittard-Eindhoven. Het project wordt geheel gesubsidieerd. De projectkosten bedragen 4,6 miljoen gulden. De gemeente is geheel afhankelijk van de toekenning van dit budget. Er kan nog geen inzicht worden gegeven in het tijdstip van uitvoering.

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 heeft in de wijk Overhoven vier aanduidingen: stedelijke hoofdstructuur, stedelijke substructuur, historische wegenstructuur en een beekdal. De Rijksweg Noord, Dr. Nolenslaan, Oda-singel en de Elisabeth van Barstraat zijn aangeduid als stedelijke hoofdstructuur. Hier is de instandhouding of aanleg van enkele/dubbele lanen in (brede) groenstroken met bomen van eerste grootte gewenst. De Dr. Philipsstraat is aangemerkt als stedelijke substructuur. Hier is de instandhouding of aanleg van laanbeplanting in groenstroken met bomen van eerste en tweede grootte gewenst.

De historische wegenstructuur bestaat uit de Overhoven/Nusterweg, de Heistraat, de Geldersestraat en de St. Jorisstraat. Langs deze wegen is de instandhouding of aanleg van solitaire bomen van eerste en tweede grootte gewenst.

De bestaande hagenstructuur dient langs de stedelijke hoofdstructuur zoals aangeduid op het streefbeeld voor de bomenstructuur te worden uitgebreid. In het streefbeeld voor de waterstructuur wordt in Overhoven geen uitbreiding van de aanwezige waterstructuur gewenst.

Het streefbeeld voor de bomen- en hagenstructuur is niet van invloed op het bestemmingsplan. Binnen de openbare ruimte kunnen te allen tijde bomen en/of hagen 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.

3 ANALYSE EN WAARDERING

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

3.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

3.1.1 Bebouwd gebied

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

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

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

De alom vertegenwoordigde woonfunctie is niet op deze kaart aangeduid.

Op de functie wonen, dat in het plangebied in verschillende typen bebouwingen (vrijstaande, twee-onder-één-kap-, aaneengebouwde en gestapelde woningen), 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 drie agrarische bedrijven aanwezig. Deze liggen aan de historische straten binnen het plangebied (zie kaart 'Functies bebouwd gebied'). Op de betreffende percelen vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, die de aangrenzende woonfunctie in negatieve zin beïnvloeden.

Daarom zijn deze bedrijven in het bestemmingsplan niet specifiek als agrarisch aangemerkt, maar in de bestemmingszone 'Wonen A' opgenomen.

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 aan de oudere wegen binnen het plangebied zijn gelegen. Hier zal de ontwikkeling van lichte bedrijvigheid ook in de toekomst bijdragen aan de sfeer in Overhoven. De woonfunctie is daarbij maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan.

Het voormalige carrosseriebedrijf aan de straat Overhoven staat momenteel leeg. De eigenaar van het perceel is van plan op deze locatie woningbouw te situeren. Het gaat hierbij om 9 woningen. De gemeente wil hier op een later moment onderdeel bepaalde voorwaarden medewerking aan verlenen. In het voorliggende bestemmingsplan is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Detailhandel

In paragraaf 2.5 is de 'Visie op de detailhandelsstructuur' toegelicht. Overhoven is onderdeel van het stadsdeel Sittard-Noord. In dit stadsdeel zijn twee winkelconcentraties aanwezig, maar de inwoners van het stadsdeel Noord richten zich hoofdzakelijk op het centrum. De detailhandelsvestigingen die in het plangebied zijn gelegen, betreffen dan ook incidentele vestigingen. Het gaat om enkele detailhandelsvestigingen van niet-dagelijkse goederen (kleding, wooninrichting, fietsen, e.d.) en twee winkels in de dagelijkse sfeer, namelijk een slager en een bakkerij aan de Heistraat. Uitbreiding van het aantal vestigingen is alleen mogelijk via vrijstelling binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'A'. De bestaande vestigingen zijn als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan wordt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden.

