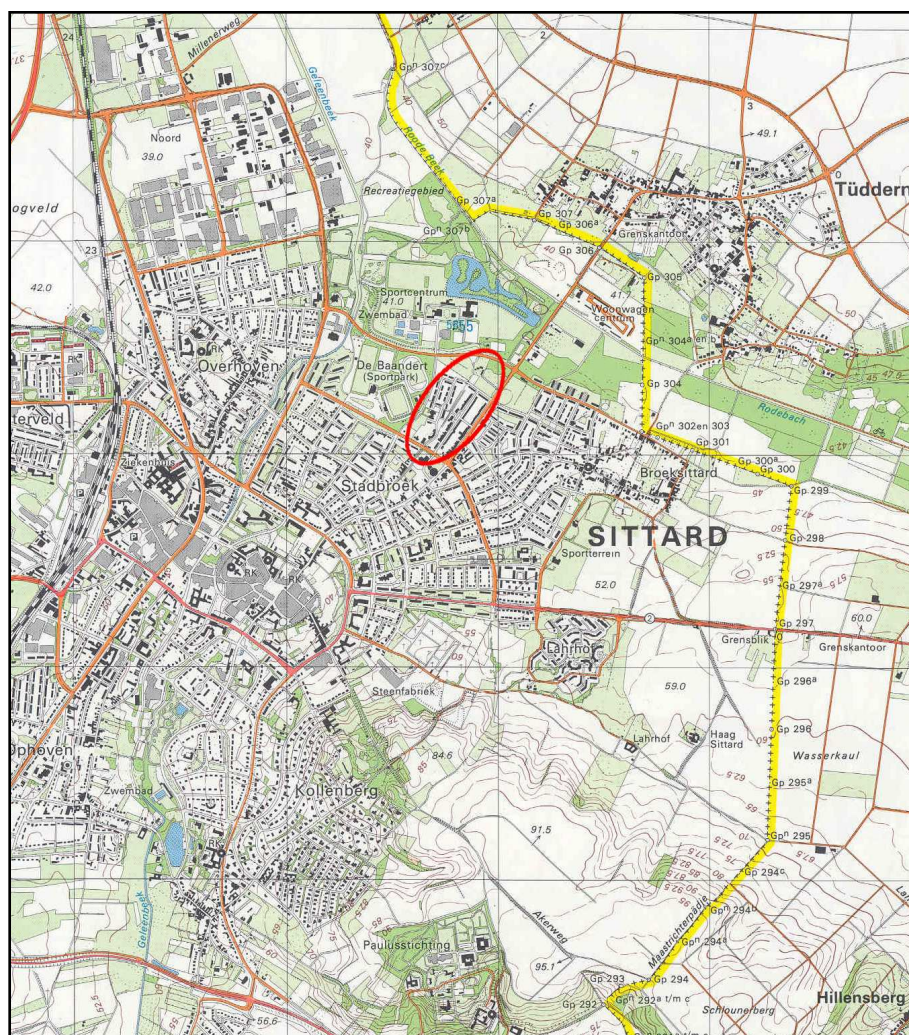


GEMEENTE SITTARD-GELEEN



Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan 'Stadbroek-West'

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE04-STD00002-01B
RAO06-STD00002-01C
INS03-STD00002-01A
VOO04-STD00002-01A
SVB01-STD00002-01A
TEK04-STD00002-01A

Rosmalen, november 2005

Vastgesteld: 10 november 2005

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Aanleiding	1
1.3	Ligging van het plangebied	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Bebouwingstypologie	4
2.3	Ontsluiting	4
2.4	Groen en water	5
2.5	Flora en fauna	5
2.6	Cultuurhistorie en archeologie	6
3	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	9
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.2	Programmatische aspecten	10
3.3	Sociale veiligheid	10
3.4	Duurzaamheid (dubo/energie/water)	11
4	MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK	13
4.1	Relatie met de Wet geluidhinder	13
4.2	Kabels en leidingen	13
4.3	Hinder bedrijvigheid	13
4.4	Bodemgesteldheid	13
4.5	Riolering en waterhuishouding	15
4.6	Luchtkwaliteit	15
4.7	Externe veiligheid	17
5	PLANBESCHRIJVING	19
5.1	Hoofdopzet plangebied	19
5.2	Relatie met omgeving	19
5.3	Bebouwingsstructuur	20
5.4	Groenstructuur	22
5.5	Verkeer en parkeren	22
5.6	Sociale veiligheid	23
5.7	Water	23
6	BEELDKWALITEIT	25
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	27
8	DE BESTEMMINGEN	29
9	PROCEDURES	31
9.1	Inspraak en vooroverleg	31
9.2	Vaststelling	33

Bijlagen:

1	Besluit hogere waarden provincie Limburg
2	Watertoets
3	Uitdraai luchtkwaliteitsberekening CAR II
4	Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Stadbroek-West
5	Besluit van GS van Limburg inzake het saneringsplan
6	Voorstel aan Burgemeester en Wethouders (vrijgeven ontwerpbestemmingsplan voor artikel 23 e.v. WRO, mei 2005)
7	Raadsvoorstel en -besluit



Grens van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Stadbroek, een wijk in het noordoosten van Sittard, wordt vernieuwd. De basis voor de vernieuwing is de herinrichtingsvisie Stadbroek, die in 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld en als uitgangspunt dient voor de verdere planvorming. De plannen worden financieel en ruimtelijk uitgewerkt onder verantwoordelijkheid van de Stichting Stadbroek (in oprichting). De Stichting Stadbroek i.o. is een samenwerkingsverband waar de gemeente Sittard-Geleen, de Stichting Woningbouw Vereniging Sittard (WVS) en mogelijk een marktpartij in participeren.

Stichting Stadbroek i.o. heeft Croonen Adviseurs gevraagd een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan voor dit gebied te maken.

1.2 Aanleiding

Stadbroek is qua opbouw en structuur geen samenhangende wijk en de begrenzingen zijn onduidelijk. De twee grote wegen binnen de wijk, de Tudde-renderweg en de Hemelsley, delen de wijk in vier kwadranten. Ieder deel van de wijk heeft zijn eigen problematiek. De problemen waardoor Stadbroek regelmatig in het nieuws komt, liggen met name in het noordelijk deel van de wijk. Stadbroek heeft nogal een eenzijdige bevolkingsopbouw. Veel inwoners zijn werkloos en kennen een zwakke sociaal economische positie. Hier staat tegenover dat veel bewoners erg lang in de wijk wonen en dat zegt iets over de gehechtheid aan de wijk.

In het gebied staan veel goedkope huurwoningen die behoren tot de kernvoorraad. Deze woningen zijn eigendom van Stichting WVS. Een aantal complexen heeft een slecht imago. De problemen hebben vooral te maken met:

- weinig voorzieningen voor kinderen;
- gevoel van sociale onveiligheid;
- woonoverlast;
- drugsoverlast;
- kwaliteit en onderhoud van woningen;
- vandalisme/geweld/verloedering;
- geluidsoverlast;
- werkloosheid/arbeidsongeschiktheid.

Het negatieve imago dat de wijk Stadbroek kenmerkt was voor de gemeente Sittard de aanleiding om enige jaren geleden deze wijk als voorbeeldproject te laten dienen voor het opstellen van een wijkontwikkelingsplan (WOP).

Doel van het op te stellen WOP is te komen tot het behoud en verbetering van de kwaliteit van het leef-, woon- en werkklimaat in de wijk Stadbroek door het ontwikkelen van een toekomstvisie en een integrale afstemming van activiteiten.

Het opstellen van het WOP is een initiatief geweest van drie afdelingen binnen de gemeente (Dienst Sociale Zaken en Welzijn, afdeling ROV van de Sector Stadsontwikkeling en de afdeling Stadstoezicht van de sector Stadsbeheer). Daarnaast bestaat er vanuit WVS, eigenaar van het merendeel van de woningen in het aandachtsgebied, al langere tijd een vorm van buurtbeheer in de wijk.

Na besprekingen met bewoners, gemeentelijke afdelingen, WVS, huurderbelangenvereniging Sittard en andere belanghebbenden en diverse bezoeken aan de buurt zijn verschillende rapportages opgesteld. Deze rapportages hebben geleid tot een concept WOP (1997).

In 1997 zijn rond de Breitnerstraat een aantal woningen gesloopt. Het die was om daarmee manifeste problemen in de buurt op te lossen en de gesloopte gebieden op een kwalitatief betere wijze in te vullen. Tot nu toe is er echter nog niets gebeurd en ligt het terrein nog steeds braak. Ten gevolge van het ontbreken van actie is in de wijk wantrouwen ontstaan.

Geconstateerd wordt dat het project Stadbroek door allerlei oorzaken is gestagneerd. In twee gebieden, Breitnerstraat e.o. en St. Josephstraat e.o., is sprake van acute problemen waar geen enkel uitstel dan wel vertraging meer geduld kan worden. Vandaar dat eind 1998 gekozen is voor een nieuwe aanpak

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied 'Stadbroek-West' ligt in de noordoosthoek van Sittard. Aan de westzijde is recentelijk de woningbouwlocatie 'de Baandert' ontwikkeld op de plaats van de voormalige sportvelden. Ten noorden van het gebied ligt het recreatiepark 'Sittard Noord'.

Op de afbeelding 'Grens van het plangebied' staat het plangebied weergegeven.

Het vigerende bestemmingsplan 'Stadbroek 2' is vastgesteld door de gemeenteraad op 10-11-1982 en goedgekeurd door de gedeputeerde staten van Limburg op 30-10-1984.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting, de groenvoorzieningen en de archeologische verwachtingswaarden. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de belemmeringen betreffende milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt een planbeschrijving gegeven, tenslotte volgt in hoofdstuk 6 de beeldkwaliteit.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

De wijk is gesitueerd tussen de binnenring, de Sportcentrumlaan en de 'groene' uitvalswegen Dr. Nolenslaan en Wehrerweg. Deze routes vormen door hun brede profiel en de wanden duidelijke begrenzingen.

In het oosten wordt het gebied begrensd door Broeksittard. De overgang naar Broeksittard uit zich vooral in het historische karakter van de bebouwing en de inrichting van het openbare gebied. Broeksittard vormt een eigen identiteit. De historische kern is een typisch Limburgs straatdorp. Kenmerkend hieraan zijn de geringe profielbreedte, de hoge mate van verharding, rooilijnen tot aan het openbaar gebied, grote tuinen en de organisch gegroeide uitgifte.

De Broeksittarderweg met zijn historische bebouwingsfragmenten vormt een uitloper van Stadbroek en is hiermee tevens een ruimtelijke drager in de wijk. Andere historische fragmenten in de wijk zijn te vinden aan de Tudderenderweg en de beek.

De Tudderenderweg en de Hemelsley zijn twee belangrijke ruimtelijke dragers van de wijk. Het bebouwingslint, de Tudderenderweg, heeft een stenige inrichting en er liggen diverse functies aan. De Hemelsley heeft het karakter van een laan. Op de kruising van deze twee dragers bevindt zich het hart van de wijk.

De wijk is verder onderverdeeld in drie buurten (De Baandert, Stadbroek en Vrangendael) en een sportpark. De grenzen tussen de buurten worden gevormd door de Tudderenderweg, de Hemelsley en de Broeksittarderweg. De buurten hebben duidelijke wanden naar de randen.

Langs de beek, de Tudderenderweg en de Broeksittarderweg zijn fragmenten te onderscheiden die aansluiten op de historische typologie.

De te onderscheiden typologische eenheden zijn:

- Het hart van de wijk: Het hart wordt functioneel en ruimtelijk ondersteund door de aanwezige voorzieningen, zoals winkels, horeca, ouderenwoningen, een kerk en een school.
- Stadbroek: De buurt bestaat uit een aantal verschillende ruimtelijke eenheden die uit verschillende tijdsperiodes stammen. De Tudderenderweg doorsnijdt de buurt zodat er een westelijk en oostelijk deel ontstaan met ieder hun eigen problemen en kansen. De bebouwing bestaat uit ééngezins- en duplexwoningen.
- Vrangendael: De woonbuurt heeft een voorzieningenzone waarin onder andere het winkelcentrum (supermarkten) voor de wijk gesitueerd is. De jaren-vijftig-bebouwing bestaat uit ééngezinswoningen met aan de randen een aanzienlijk aantal appartementen.
- De Baandert: Deze jaren-vijftig-buurt bestaat grotendeels uit ééngezinswoningen met aan de noordelijke randen appartementen. De buurt heeft een klein buurtcentrum en nog enkele verspreid liggende voorzieningen.

Omgeving plangebied

- Ten westen van Stadbroek wordt de nieuwbouwlocatie 'de Baandert' ontwikkeld, op het voormalig sportcomplex van Fortuna. De Baandert is een wijk met een eigentijdse signatuur met voornamelijk koopwoningen in verschillende prijsklassen.
- Ten oosten van Stadbroek bevindt zich de oude kern van het buurtschap Broek-Sittard, waar de authentieke dorpse sfeer nog aanwezig.
- Ten noorden van Stadbroek bevindt zich een groot 'stadsrand'-gebied dat aansluit op de regionale groenstructuur.

Ten zuiden van Stadbroek bevindt zich stedelijk gebied dat richting centrum wordt gekenmerkt door toenemende functiemenging en gebruikintensiteit.

In het plangebied is een aantal ruimtelijke en sociale problemen aan te wijzen dat de noodzaak aangeeft over te gaan tot een grondige reconstructie. Hierna is puntsgewijs aangegeven over welke problemen het concreet gaat.

- Janekersvaart is een naar binnen gekeerd buurtje met een weinig fraaie uitstraling naar buiten.
- Het wijkje van de St. Josephstraat had weliswaar ensemble kwaliteiten vanwege de samenhang tussen stedenbouw en architectuur, maar is in stedenbouwkundige zin niet wezenlijk anders dan de Janekersvaart: introvert en gekenmerkt door een grote lengte aan ongekwalificeerde achterkanten.
- De kerk is, net als een groot deel van de woningen in de St. Josephstraat reeds gesloopt. Deze locatie in het hart van de wijk wacht op een invulling, net zoals de omgeving van de Breitnerstraat, ten oosten van de Tudderenderweg, die reeds jaren geleden is gesloopt.
- Deze sloop heeft tot gevolg dat de rommelige achterkantsituaties van de woningen aan de Tudderenderweg prominent in het zicht liggen, maar niet bijdragen aan de beeldkwaliteit.
- Naast de kaalslag zijn de door maisonnettes en rijenwoningen omgeven semi-openbare binnengebieden een probleem. Toezicht ontbreekt, weinigen voelen zich verantwoordelijk, de terreinen zijn mistroostig en worden soms gebruikt als stortplaats van afval.

2.2 Bebouwingstypologie

In het plangebied liggen diverse woonfuncties, het betreft hier zowel grondgebonden woningen als enkele gestapelde woonfuncties. De bebouwing in en rond het plangebied heeft een redelijk besloten karakter; er zijn relatief veel geschakelde woningen te vinden. De buurt heeft een goede (zicht)-relatie met de molen en omgeving.

2.3 Ontsluiting

Het gebied kent een drietal belangrijke ontsluitingsroutes, namelijk de Tudderenderweg, centraal door het gebied en de Hemelsley en de Looimolenstraat, als oost-westverbindingen. De eerste twee zijn bestaande wegen. De Looimolenstraat bestaat reeds voor een deel en wordt doorgetrokken in westelijke richting om vervolgens aan te sluiten op de Sportcentrumlaan.