Horeca

Binnen het plangebied komen drie horecabedrijven voor. Twee van de drie horecabedrijven, een frituur en een café staan in de directe omgeving van het buurthuis aan de Heistraat. De derde, een frituur is aanwezig aan de Oude Heiweg.

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 sfeer van Overhoven.

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

Uitbreiding van het aantal horecabedrijven is niet gewenst.

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

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied is een groot aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig (zie kaart 'Functies bebouwd gebied'). Aan de Geldersestraat zijn de meeste voorzieningen geconcentreerd.

Aan de Kastelenweg en de Annadaelstraat staan een sociale werkplaats en een gebouw van de scouting. Aan de Beekstraat tenslotte staat een gebouw van een geloofsgemeenschap.

Het gebouw (voormalige huisvesting van een school en de Sociale Dienst) aan de oostkant van de Geldersestraat staat al geruime tijd leeg. Aan de zijde van de Pater Chevalierstraat heeft zich reeds een kinderdagverblijf gevestigd. Er zal worden bekeken wat reële hervestigingsmogelijkheden voor de overige bebouwing op deze plek zijn. Vooralsnog wordt uitgegaan van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en eventueel kantoren. Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar kantoren of wonen. Door de huisvesting van andere functies toe te staan is het behoud van deze gebouwen gewaarborgd.

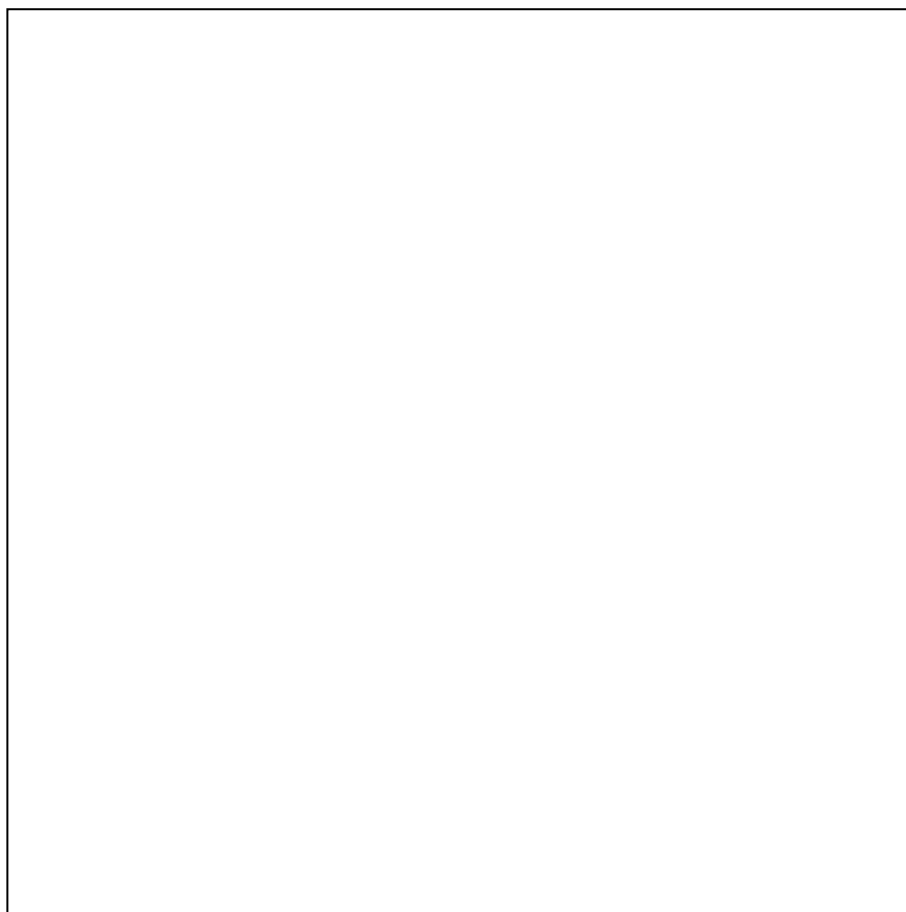
Alle overige voorzieningen functioneren nog als zodanig.