2.4 Groen en water

In het plangebied komt, met uitzondering van de groenstrook langs de Geleenbeek, weinig openbaar groen voor. Direct buiten het plangebied is dit groen wél in ruime mate aanwezig in de vorm van een groot recreatiegebied in het noorden. Het water in het plangebied komt prominent naar voren in de vorm van de Geleenbeek. De kwaliteit van deze historische beekloop is in de loop der tijd in verval geraakt. Een gedeelte van de beek is momenteel overkluisd en slechts deels zichtbaar in het plangebied aanwezig.

2.5 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een beoordeling van dit aspect opgenomen in deze toelichting.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals dit plan, met slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een verkennende uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

De verkenning laat zien dat in het plangebied zeer beperkt beschermde soorten te verwachten zijn. Zo blijkt uit inventarisatiegegevens van de provincie Limburg dat met name in de noordelijk gelegen groenzone langs de Geleenbeek enige algemene (broed)vogelsoorten voorkomen zoals hollen-duif, waterhoen en kleine karekiet. Bijzondere soorten ontbreken daarentegen. Daarnaast is in een bosje in het uiterste noordoosten van het plangebied een roekenkolonie aanwezig. Uit het natuurloket blijkt verder dat in de omgeving beschermde vleermuizen, amfibieën en planten kunnen worden verwacht. In de praktijk mag verwacht worden dat vooral de Geleenbeek e.o. voor een aantal soorten geschikt kan zijn. In het plangebied is de ecologische kwaliteit beperkt tot enkele opgaande beplantingen.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheergericht. Binnen het plan worden enkele ruimtelijke ontwikkelingen voorzien zoals het verleggen van een waterloop en daarnaast zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het verleggen van de waterloop naar een open min of meer natuurlijk profiel heeft naar verwachting alleen positieve consequenties voor de ecologische kwaliteit van het plangebied. De wijzigingsbevoegdheden betreffen twee kleine locaties in het uiterste noorden en het uiterste zuidwesten van het plangebied.

Uit de huidige functie en inrichting en de relatief geïsoleerde ligging blijkt dat geen grote natuurwaarden te verwachten zijn. Het bosje met de roekenkolonie valt buiten deze locaties. Vanwege de aanwezige opgaande beplantingen is de aanwezigheid van algemenere beschermde soorten, bijvoorbeeld muizen en zangvogels, niet op voorhand uitgesloten. Voor dergelijke soorten mag er van worden uitgegaan dat een strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet eenvoudig kan worden voorkomen of dat een eventueel benodigde ontheffing zondermeer kan worden verkregen. Derhalve worden op voorhand geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor het bestemmingsplan verwacht. Desalniettemin zal bij de uitwerking en toepassing van de wijzigingsbevoegdheden rekening dienen te worden gehouden met op dat moment aanwezige beschermde soorten. Daarbij is bijvoorbeeld de broedtijd van vogels van belang (verstoring van broedende vogels, ook algemene soorten, is verboden) en is het behoud van structureel groen (waar mogelijk) een aandachtspunt.

2.6 Cultuurhistorie en archeologie

2.6.1 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) staat het plangebied aangemerkt als stedelijk gebied. Over Stadbroek is dan ook geen uitspraak gedaan. Het is derhalve een gebied met een onbekende archeologische verwachtingswaarde.

Op de historische kaart van 1833 zijn de Oude Weg en de Geleenbeek als doorgaande structuren zichtbaar. Deze structuren zijn nog steeds in het gebied zichtbaar.

Uit de archeologische databank van Sittard-Geleen is naar voren gekomen dat er mogelijk door het plangebied een tracé loopt van een oude Romeinse weg. Het tracé zet zich in het plangebied vermoedelijk voort in de richting van de Oude weg. Ook zou in de kelder van het huis Looimolenstraat 28 'der Abschlag' zijn gesitueerd. Dit zou een sluisje of een waterwerk zijn geweest.

Onder coördinatie van de stadsarcheologe is inmiddels door een groep amateur-archeologen aan de hand van boringen onderzoek verricht naar de Romeinse weg. Daarvoor is geboord in de groenstrook ten westen van de molen. Er zijn daarbij geen sporen van een Romeinse weg aangetroffen. Waarschijnlijk zijn deze bij de uitstroom van de Molenvijver weggespoeld. Ook is in het terrein veel ophoging aangetroffen waardoor mogelijke sporen te diep zouden zitten om met de boor te vinden. Geconcludeerd wordt dat mogelijke sporen te diep zitten en indien deze aanwezig zijn die niet verstoord worden door uit het plan voortvloeiende werkzaamheden.

De gebieden in het plan waar de bodem gesaneerd worden krijgen attentiewaarde. Dit betekent dat tijdens de graafwerkzaamheden een archeoloog aanwezig zal zijn om eventuele archeologische sporen ter plaatse te kunnen beoordelen. Ook bij grondwerkzaamheden rondom de woning Looimolenstraat 28 dient dergelijk archeologisch toezicht plaats te vinden.

2.6.2 Monumenten

Binnen het plangebied komt één rijksmonument voor: de Stadbroekermolen en bijbehorende bebouwing.

De Stadbroekermolen omvat:

- een van origine laat-zestiende eeuws molengebouw, uitgebreid in 1861;
- een turbine met maalinrichting;
- een zeventiende-eeuws molenaarshuis, in 1871 verhoogd met een verdieping;
- een landbouwschuur uit 1874;
- een koestal uit 1849;
- een ketelhuis met schoorsteen uit 1864;
- graanopslagruimten;
- een woonhuis uit 1875.

De gehele Stadbroekermolen is in 1995 gerestaureerd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stadbroek bestaat uit een lappendeken van min of meer op zichzelf staande deelgebiedjes, de opgave is om van Stadbroek een herkenbaar en hecht stukje stadsweefsel te maken waar het aangenaam wonen is en waarbij de beek weer wordt teruggegeven aan de wijk.

1 Herkenbaarheid

De herkenbaarheid van Stadbroek wordt gezocht door een mix van vernieuwing en bestaande elementen die de reeds aanwezige kwaliteiten oppikt en verder brengt.

2 Hecht stadsweefsel

Een hecht stadsweefsel wordt gerealiseerd door te zorgen voor goede verbindingen in combinatie met het opheffen van barrières tussen deelgebieden. Hiertoe zullen deelgebieden via routes met elkaar worden verbonden met bijzondere aandacht voor de verweving Baandert II en Janekersvaart en routes die de Tudderenderweg kruisen. De beekzone en de samenhangende groengebieden zorgen op wijkniveau voor samenhang.

3 Aangenaam wonen

Aangenaam wonen betekent onder andere goede woningen en een goede woonomgeving, die schoon, veilig en mooi is. Waar privacy kan worden gewaarborgd en problemen niet worden afgewenteld op het (semi) openbaar gebied. Om deze reden wordt gekozen voor een duidelijke en herkenbare markering tussen openbaar en privé-gebied. Gekozen wordt voor volwaardige straten met stoepen waar altijd voorkanten van woningen op georiënteerd zijn. Achterkanten van woningen grenzen ook aan achterkanten van woningen.

Hoofduitgangspunt is de omvorming van Stadbroek-West naar een open, gevarieerde wijk waar het aangenaam wonen is.

Openheid;	geïntegreerd met aangrenzende woongebieden en het buitengebied
Gevarieerd;	een gevarieerd aanbod van woonkwaliteiten voor verschillende leefstijlen en doelgroepen in verschillende prijsniveaus, zowel koop als huur.
Compleet;	marktconforme woningen met winkel-, sociaal-culturele-, speel-, groen- en basisonderwijsvoorzieningen binnen de wijk.

Ruimtelijke uitgangspunten

- 1 Versterking centrumgebied door concentratie van centrumfuncties en intensivering in de vorm van stapeling.
- 2 Versterking groenstructuur in relatie met Baandert en het buitengebied.
- 3 Versterking groen/blauwe beekstructuur in noord-zuidrichting.