Voor zover op dit moment bekend is, zijn er hiervoor op korte termijn geen ontwikkelingen in de zin van functieverandering te verwachten. De betreffende voorzieningen zijn in het bestemmingsplan dan ook positief bestemd.

3.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt hier verstaan de openbare ruimte binnen het plangebied. Binnen het plangebied ligt een sportpark dat eveneens als onbebouwd gebied is aan te merken, maar geen openbaar gebied is. De spoorlijn valt buiten het plangebied.

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Enkele wegen binnen het plangebied hebben nu en in de toekomst (gewenste verkeersstructuur zoals opgenomen in het 'Gemeentelijke Mobiliteitsplan') een stroomfunctie voor het gemotoriseerde verkeer op stadsniveau. De Odasingel als ringweg rond het centrum van Sittard. De Dr. Nolenslaan en de Rijksweg Noord als radialen vanuit het centrum richting Susteren en de N295 (tevens het noordelijke deel van de rondweg om Sittard). Ook de Elisabeth van Barstraat is momenteel onderdeel van een radiaal, de schakel tussen de ringweg om het centrum en de N295. In het 'Gemeentelijke Mobiliteitsplan' is de gewenste verkeersstructuur opgenomen. Hierin maakt de Elisabeth van Barstraat onderdeel uit van de ringweg om het centrum.

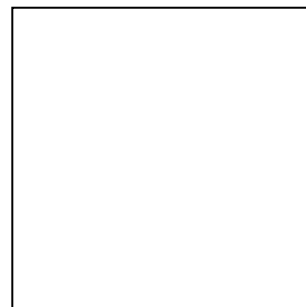


Historische kaart uit de Grote Historische Provincie Atlas Limburg 1837-1844

Nagenoeg alle wegen zijn geasfalteerd en hebben verhoogd gelegen trottoirs. Teneinde doorgaand verkeer in de wijk te voorkomen, zijn maatregelen in het openbare gebied getroffen. Het gemotoriseerde verkeer heeft hierdoor weinig voordeel bij het nemen van een alternatieve route door Overhoven (zie nevenstaande afbeelding). De maatregelen in het openbare gebied zijn niet in overeenstemming met de historische structuur en hebben dan ook als gevolg dat de oriëntatie in de wijk Overhoven zeer slecht is. Een duidelijke routing ontbreekt.

De wegen met een stroomfunctie hebben een profilering en verkeersintensiteit die ervoor zorgdragen dat deze wegen barrières vormen in de stad Sittard en dus ook in het plangebied Overhoven.

Ook de Cötelbeek maakt onderdeel uit van het onbebouwde c.q. openbare gebied binnen het plangebied. De beek heeft door het plangebied een eenduidig profiel en de groene taluds zijn niet te betreden. De recreatieve functie van de beek is hierdoor minimaal. Naast de beek zijn en blijven de sportvelden, het gebied tegen de spoorlijn en het achterterrein tussen de Geldersestraat en Overhoven onbebouwd. Dit zijn ook de enige gebieden die het plangebied enigszins een groene uitstraling geven. Het achterterrein tussen de Geldersestraat en Overhoven zal op korte termijn gedeeltelijk worden bebouwd, waarbij achter de kerk een pleinruimte ontstaat.



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.

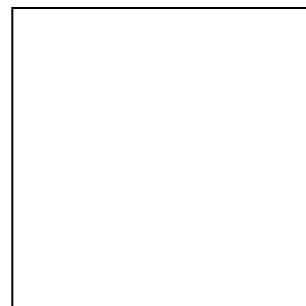
3.2.1 De stedenbouwkundige ruimte

Beschrijving

Het plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit het voormalige lintdorp Overhoven (zie historische kaart). De wegen op de historische kaart zijn ook nu nog herkenbaar (zie nevenstaande afbeelding). Langs deze wegen hebben ook de eerste ontwikkelingen plaatsgevonden.

De historische kaart laat zien welke bebouwing binnen het plangebied van oudsher aanwezig is en dat de Rijksweg reeds in een vroeg stadium de bestaande structuren in Sittard heeft doorsneden. In de huidige situatie valt op dat de bebouwing die al op de historische kaart staat, direct aan de straat staat. Daardoor hebben deze straten een zeer stenig karakter. Ook op andere plaatsen staat de bebouwing met de voorgevel aan de straat, maar nergens over een lengte zoals aan de Overhoven het geval is. Het gebied van de St. Paulusstraat tot aan de Heistraat is als geheel ontworpen en in één hand uitgevoerd. Ook hier staan alle woningen met de voorgevel aan de straat.

De Geldersestraat en de Pater Schreursstraat zijn straten, die zijn aangelegd ter ontsluiting van maatschappelijke voorzieningen en de woningen die destijds op achterterreinen zijn geprojecteerd. De woonbuurten in het noorden en oosten van het plangebied zijn projectmatig aangelegd. Dit komt tot uitdrukking in het rechte stratenbeloop en de eenduidige bebouwing per buurt of straat.



Waardering

De algemene indruk van het plangebied Overhoven is positief. Behoud van de stedenbouwkundige structuur wordt 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, zoals het plan aan de Geldersestraat. Opvulling van lege percelen of plekken, die grenzen aan de bestaande straten, is mogelijk (zie 3.2.2 Bebouwing).

Voor het behoud van het dorpse karakter langs de oudere wegen is de bebouwingsregeling in het bestemmingsplan afgestemd op de huidige situatie. Dit houdt eveneens in dat voor de woonbuurten in het noorden en oosten van het plangebied en de bebouwing langs later toegevoegde straten de woonfunctie hoofdfunctie is. Langs de oudere wegen wordt meer vrijheid geboden ten aanzien van de menging van functies (wonen en licht bedrijvigheid passend binnen de woonomgeving).

3.2.2 Bebouwing

Beschrijving

Typologie en beeld

De bebouwing binnen het plangebied laat zich beter beschrijven als onderscheid wordt gemaakt in de bebouwing langs de historische wegen en de overige woonbebouwing. Voor zover de bebouwing niet aan historische routes is gelegen, bestaat deze uit vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen. De goothoogten zijn per cluster van bebouwing gelijk (zie kaart 'Goothoogten'). Het eerder genoemde gebied van de St. Paulusstraat tot aan de Heistraat bevat zeer karakteristieke vooroorlogse bebouwing.

Op enkele plaatsen aan de rand van het plangebied zijn woningen in gestapelde vorm aanwezig. De mate van stapeling varieert van drie tot zeven bouwlagen. Tussen de Dr. Nolenslaan en de Cötelbeek is een concentratie van gestapelde bebouwing aanwezig. Deze bebouwing behoort tot een cluster van gestapelde bebouwing in en ten noordoosten van het plangebied, die is gesitueerd in een groene lob langs de Cötelbeek. Deze groene lob loopt vanuit het noorden de stad in. Door de groene setting waarin de gestapelde bebouwing is geplaatst en de mate van stapeling (vier bouwlagen), past deze bebouwing goed in de totale structuur van de stad en binnen het plangebied.

De bebouwing langs de historische wegen bestaat uit het type vrijstaand en halfvrijstaand. Enkele straatwanden hebben een gesloten karakter vanwege de bebouwing die aan elkaar is gebouwd of waar dit in de loop der tijd is gebeurd. Er is hier echter geen sprake van rijenwoningen omdat ieder pand afzonderlijk herkenbaar is.

De goothoogte van de bebouwing is zeer gevarieerd. Dit is kenmerkend voor de oudere delen binnen het plangebied.