3.2 Programmatistische aspecten

In het plangebied zal een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd worden.

Het masterplan voorziet in de bouw van 102 huurwoningen.

Naast deze huurwoningen voorziet het plan ook in 124 koopwoningen: 33 zullen vallen in het goedkope en 56 in het dure segment.

3.3 Sociale veiligheid

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door de toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen te staan. Om deze onveiligheid aan te pakken is voor een nieuwe aanpak gekozen in de vorm van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk heeft als kern: een veilig gevoel begint met een veilig thuis in een veilige omgeving. Voor de realisering van koopwoningen is uitvoering overeenkomstig het Politiekeurmerk Veilig Wonen een inspanningsverplichting. Voor de huurwoningen is gekozen voor het predikaat Woonkeur. WoonKeur is het nieuwe certificaat voor nieuwbouwwoningen en is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket dat eisen omvat betreffende de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning.

Voor het uitbreidingsgebied Stadbroek-West is voor wat betreft de openbare ruimte bij de opzet en inrichting daarvan aandacht besteed aan de sociale veiligheid binnen het woongebied. Dit betekent dat bij de keuze van de ruimtelijke hoofdstructuur en de inrichting van het openbare gebied de volgende uitgangspunten gehanteerd zijn:

- De wegenstructuur van het plan dient helder en herkenbaar te zijn. Er dient continuïteit in het wegenpatroon aangebracht te worden. Verder is het van belang dat de wegen en langzaamverkeersroutes overzichtelijk zijn ingericht en dat er voldoende doorzichten naar de omgeving worden geboden.
- In het algemeen dient er zorg voor te worden gedragen dat er altijd een goede sociale controle van de openbare ruimte mogelijk is. Dit kan met name door woningen met hun voorzijde naar het openbare gebied te situeren en voorts door ervoor te zorgen dat er voldoende overzicht in de openbare ruimte bestaat.
- De langzaamverkeersverbindingen dienen ook in een relatief open omgeving gesitueerd te worden. De breedte van de ruimte waarin deze gesitueerd worden, dient bij voorkeur minimaal 5 meter te zijn en de eventuele groene inrichting naast het pad dient zodanig vorm te krijgen dat de doorzichten niet belemmerd worden.
- Parkeren dient bij voorkeur op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren van auto's op openbaar terrein dient zodanig te gebeuren dat er een visuele relatie bestaat vanuit de woningen met de parkeerplaatsen.
- In het plangebied dient een goede openbare verlichting gerealiseerd te worden. Daarbij verdienen de langzaamverkeersroutes extra aandacht.

- Speelplaatsen in het plangebied voor de jongere jeugd moeten zichtbaar zijn vanuit woningen, voor speelplaatsen bestemd voor de oudere jeugd is dat niet direct noodzakelijk, maar zij dienen wel binnen de invloedssfeer van de woningen te worden gesitueerd.

3.4 Duurzaamheid (dubo/energie/water)

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt een duurzame samenleving tot stand te brengen door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weet te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 “werken aan duurzaamheid” en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening “ruimte maken, ruimte delen” geven richtlijnen en stellen doelen hoe duurzaamheid ontwikkeld dient te worden.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is onder meer vastgelegd in de volgende beleidsplannen; Duurzame Energie 2001, Convenant Duurzaam Bouwen SWM 2002 en Klimaat en Dubobeleid in de gemeente 2002.

In het kader van de CO₂ emissiereductie wordt gestreefd naar energiebesparende maatregelen, benutting van duurzame energie en toepassing van installaties die zuinig omgaan met fossiele energie.

Vorenstaande beleidsplannen hebben de basis gevormd voor een door Eco-fys, in samenwerking met Novem, uitgevoerde OEI-studie (Optimale Energie Infrastructuur).

Naar aanleiding hiervan worden de navolgende eisen gesteld c.q. aanbevelingen voor Stadbroek gedaan:

Op stedenbouwkundige niveau:

- Het verkavelingspatroon van Stadbroek met straten die overwegend van zuidwest naar noordoost lopen en haaks daarop van zuidoost naar noordwest biedt een goed uitgangspunt voor de benutting van actieve (collectoren) en passieve zonne-energie (zonne-instraling). Wanneer verblijfruimten en dakvlakken tussen zuidoost en zuidwest zijn georiënteerd wordt optimaal gebruik gemaakt van de zon-instraling. Vanuit energetische duurzaamheid wordt gepleit bij de nieuwbouw in Stadbroek lessenaardaken en zadeldaken toe te passen, met een hellingshoek van ongeveer 35 graden en een oriëntatie tussen zuidoost en zuidwest zodat PV-cellen optimaal kunnen functioneren.

Op infrastructureel niveau:

- Handhaving van de bestaande gas/elektra-infrastructuur waarbij gestreefd dient te worden naar de ontwikkeling en toepassing van kleinere collectieve warmtenetten die worden aangesloten op een warmtepomp. De warmtepomp gebruikt de in de bodem aanwezige beschikbare duurzame energie en waardeert deze op tot een voor verwarming bruikbaar temperatuurniveau. Mogelijkheden voor deze collectieve kleinere warmtenetten liggen vooral bij de ontwikkeling van nieuwe appartementencomplexen, winkels en de school.

Een voorbeeld van een warmtepomp in een appartementencomplex van 31 woningen is het woongebouw in Baandert park. Dit is ontwikkeld door Meulen Bouwpromotie in samenwerking met Arpas Energycontracting. Door hierbij gebruik te maken van het z.g. externe energie-exploitatieconcept zijn alle investeringen in de warmtepomp gedaan door Arpas Energycontracting. Rente en aflossing worden gefinancierd uit de besparing op energiekosten. Thans zijn binnen de gemeente ongeveer 10 vergelijkbare projecten in ontwikkeling/uitvoering.

Op gebouwtechnische niveau:

In het kader van energiebesparing wordt in zijn algemeenheid gestreefd naar toepassing van extra isolatie alsmede betere, energiezuinige installaties. Daarnaast dient te worden gestreefd naar de toepassing van duurzame energie. Conform het in april 2001 door de gemeente vastgestelde "Beleidsplan Duurzame Energie" dienen/dient:

- **Alle** nieuwe grondgebonden woningen te worden voorzien van een zonneboiler (minimaal 3,5 Gj opbrengst) of zonne/PV paneel van 300 Watt-piek of andere gelijkwaardige duurzame energietoepassing;
- Te worden gestreefd naar een verlaging van de EPN van 0,2 (nieuwe woningen) beneden de vigerende norm, i.c. 1,0 minus 0,2 is 0,8.

Om bovenstaande te stimuleren heeft de gemeente Sittard-Geleen subsidie-regelingen voor zonneboilers, zonnepanelen of warmtepompen.

In het kader hiervan zijn in 2003 o.a. 90 woningen van de Stichting WVS in Stadbroek voorzien van zonneboilers. Verder zijn/zullen de woningen van de naastgelegen woonwijk Baandertpark eveneens (worden) voorzien van zonneboilers.

SWM Convenant Duurzaam Bouwen

Het plan dient ontwikkeld te worden op basis van het Convenant Duurzaam Bouwen Streekgewest Westelijke Mijnstreek, 11 april 2002. Onderdeel van het convenant vormen de Nationale Pakketten, Duurzame Stedenbouw, Duurzame Woningbouw, Duurzame Utiliteitsbouw en Duurzame Grond- Weg en Waterbouw. Hierbij dienen alle vaste maatregelen uit de van toepassing zijnde pakketten uitgevoerd te worden en ten minste een percentage variabele maatregelen (eengezinswoningen 40%, meergezinswoningen 45%, scholen 36%, winkels 39%, horecagebouwen 38%, kantoren 38%).

Water

Bij de ontwikkeling van het plan dient invulling te worden gegeven aan "duurzaam stedelijk waterbeheer". Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren.