Situering

Ten aanzien van de situering van bebouwing is de verwantschap met de bebouwing aan de historische wegen en de overige woonbebouwing ook zeer groot. Voor zover de bebouwing niet aan de historische wegen is gesitueerd, hebben nagenoeg alle woningen een voortuin. In bijna elke straat is sprake van een rechte of gebogen voorgevelrooilijn, evenwijdig aan de straat. Slechts op enkele plaatsen staat de bebouwing met de voorgevel aan de straat. De bebouwing langs de historische routes staat hoofdzakelijk aan de straat.

De situering van de concentratie gestapelde bebouwing is onder 'Typologie en beeld' reeds aan de orde geweest.

Waardering

Het karakter van Overhoven wordt bepaald door de aanwezige bebouwing, met name de verscheidenheid in omvang en situering daarvan. De bebouwing langs de historische routes bepaalt in hoge mate de dorpse sfeer ter plaatse. Behoud hiervan wordt nagestreefd. In overeenstemming met het behoud van de aanwezige stedenbouwkundige ruimte is het toevoegen van incidentele bebouwing alleen mogelijk gemaakt langs de bestaande wegen. Binnen het plangebied is geïnventariseerd, in hoeverre verdichting kan plaatsvinden en er ruimte is voor nieuwbouw. Er zijn hierbij geen bouw mogelijkheden naar voren gekomen.

De geplande bebouwing nabij de kerk aan de Geldersestraat is niet aan de straat gesitueerd, maar houdt rekening met de aanwezigheid van de kerk. Hiertoe wordt er rond de kerk een cirkelvormig plein aangelegd. De bebouwing is direct aan deze ruimte geprojecteerd.

De eigenaar van het perceel van het voormalige carrosseriebedrijf aan de straat Overhoven is van plan op deze locatie woningbouw te situeren. Het gaat hierbij om 9 woningen.

De toekomstige bebouwing dient te passen in het karakter van Overhoven ter plaatse van het initiatief en aan te sluiten op de hoogte en typologie van de aangrenzende bebouwing.

3.2.3 Groen

Beschrijving

Al eerder is aangegeven dat er binnen het plangebied weinig groene ruimte aanwezig is.

Een structureel groenelement is de Cötelbeek met groene taluds. Het profiel is over de lengte dat de beek door het plangebied loopt zeer éénvormig. De groene taluds hebben slechts een visueel-ruimtelijke waarde en geen recreatieve functie. De oorzaak hiervan ligt voor een groot deel in het profiel van de beek, waarin de taluds te steil zijn om te betreden.

Het gebied tussen de gestapelde bebouwing aan de Nolenslaan en de beek is groen ingericht, evenals het gebied tussen de Dr. Schaepmanstraat en de Cötelbeek. Aan de overzijde van de beek, de westkant is dit veel minder het geval.

Tussen de Kastelenweg en Grasbroekstraat is tussen het scoutinggebouw en de sociale werkplaats een grote groene ruimte aanwezig. Deze groenvoorziening wordt ook gebruikt als speelplaats. In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat het achterterrein tussen de Geldersestraat en Overhoven momenteel onbebouwd is en het plangebied enigszins een groene uitstraling geeft. Het achterterrein tussen de Geldersestraat en Overhoven zal op korte termijn gedeeltelijk worden bebouwd, waardoor de bijdrage aan het groene karakter van Overhoven op deze plek goeddeels verloren gaat.

Voor het overige komen de groenvoorzieningen als kleine pleintjes op splitsingen van wegen voor.

Tenslotte hebben ook de sportvelden aan de Dr. Philipsstraat in het noorden van het plangebied een groene uitstraling naar het plangebied.

Waardering

Behoud van de aanwezige groenvoorzieningen binnen het plangebied, en vergroting van de recreatieve waarde van de Cötelbeek en aangrenzende groenzones (taluds) is gewenst. Belangrijk hierbij is dat de taluds een hogere gebruikswaarde krijgen voor met name voetgangers. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van voetpaden langs het water. Het bestemmingsplan heeft hierin geen sturende werking. Wel is de aanleg van voetpaden binnen groenzones en langs de Cötelbeek zonder meer toegestaan.