In zijn algemeenheid geldt dat de natuurlijke waterstromen zo veel als mogelijk in stand dienen te worden gehouden. Per 1 januari 2003 is in de gemeentelijke bouwverordening opgenomen dat regenwater afgekoppeld dient te worden van het riool. Bij nieuwbouwsituaties 100% van het verharde oppervlak; bij de bestaande bebouwing minimaal 20%. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande natuurlijke waterstromen.

Voor een goede inpassing van het thema water in de ruimtelijke plannen dient een watertoets uitgevoerd te worden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

4 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

4.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend bestemmingsplan is de mogelijkheid tot de bouw van woningen opgenomen. In principe heeft iedere weg een onderzoekszone. Uitzondering daarop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt.

Behalve de Sportcentrumlaan en Tudderenderweg zijn de in en rondom het plangebied gelegen wegen in een 30 km-zone opgenomen.

Daarom is, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de in de zone van de Sportcentrumlaan en Tudderenderweg geprojecteerde woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (art. 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen, opgenomen in het akoestisch onderzoek, blijkt dat alle woningen vanwege de Sportcentrumlaan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege de Tudderenderweg voldoen de in eerste lijn geprojecteerde woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen is bij Gedeputeerde Staten een verzoek hogere grenswaarde gedaan.

Er is hier sprake van vervangende nieuwbouw terwijl maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied verkeerstechnisch, stedenbouwkundig en financieel niet acceptabel en doelmatig zijn.

Bij besluit d.d. 27 april 2005 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg het verzoek van het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen d.d. 2 februari 2005 om vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan ingewilligd. Het besluit is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

4.2 Kabels en leidingen

In het gebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

De nu aanwezige gasleiding in het Aralpad zal worden omgeleid over de Janekersvaart. Deze gasleiding vormt geen belemmering voor de geplande woningbouw.

4.3 Hinder bedrijvigheid

In (de omgeving van) het plangebied is geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig die een belemmering zou kunnen vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4.4 Bodemgesteldheid

Voor de locaties waar woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen, is door adviesbureau CSO een bodemonderzoek verricht naar eventuele bodemen/of grondwaterverontreiniging (rapportnr. R292.2001). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond (tot 0,5 m-mv en plaatselijk tot 1 m-mv) sterk verontreinigd is met zink, lood en PAK en plaatselijk met EOX. In de ondergrond zijn in het algemeen geen verontreinigingen aangetoond.

Echter plaatselijk is de bodem tot 3 m-mv sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Deze sterke verontreinigingen hangen waarschijnlijk samen met de zintuiglijk waargenomen bijmengingen aan puin- en kooldeeltjes in de bodem.

Dit bodemonderzoek is de aanleiding geweest voor het ontwikkelen van een saneringsplan.

De definitieve rapportage is in mei 2004 door CSO Adviesbureau opgesteld (rapportnr. 03.RB001). De doelstelling was het uitwerken van een gekozen saneringsvariant op technische, milieuhygiënische en organisatorische aspecten. Sanering van de locatie heeft als doel het opheffen of het tegengaan van de verontreiniging en de schadelijke gevolgen daarvan.

Het uiteindelijke doel van de sanering bestaat voornamelijk uit het verbeteren van de kwaliteit van de leeflaag, in een zodanige mate dat deze geschikt wordt voor het voorgenomen gebruik. Op sommige percelen wordt dieper gegraven en wordt alle verontreinigde grond verwijderd ('herstelvariant'). In andere delen van het gebied wordt al voldaan aan gebruiksgerichte kwaliteitseisen en wordt alleen grond ontgraven voor de uitvoering van civieltechnische werken.

Conform het gemeentelijk beleid (Bodembeheerplan gemeente Sittard, juni 2001) hoeft niet alle verontreinigde grond te worden ontgraven. Plaatselijk kunnen restverontreinigingen achterblijven die de achtergrondgrenswaarden overschrijden. Tussen deze achterblijvende grond en de grond (< BGW 1 en AGW) die erboven wordt aangebracht, wordt een signaallaag aangebracht in de vorm van een geotextiel.

Omdat restverontreinigingen in de bodem achterblijven, is het opstellen van een nazorgplan voor deze restverontreiniging noodzakelijk. Binnen het saneringsplan is een aanzet gegeven tot dit nazorgplan dat pas definitief kan worden afgerond als de sanering is uitgevoerd. De inhoud van het nazorgplan is gebaseerd op de 'checklist inhoud nazorgplan' van de provincie Limburg. Toekomstige gebruikers van percelen waar restverontreiniging is achtergebleven, zullen in ieder geval een exemplaar ontvangen van dit nazorgplan. Bovendien zal zonodig na uitvoering van de sanering een verificatieonderzoek worden uitgevoerd waarmee de actuele kwaliteit van de bodem van ieder perceel wordt vastgesteld. Dit is alleen aan de orde op locaties waar puntbronnen worden ontgraven. Op deze locaties wordt de puntbodem uitgekeurd en zijn gegevens beschikbaar over de toe te passen aanvulgrond. Ook hiervan worden toekomstige gebruikers van op de hoogte gesteld.

Op 14 september 2004 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg besloten in te stemmen met het saneringsplan (zie bijlage 5 bij de toelichting).

4.5 Riolering en waterhuishouding

Door de Grontmij is een watertoets uitgevoerd ter waarborging dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. De rapportage, bijlage 2 bij deze toelichting, geeft een beschrijving van de afspraken en wensen die tijdens het proces van afstemmen zijn behandeld.

Stadbroek draagt bij aan een verbetering van het watersysteem. Niet alleen door bestaande knelpunten op te lossen, maar vooral door een robuust watersysteem te creëren.

Binnen de nu voorliggende planvorming heeft water een substantiële rol verkregen. Door ook bij de nadere uitwerking van de plannen op perceelsniveau en de openbare ruimte is het mogelijk om met behulp van water de plannen een duidelijke meerwaarde geven. Daarnaast kunnen eventuele knelpunten in een zo vroeg mogelijke fase worden opgelost.

De wijzigingen in het beloop van de Geleenbeek binnen het plangebied zullen geen nadelige gevolgen hebben voor het functioneren van de molen. Het debiet (capaciteit) van de waterloop zal niet veranderen en het toekomstige bochtige beloop zal een zeer bescheiden afname van de stroomsnelheid tot gevolg hebben.

De gemeente heeft met betrekking tot de waterhuishouding overleg gevoerd met het waterschap. In de brief van het Waterschap Roer en Overmaas aan de gemeente Sittard-Geleen d.d. 29 augustus 2005 staat aangegeven dat zij instemt met de watertoets zoals die door de Grontmij is uitgevoerd.

4.6 Luchtkwaliteit

Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', dat in werking is getreden op 5 augustus 2005, bevat luchtkwaliteitseisen voor diverse verontreinigende stoffen, o.a. stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}), die in acht moeten worden genomen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

De gemeente Sittard-Geleen is als gemeente van meer dan 50.000 inwoners verplicht ingevolge het Besluit Luchtkwaliteit een onderzoek naar luchtkwaliteit te verrichten. Dit onderzoek vindt momenteel plaats.

Ook bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Deze normen zijn bindend en niet afweegbaar.

Voor toetsing aan de grenswaarden per 2010 is een berekening nodig, waarin ook een referentiescenario invoer is. Het referentiescenario is inmiddels ook aangepast voor de jaren na 2015 en 2020. Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening.

Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang. De berekeningen voor stikstofdioxide (NO_2) en voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 4.0.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

De Tuddenderweg is als bron meegenomen. Voor de verkeersgegevens is gebruik gemaakt van een prognose van de gemeente voor 2020. Deze is met 2% per jaar gecorrigeerd naar het horizonjaar 2015.

De in dit plan mogelijk te maken ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig van aard dat deze in feite een verwaarloosbare invloed hebben op verkeersbewegingen in de omgeving.

De invoergegevens en de resultaten zijn in de volgende tabel samengevat.

	Tudderenderweg	
Invoergegevens		
Intensiteit (mvt/etm) (2015)	3150	
Fractie middelzwaar	0,03	
Fractie zwaar	0,02	
Snelheidstype	doorstromend stadsverkeer	
Wegtype	3a	
Bomenfactor	1	
Afstand tot wegas	10	
X-gebied (m)	189900	
Y-gebied (m)	335200	
Meteorologische conditie	meerjarige meteorologie	
Scenariojaar	2010	2015
Resultaten		
NO ₂ -jaargemiddelde (µg/m ³)	25	24
NO ₂ -jm-achtergrond (µg/m ³)	23	22
NO ₂ -aantal overschrijdingen	-	-
PM ₁₀ -jaargemiddelde (µg/m ³)	26*	25*
PM ₁₀ -jm-achtergrond (µg/m ³)	26*	25*
PM ₁₀ -aantal overschrijdingen	17*	12*

* = gecorrigeerde waarden op grond van de 'Meetregeling luchtkwaliteit 2005'

Bijlage 3 geeft de invoergegevens en de berekeningsresultaten voor de jaren 2010 en 2015 weer. Voor 2010 leidt dit tot de volgende resultaten. Voor stikstofdioxide (NO₂) resulteert een waarde van 25 µg/m³ die ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor het jaargemiddelde blijft. Er zijn geen overschrijdingen van de 'piekwaarde' berekend.

Voor fijn stof moet opgemerkt worden dat in de 'Meetregeling luchtkwaliteit 2005' correcties worden aangegeven op de resultaten. Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijding, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddelde-concentratie. Voor de gemeente Sittard-Geleen gaat het om een vermindering met 3 µg/m³.

Ook voor fijn stof (PM₁₀) wordt, na correctie, met een waarde van 26 µg/m³ de grenswaarde (40 µg/m³) voor het jaargemiddelde niet overschreden.

Het aantal dagen per kalenderjaar waarop de 'piekwaarde' (50 µg/m³ per etmaal) wordt overschreden, bedraagt, na correctie, 17 dagen, hetgeen minder is dan het maximum van 35 keer per jaar.

In 2015 zullen deze concentraties en het aantal overschrijdingsdagen nog lager zijn.

De volgende conclusies worden uit het onderzoek getrokken:

Uit het onderzoek blijkt dus dat er ter plaatse van het plangebied noch in 2010 noch in 2015 sprake is van overschrijding van enige grenswaarde op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het plan heeft, vanwege de zeer beperkte toename van het verkeer, evenmin gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving.

4.7 Externe veiligheid

Er is geen sprake van aspecten met betrekking tot de externe veiligheid die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

[Terug naar inhoudsopgave](#)



Herinrichtingsvisie

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Hoofdopzet plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Stadbroek-West beslaat niet het gehele gebied van de ontwikkelingslocatie Stadbroek-West. Het gebied beslaat concreet het gebied ten westen van de Tudderenderweg en ten noorden van de Hemelsley. De westgrens wordt gevormd door 'De Baandert' en aan de noordzijde tenslotte vormt de Looimolenstraat de plangrens.

De herinrichtingvisie (zie nevenstaande afbeelding) bevat een aantal stedenbouwkundige hoofdkenmerken:

- 1 De Geleenbeek wordt omgevormd tot een blauwe drager die het vernieuwde Stadbroek structuur en identiteit geeft.
- 2 Ter plekke van de kerklocatie wordt een nieuw hart van Stadbroek ontwikkeld met winkels, maatschappelijke voorzieningen en gestapeld wonen.
- 3 Binnen Stadbroek wordt een nieuwe samenhangende groenstructuur ontwikkeld. In samenhang met de vernieuwde beek en het nieuwe groen worden nieuwe woongebieden met een gevarieerd aanbod aan verschillende woningtypen ontwikkeld.

De verandering kan als volgt worden gekarakteriseerd. Wat woonmilieu betreft: van een gesloten, versteende wijk naar een open wijk met beduidend meer groen en open water.

Wat woningmarkt betreft van een eenzijdig aanbod in de goedkope huursector naar een gevarieerd aanbod in zowel koop als huur in verschillende prijs-categorieën.

5.2 Relatie met omgeving

Stadbroek ligt aan de noordoostrand van Sittard. Op de historische kaart van 1833 zijn de Oude Weg en de Geleenbeek als doorgaande structuren zichtbaar.

De functie van de Oude Weg is in de loop der tijd overgenomen door de Tudderenderweg die de noord-zuid hoofdroute vormt tussen het centrum van Sittard en het buitengebied. Stadbroek ligt, net als vroeger, nog steeds fraai op de grens tussen stad en buitengebied.

Langs de Tudderenderweg zijn begin vorige eeuw woningbouwensembles voor mijnwerkers gebouwd die zich met de rug naar beekzone keren. Tot ver in de jaren zeventig is de beek als negatief element ervaren. De buurt Janekersvaart, gebouwd in de jaren zeventig, keert zich ook nog met de rug naar de beek en de beek werd in die tijd zelfs overkluisd.

De Hemelsley is een route die Stadbroek in oost-westrichting doorkruist. De Tudderenderweg en Hemelsley bepalen als lange lijnen samen de hoofdstructuur van Stadbroek. Op de plek waar deze lijnen elkaar kruisen bevindt zich het centrum van de wijk.

5.3 Bebouwingsstructuur

Binnen het vernieuwde Stadbroek is een viertal deelgebieden te onderscheiden.

- 1 het centrumgebied;
- 2 de lange lijnen van de Tudderenderweg/Hemelsley;
- 3 de beekzone;
- 4 de woonvlekken.

Ad 1:

De centrumontwikkeling is geconcentreerd op de voormalige kerk- en schoollocatie, in de zuidwesthoek van de kruising van de hoofdroutes. Het nieuwe centrumgebied krijgt een invulling met winkelvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en gestapelde woningen. De monumentale bomen die nu op de locatie staan, worden zo veel mogelijk geïntegreerd.

De opgave voor het centrumgebied is om identiteit en verblijfskwaliteit te scheppen. Identiteit in de vorm van een bijzondere ruimtelijke structuur en verschijningsvorm. Het centrumgebied wordt onder andere gemarkeerd door een hoge bebouwingsdichtheid in de vorm van gestapelde woningen boven voorzieningen met hoogteaccenten. Verblijfskwaliteit in de vorm van pleinachtige ruimtes op interessante plekken en een aantrekkelijke begane grond en het benutten van de beekzone als ruimtelijke kwaliteit. De weer opengemaakte beek, de reeds aanwezige monumentale beplanting en het knooppunt van langzaamverkeersroutes en de hoofdwegen bieden hiertoe aanknopingspunten.

Bijzondere aandacht eist de gerichtheid van de bebouwing met drie voorankten: naar de beek, naar de Tudderenderweg en naar de Hemelsley. De route van de St. Josephstraat reikt tot in het centrum waardoor de Stadbroekermolen en het centrumgebied met elkaar in relatie kunnen worden gebracht. Verkeer en parkeren worden overtuigend opgelost.

Ad 2:

De Hemelsley en Tudderenderweg zijn lange lijnen die de hoofdstructuur dragen.

De Tudderenderweg blijft een 50 km-weg met een buurtontsluitende functie. Alle overige straten zijn woonstraten met een 30 km-regime, waarbij aan de Hemelsley een iets zwaardere functie wordt toegekend als calamiteitenroute.

De Hemelsley behoudt haar ruime groene karakter. Het huidige ruime profiel en de individuele bebouwingstypologie langs de noordzijde van de Hemelsley wordt tot aan de Geleenbeek voortgezet. In het centrum, ter hoogte van de beekkruising, versmalt het profiel en wordt de bebouwing hoger en dichter.