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 'Overhoven' worden de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen de historische routes en projectmatig aangelegde straten met bebouwing.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid en -situering.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie langs de historische routes en een rustiger beeld in de projectmatig aangelegde straten en 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 voorgevelrooijlijn 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', 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, met behoud van de groengebieden zoals aangeduid in het groenstructuurplan.

Er zijn geen bouw mogelijkheden voor incidentele woningbouw binnen het plangebied. Het perceel van het voormalige carrosseriebedrijf aan de straat Overhoven, waar de gemeente binnen de planperiode medewerking wil verlenen aan het realiseren van enkele woningen, is niet rechtstreeks bestemd in het bestemmingsplan, maar via een wijziging.

Het behoud van de groengebieden/achtertuinten 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.

Verbetering van de oriëntatie binnen het plangebied Overhoven. Teneinde een heldere verkeersstructuur te krijgen, die aansluit op de stedenbouwkundige structuur, dient de huidige inrichting van de openbare ruimte onder de loop te worden genomen.

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 langs de historische routes.

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 aanduiding 'A'.

Langs de historische routes de uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk maken. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Overhoven 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 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)

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

Behoud van de woonfunctie in de projectmatig aangelegde straten en woonbuurten.

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de woonbuurten is bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'B'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan. Het wonen is de hoofdfunctie van het gehele perceel.

Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen.

Herinvulling van de leegstaande gebouwen met woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of kantoren.

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

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In opdracht van de gemeente Sittard-Geleen is door Kanters & Partners bv Consulting Engineers een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege weg- en railverkeerslawaaai op de ontwikkelingslocatie aan de Vouerweg. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het kader van de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaai afkomstig van de Rijksweg Noord geen restricties worden opgelegd aan de voorgenomen bouw van woningen.

Ten aanzien van het railverkeerslawaaai kan worden geconcludeerd dat de maximaal berekende geluidbelasting vanwege het spoortraject 831 en 835 66 dB(A) bedraagt en vanwege het spoortraject 836 65 dB(A). Hiervoor is een verzoek tot vaststelling van hogere toelaatbare grenswaarde bij Gedeputeerde Staten van Limburg ingediend.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben bij besluit van 6 februari 2003 hogere waarden vastgesteld voor de bouw van 12 woningen aan de Vouerweg. Omdat de geluidbelasting hoger is dan 60 dB(A) is aan de wijzigingsvoorwaarden toegevoegd dat de woningen mogen worden gebouwd mits de voorwaarden die gesteld zijn in de ontheffingsbeschikking (zie bijlage bij de voorschriften) in acht worden genomen.

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'.

Binnen het plangebied zijn twee bestaande (buffer)bewaarplaatsen voor consumentenvuurwerk aanwezig (Rijksweg Noord 161 en Overhoven 39) waarin in totaal niet meer dan 10.000 kilogram vuurwerk wordt opgeslagen. In maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Ingevolge dit Vuurwerkbesluit dient een veiligheidsafstand van 8 meter ten opzichte van deze (buffer)bewaarplaatsen te worden aangehouden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouwmogelijkheden binnen de veiligheidsafstand van 8 meter, zodat in het bestemmingsplan geen beschermende regeling is opgenomen.

5.3 Externe veiligheid

Railtransport

Plaatsgebonden risico

Op basis van de vervoerscijfers 1998 (bron: Risicoatlas Spoor) is de contour van het plaatsgebonden risico (PR) berekend op 14 meter uit het hart van de spoorlijn (inclusief vervoer naar Born). De berekeningen aan de hand van de geprognoseerde vervoerscijfers (2010) wijzen uit dat de contour van het PR gelegen is op 26 meter uit het hart van de spoorlijn (inclusief vervoer naar Born). Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare bestemmingen voorzien.