De Tudderenderweg behoudt haar stenig profiel. Richting centrum verdicht de bebouwing zich en wordt functiemenging geïntroduceerd. Direct ten noorden van het centrum zijn langere blokken toegepast die ruimte bieden aan combinaties van wonen en werken in aansluiting op de bestaande bedrijven die hier zijn gehandhaafd.

De Tudderenderweg krijgt een aantal nieuwe/vernieuwde dwarsverbindingen die delen ten oosten en ten westen van de weg overtuigend met elkaar gaan verbinden.

De Looimolenstraat markeert de noordgrens van Stadbroek en grenst aan de groengebieden.

In het verlengde van de Van Goghstraat wordt een nieuwe oost-westroute gemaakt die uitkomt in Janekersvaart.

Tenslotte zal in het centrumgebied een nieuwe oost-westverbinding aanwezig zijn die de Tudderenderweg met de beekzone verbindt.

Ad 3:

De beekzone kronkelt in noord-zuidrichting als blauw groene lijn door Stadbroek.

Langs beide zijden van de beek zijn nieuwe woningen gesitueerd die op de beek worden georiënteerd. Beide kanten van de beek krijgen een eigen karakteristiek.

Langs de westzijde van de beek is in aansluiting op de bestaande gevarieerde woonbebouwing een bebouwingstype gezocht van grondgebonden woningen met een sterke individualiteit.

Aan de oostzijde van de beek zijn in het centrum en de noordkant van de Hemelsley appartementenblokjes gesitueerd die in noordelijke richting worden voortgezet in patioblokken. Zowel de appartementen als de patio's worden gekenmerkt door een alzijdige oriëntatie.

De beek wordt ingebed in groene oevers. Over de beek zorgen vier langzaamverkeersbruggen voor de verbindingen.

Ad 4:

Buiten het centrum, de hoofdwegen en de beekzone zijn een aantal woongebieden te onderscheiden:

- omgeving Janekersvaart (noord-west)

De Janekersvaart is richting beekzone van een nieuwe wand voorzien. In het noorden en zuiden zijn ruimtes gemaakt die de buurt openen naar de groengebieden.

- omgeving Baandert I (zuid-west)

In dit deel dat wordt omsloten door de Oude Weg, Baandert I, de Hemelsley en de groenzone is aansluiting gezocht bij de verkaveling van de Baandert waarbij de woningen zijn georiënteerd op de groenzone.

- omgeving Breitnerstraat (noord-oost)

De groenzone biedt de omgeving Breitnerstraat een nieuwe structuur. Deze groenzone bezit zowel verbindingen naar het buitengebied als naar de beekzone. Vrijwel alle woningen in deze omgeving zijn gericht op dit nieuwe groengebied.

- omgeving binnengebied (zuid-oost)

De patio's in dit binnengebied bieden de mogelijkheid een kwaliteitsvol woonmilieu te ontwikkelen binnen de beperking van de beschikbare maatvoering en de kwaliteit van de randen. De stedenbouwkundige opzet is zodanig dat een verdere doorontwikkeling in de toekomst mogelijk is.

5.4 Groenstructuur

Het groen binnen Stadbroek is op verschillende niveaus gestructureerd. Drie ensembles worden onderscheiden.

- Stedelijk groen:

De beekzone wordt als belangrijkste structurerend element van de stad zichtbaar gemaakt. De beekzone vervult een rol als ecologische verbindingzone.

- Wijk-/buurtgroen:

Min of meer haaks op de beekzone bevindt zich een samenhangend groengebied als geleding tussen de woonbuurten en verbinding naar buiten. Deze zones zullen een rol vervullen in het duurzaam waterbeheer, bevatten speelplekken, worden gebruikt als hondenuitlaatplaats, doen dienst als langzaam verkeersverbinding en geven de buurten sfeer en identiteit.

- Buitengebied:

Het groengebied ten noorden van Stadbroek met de Stadbroekermolen en het Hanewieke, volkstuinten, speeltuin en sportvelden vormen onderdeel van een prachtig uitloopgebied dichtbij het buitengebied van de Schwienswei.

5.5 Verkeer en parkeren

Per woning is gemiddeld 1,5 parkeerplaats gereserveerd. Het parkeren bij de woningen gebeurt voor een belangrijk deel op eigen terrein. Indien een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, wordt voor bezoek in het openbaar gebied 0,7 parkeerplaats/woning gerekend.

Appartementen hebben een parkeervoorziening op eigen terrein, waarbij gerekend wordt met minimaal 1 parkeerplaats per appartement. Bezoekers parkeren in het openbaar gebied.

Voor het centrum, dat een functie vervult op buurtniveau, is gerekend met 3 parkeerplaatsen per 100 m²/bvo. Binnen het centrumgebied wordt de eigen parkeerbehoefte opgelost.

Alle straten, met uitzondering van de Tudderenderweg, zijn woonstraten en zijn ingericht als 30 km-gebied. Alle aansluitingen op de Tudderenderweg zijn uitgevoerd als inritconstructie. Langs de Tudderenderweg is rekening gehouden met een bushalte ter hoogte van het centrum.

De St. Josephstraat wordt op een tweetal plaatsen afgesloten voor het gemotoriseerd verkeer. Direct aansluitend op de Hemelsley wordt een parkeergarage gebouwd die ruim 0,5 meter boven maaiveld ligt. De St. Josephstraat functioneerde als directe verbinding tussen de Hemelsley en de Looimolenstraat, en voor het langzame verkeer ook met de Sportcentrumlaan waar het zwembad aan is gesitueerd. Het 'Masterplan Stadbroek' bevat voldoende alternatieve routes nabij de nieuwe Geleenbeek die de oorspronkelijke functie van de St. Josephstraat vervangen.

De basismaatvoering van woonstraten bestaat uit een rijweg van 4,5 meter breed, trottoir van 2 meter breed en langsparkerstroken van 2 meter breed. Op basis van deze maatvoering zijn, afhankelijk van de situatie, meerdere varianten toegepast; enkel of dubbel trottoir, enkel of dubbel parkeren, in sommige gevallen haaks parkeren waarbij de weg plaatselijk wordt verbreed, éénrichtingsverkeer met extra ruimte voor langzaam verkeer.

5.6 Sociale veiligheid

In de uitbreiding van Sittard is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijke en herkenbare wijk wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. Op alle hoeksituaties is voldoende zicht. Er zijn geen doodlopende straten en de voorgevels van de woningen die aan het groengebied grenzen zijn naar het groengebied gesitueerd en ontsloten. Bij de detaillering is in dit plan met verschillende aspecten betreffende de sociale veiligheid rekening gehouden, bijvoorbeeld het voorkomen van achterafsituaties, de woningen zoveel mogelijk richten op de openbare ruimte etc.

5.7 Water

Bij de reconstructie van Stadbroek-West is invulling gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren.

Het terugbrengen van de beek en het creëren van een samenhangende groenstructuur zijn (duurzame) stedenbouwkundige impulsen die tevens het ruimtelijk raamwerk bieden voor het duurzaam waterbeheer. Het schone hemelwater van daken en straten verdwijnt niet langer in het riool maar wordt afgekoppeld en komt uiteindelijk in de bodem en/of het oppervlaktewater terecht.

Water van de daken wordt, oppervlakkig, via de woonstraten afgevoerd naar de groengebieden. Daar vindt inziging in de bodem plaats of wordt het water, met een vertraging, uiteindelijk afgevoerd naar de Geleenbeek. De afkoppeling zal de voeding op Geleenbeek vergroten wat weer een gunstig effect kan hebben op het functioneren van de Stadbroekermolen. Het natuurlijk en ecologisch karakter van de oevers van de Geleenbeek wordt hersteld.