Groepsrisico

Het plangebied is volgens de Risicoatlas Spoor gelegen nabij baanvak 109 (baanvak Sittard-Roermond). Volgens de risicoatlas bedraagt het groepsrisico op baanvak 109 $\ll$ 0,1 maal de oriënterende waarde en is dus aanvaardbaar. Overigens wordt het groepsrisico in huidige normstelling als ook in de ontwerp-AmvB gedefinieerd als een buitenwettelijke oriëntatienorm en geen vaststaande wettelijke grenswaarde. Ondanks dit gegeven wordt in de onderhavige situatie voldaan aan deze oriëntatienorm.

5.4 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.

Voor de locatie van de voormalige carrosseriebedrijf op de hoek Overhoven-Schaloenstraat, is een bodemonderzoek verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Plaatselijk zijn marginale overschrijdingen van de achtergrondstreefwaarde aangetroffen. Gelet op de geringe overschrijding is het niet doelmatig om de gebiedseigen kwaliteit te herstellen.

5.5 Riolering en waterhuishouding

Het initiatief voor woningbouw op de locatie van de voormalige carrosseriebedrijf betreft een initiatief tussen de bestaande woonbebouwing. Aansluiting van de woningen op het aanwezige rioleringsstelsel zal geen problemen opleveren ten aanzien van de capaciteit ervan.

De Cötelbeek ligt in een brede groenzone die door het plangebied slingert. De beek en de aangrenzende groenzones zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. De gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor waterafvoer en –berging.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Bestemmingen

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

Artikel 3 Wonen

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

Bij het wonen zijn in zone 'Wonen A' aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de woning 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 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 positioneel 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 Maatschappelijke voorzieningen/wonen

Binnen deze bestemming zijn op de begane grond zowel maatschappelijke voorzieningen als woningen toegestaan. Op de verdiepingen zijn uitsluitend woningen toegestaan.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale hoogte bedraagt 9 meter.

Artikel 6 Bedrijven en artikel 7 Kantoren

In deze bestemming zijn respectievelijk een bestaand bedrijf en de bestaande kantoren positief bestemd.

Binnen de bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1, 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, deze categorisering is aangebracht ten behoeve van de milieuzonering.

Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten doch die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar middels vrijstelling. Door een concrete en objectieve formulering van de vrijstellingscriteria kan de verplichting om advies in te winnen bij een deskundige instantie achterwege blijven.

Binnen deze bestemmingen worden bebouwingsvlakken gehanteerd. De bebouwingsvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, daarbuiten is echter geen bebouwing toegestaan.

Artikel 8 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 9 Sportvoorzieningen

De in het plangebied aanwezige sport- en speelterreinen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen het bebouwingsvlak mogen gebouwen, zoals een clubhuis, kleedlokalen en een kantine worden gebouwd.

Artikel 10 Water

Binnen deze bestemming zijn de waterlopen in het plangebied opgenomen. De gronden mogen niet worden bebouwd, behoudens constructies voor bruggen, kademuren en duikers.

Artikel 11 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 12 Agrarisch gebied

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

7 PROCEDURES

7.1 Inspraak en vooroverleg

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

Het voorliggende bestemmingsplan 'Overhoven' 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.
- Op de plankaart zijn de volgende woningbouwmogelijkheden toegevoegd:
 - het perceel tussen Overhoven 21 en 27 (kad. sectie B nr. 4536 (ged.));
 - het perceel achter Vouerweg 17, 17a en 19 (kad. sectie K nrs. 2779 (ged.) en 2780 (ged.));
 - perceel achter Geldersestraat 14 t/m 14g (kad. sectie K nr. 91 (ged.));
 - perceel tussen Overhoven 100/102 en Heistraat 13 (kad. sectie K nr. 1483 (ged.));
 - perceel gelegen hoek Heistraat / Vliekstraat (kad. sectie K nrs. 159 en 1162 (ged.)).

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Overhoven' 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 vier zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen volgen voor een deel uit de ingebrachte zienswijzen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen aangebracht. Voor de inhoud en de overweging ten aanzien van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het raadsvoorstel en het raadsbesluit die als bijlagen bij deze toelichting zijn opgenomen.