Alle straten liggen scheef (onder langs-afschot) en bezitten een zodanig dwarsprofiel dat berging en afvoer ook tijdens zware buien gewaarborgd is.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

6 BEELDKWALITEIT

Voor de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het 'Masterplan Stadbroek' dat in opdracht van de Stichting Stadbroek i.o. in juni 2004 opgesteld is door Croonen Adviseurs.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn alleen de onderdelen die betrekking hebben op het deel Stadbroek-West van toepassing.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een initiatief van de Stichting Stadbroek i.o. (SIO). De kosten van de plannen, gericht op de realisering van ca. 275 woningen, komen geheel voor rekening van de SIO.

Op 24 maart 2005 is een begroting/grondexploitatie voor dit plan opgesteld. Uit deze begroting blijkt dat er een positief saldo is (inkomsten minus uitgaven). Dit positief saldo is gereserveerd voor risico's bij de planuitvoering.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

8 DE BESTEMMINGEN

Het onderhavige bestemmingsplan 'Stadbroek-West' bevat 7 bestemmingen. Hierna volgt een korte toelichting op iedere bestemming.

Wonen

Voor alle bestaande en nieuwe woningen is de bestemming Wonen van toepassing.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woondoeleinden in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen toegestaan. Bij iedere grondgebonden woning zijn aan- en bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 70 m². Het bebouwingsvlak waarbinnen patiowoningen mogen worden opgericht, mag voor 70% worden bebouwd.

In zone 'Wonen B' zijn tevens zorgwoningen en -voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen toegestaan.

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 horeca en detailhandel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart. Het betreft hier bestaande functies langs de Tudderenderweg.

Maatschappelijke voorzieningen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

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

Molen

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande molen in het noorden van het plangebied.

Bij de molen zijn eveneens de functies wonen en ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan.

Verkeer en verblijf

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaamverkeersroutes, pleinen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

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

Middels vrijstelling kunnen speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

Water

De vernieuwde Geleenbeek is opgenomen in de bestemming Water. Deze gronden zijn naast waterberging, -aan en -afvoer bestemd voor taluds en oevers, groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden en bruggen ten behoeve van het verkeer.

Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd ten behoeve van constructies voor bruggen, kademuren en duikers.

Groen

Openbare groenvoorzieningen en plantsoenen, de bestaande speelvoorzieningen en fiets- en/of voetpaden alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden zijn binnen deze bestemming toegelaten.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen. Voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten. Middels vrijstelling kunnen nieuwe speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

Agrarisch gebied

Binnen deze bestemming zijn de bestaande agrarische gronden in het noorden van het plangebied opgenomen. Op deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gebouwd.

Er is een vrijstelling opgenomen voor de oprichting van bouwwerken voor recreatief gebruik.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

9 PROCEDURES

9.1 Inspraak en vooroverleg

Het plan heeft met ingang van 13 september 2004 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een separate inspraaknota die als bijlage 4 aan deze toelichting is toegevoegd.

In het advies van de Afdeling Ruimtelijke Inrichting Zuid (d.d. 12 november 2004) is ten aanzien van de volgende aspecten een opmerking gemaakt:

a Watertoets

De conclusies en het advies van het waterloket dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen en verwerkt.

Er is overleg gevoerd met het Waterschap Roer en Overmaas. De afspraken ten aanzien van het aspect water, zoals deze ook gehanteerd zijn bij de planvorming 'Sittard Revisited' zijn in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Alhoewel het waterschap thans in haar pré-advies andere gegevens ten behoeve van de berekeningen hanteert, is er geen aanleiding om af te wijken van de eerdere uitgangspunten. Overigens wordt door het waterschap aangegeven dat deze nieuwe richtlijnen bestuurlijk niet zijn vastgesteld en dat deze niet extern zijn gecommuniceerd.

Verder wordt geadviseerd om een beschermingszone op te nemen om te voorkomen dat er te dicht op de watergang gebouwd kan worden. In het bestemmingsplan is een bebouwingsgrens aangegeven die niet overschreden mag worden (behoudens voor de bouw van erkers e.d.). Op deze wijze is voldoende bescherming geboden aan de watergang.

Ten aanzien van het verzoek om bij artikel 3 Wonen in de doeleindenomschrijving waterberging / infiltratie op te nemen, kan geen gevolg gegeven worden. Er is in het gebied sprake van een bodemkwaliteit die in overeenstemming is met de te realiseren bestemmingen, doch die belemmeringen kan opleveren zodra er grondwerken worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld afvoer van overtollige grond). Derhalve is het niet wenselijk deze doeleindenomschrijving op te nemen.

Nadere eisen ten aanzien van duurzaam bouwen kunnen alleen gesteld worden indien deze ruimtelijk relevant zijn. In de planuitgangspunten is voldoende rekening gehouden met de aspecten van duurzaamheid (Toelichting 3.4).

b Bodemkwaliteit

Voor die gronden die middels het bestemmingsplan een andere bestemming krijgen, dient middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Bestemmingswijziging naar een gevoeliger gebruik, dient middels een vrijstelling te worden geregeld waarbij uit voorafgaand bodemonderzoek moet blijken dat de bodem voor deze functie geschikt is.

In het algemeen wordt opgemerkt dat er een gebiedsdekkend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en er een goedgekeurd saneringsplan voorhanden is. Ten aanzien van de bestemming maatschappelijke voorziening geldt dat uitbreiding alleen kan geschieden binnen het bouwvlak, waar de bodemkwaliteit geschikt (gemaakt) is.

Voor de bestemming 'molen' geldt dat het bestemmingsvlak de huidige bebouwing volledig insluit. Er is geen sprake van verdere uitbreiding, dan wel nieuwbouw.

Voor het aanleggen van speelvoorzieningen is in betreffende bestemmingsregeling een vrijstellingsbepaling opgenomen. Dit om te voorkomen dat deze voorzieningen aangelegd worden op minder geschikte bodemkwaliteit.

In de 'Algemene vrijstellingsbepalingen' (artikel 10), wordt aan lid 3 de voorwaarde verbonden dat uit (historisch) onderzoek moet blijken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

c Archeologie

De richtlijnen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie dienen bij de begeleiding van grondwerkzaamheden in acht te worden genomen.

Grondwerkzaamheden zullen onder toezicht van de gemeentelijke archeoloog worden uitgevoerd.

d Economische uitvoerbaarheid

Zodra het plan ter vaststelling wordt aangeboden, dient de economische uitvoerbaarheid te zijn aangetoond.

Bij vaststelling zal de economische uitvoerbaarheid zijn aangetoond.

e Voorschriften / Plankaart

Enkele omissies en onduidelijkheden dienen te worden hersteld.

De opmerkingen zoals deze in het advies zijn verwoord zijn in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt en waar nodig zijn de voorschriften hersteld.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Stadbroek-West' is naar aanleiding van de vooroveleg- en inspraakprocedure op onderdelen gewijzigd. Naast de wijzigingen die hiervoor en in de inspraaknota (bijlage 4) zijn vermeld, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

De voorschriften in artikel 3.3 en 3.2 zijn als volgt aangepast:

- artikel 3.2 lid f:

"de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:

- op de begane grond/eerste bouwlaag 15 m;

- op de volgende bouwlagen 12,5 m,

met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 m bedraagt."

- artikel 3.3 lid a:

"aan- en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd"

- artikel 15:

de strafbepaling is aangepast naar aanleiding van gewijzigde wetgeving.

Als gevolg van de recente uitspraken van de Raad van State inzake luchtkwaliteit, is in de plantoelichting het onderzoek naar de luchtkwaliteit opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt geen overschrijding van de grenswaarden in 2010 en 2015.

Naar aanleiding van reacties van de brandweer en gemeentelijke diensten is de plankaart behorende bij het voorliggende bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aangepast. Het betreft in casu een aanpassing van de dimensionering van de beek en aanleg van extra parkeervoorzieningen. In bijlage 5 is het voorstel aan Burgemeester en Wethouders toegevoegd.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stadbroek-West' heeft, op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, van 7 juli 2005 tot en met 3 augustus 2005 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 'Stadbroek-West' wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

[Terug naar inhoudsopgave](#)