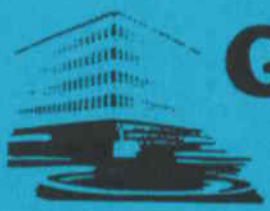
AFDELING RUIMTELIJKE ORDENING



GEMEENTE SITTARD

BESTEMMINGSPLAN

CAMPINA-COMPLEX

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
van Limburg bij besluit van 28.02.95
R.O.V./G.Z., nr. 95/95701.

Mij bekend,
De Griffier der Staten

GRIFFIER DER STATEN LIMBURG

113.62 V

Gemeente Sittard

Voorschriften bij het
bestemmingsplan Campina-complex

Vastgesteld bij besluit van de Raad
der Gemeente Sittard
van 09 NOV. 1994
mij bekend,
de secretaris,

Sittard/Maastricht,
november 1993;
gewijzigd
september 1994

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL		BLZ.
HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	2
1.	Begripsbepalingen	2
2.	Wijze van meten	5
3.	Algemene bepalingen	6
HOOFDSTUK II	BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN	7
Paragraaf A	Algemeen	7
4.	Hoofdlijnen	7
Paragraaf B	Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen	9
5.	Woondoeleinden	9
6.	Groenvoorzieningen	11
7.	Verkeersdoeleinden	13
8.	Watergang/overkluisde watergang	14
Paragraaf C	Bepaling met betrekking tot de dubbele bestemming	15
9.	Beschermingszone	15
Paragraaf D	Algemene bepalingen omtrent het gebruik	16
10.	Verboden gebruik van gronden	16
11.	Verboden gebruik van opstallen	16
HOOFDSTUK III	OVERIGE BEPALINGEN	17
12.	Bijgebouwen	17
13.	Algemene bepalingen in verband met de Wet geluidhinder	17
14.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	18
15.	Algemene wijzigingsbevoegdheid	18
HOOFDSTUK IV	OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN	20
16.	Overgangsbepaling omtrent bebouwing	20
17	Overgangsbepaling omtrent het gebruik van grond en opstallen	21
18.	Strafbepaling	21
19.	Slotbepaling	21

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Plan:

   het bestemmingsplan Campina-complex als aangegeven op de plankaart A bestemmingen (tekening nr. 7777), plankaart B functionele en ruimtelijke karakteristiek (tekening nr. 7778) en in deze voorschriften.

2. Aangebouwd bijgebouw:

   bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en).

3. Aan huis gebonden beroep:

   een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

4. Ander bouwwerk:

   een bouwwerk geen gebouw zijnde.

5. Bebouwing:

   een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6. Bestemmingsgrens:

   een op de plankaart A aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

7. Bestemmingsvlak:

   een op de plankaart A door een bestemmingsgrens omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming.

8. Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

9. Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond, doch met uitzondering van onderbouw, souterrain en zolder.

10. Bouwmassa:

bebouwing bestaande uit:
- een vrijstaand hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen, dan wel;
- twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen.

11. Bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.

12. Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

13. Bijgebouw:

een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw dat ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

14. Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt.

15. Grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

16. Hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn omvang, constructie en situering het belangrijkste gebouw op een perceel is.

17. Matrix:

de op de plankaart A als aanduiding opgenomen in vakjes verdeelde kolom waarin per horizontaal vlak de bestemming is weergegeven.

18. Onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,50 m. boven peil is gelegen.

19. Peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

20. Ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte, zoals mede in tekst en beeld is weergegeven in het beeldkwaliteitplan.

21. Stedebouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

22. Verblijfsgebied:

openbare ruimte die in hoofdzaak dient als verblijfs-, speel- en parkeerruimte en ter ontsluiting van de aangrenzende woningen.

23. Vrijstaand bijgebouw:

bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

24. Woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

25. Vrijstaande woning:

een geheel vrijstaande woning danwel een woning welke door middel van een garage geschakeld is met (een) andere woning(en).

26. beeldkwaliteitplan:

een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veilig stellen, creëren en/of verbeteren van beeldkwaliteit in een bepaald gebied, welk als bijlage bij dit plan is gevoegd.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. Goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil ter plaatse van de voorgevel of het overeenkomstig bouwdeel tot aan de onderkant goot.

2. (Bouw-)hoogte van een ander bouwwerk:

vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

3. Hoogte van een gebouw:

het hoogste punt van een gebouw tot peil met dien verstande dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels, antennes en soortgelijke bouwdelen van een gebouw buiten beschouwing blijven.

4. Inhoud van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil.

5. Lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke

scheidingsmuren.

6. Oppervlakte van een bouwwerk:

   tussen (de buitenste vertikale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke bouwdelen.

Artikel 3

Algemene bepalingen

1. Het is verboden de op de plankaart A aangegeven bestemmingsgrenzen bij het oprichten van gebouwen overeenkomstig de respectievelijke bestemmingen te overschrijden, tenzij in deze voorschriften uitdrukkelijk anders is bepaald.

2. Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan.

3. Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

4. Bij gebruik van gronden als bedoeld in artikelen 5, 6 en 7 voor bebouwing en anders dan voor bebouwing, voor zover deze gronden tevens bestemd zijn als beschermingszone (artikel 9) geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbele bestemming in hoofdstuk II. paragraaf C.

5. Waar op de plankaart A middels een matrix een combinatie van bestemmingen is aangegeven kunnen de gronden met inachtneming van deze matrix voor deze bestemmingen worden gebruikt.

HOOFDSTUK II BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

Paragraaf A *Algemeen*

Artikel 4

Hoofdlijnen

1. Algemeen

Het plan is opgesteld om het terrein van het voormalige Campina-complex tussen de Geleenbeek en de Keutelbeek met woningen te kunnen bebouwen. Het moet voorzien in de vraag naar woningen in de wat duurdere sectoren, zoals is vastgelegd in het gemeentelijk Volkshuisvestingsplan (1992).

Het streven is gericht op een kwalitatief hoogwaardige stedebouwkundige invulling, een verantwoorde inrichting van de openbare ruimte en een representatieve architectonische vormgeving van de bebouwing.

Het plan voorziet in ongeveer 18 vrijstaande dan wel aaneengebouwde vrije sector woningen. Het belangrijkste structurerende element is de hoofdontsluitingsweg, die in laanvorm wordt aangelegd, in het verlengde van de Kastanjelaan en die via een boog aan de zuidoostzijde van het plangebied een beëindiging vindt in een pleinvormige ruimte, in aansluiting op het stadspark.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de stedelijke groenstructuur en de bestaande groenelementen in en nabij het plangebied zullen landschappelijke en natuurlijke waarden zo goed mogelijk in het plan worden geïntegreerd.

2. Functionele en ruimtelijke karatreristiek

Het voorliggende plan vormt een stedebouwkundige afronding van het woongebied in de overgang naar het park.
Op de kaart functionele en ruimtelijke karakteristiek zijn de structuurbepalende elementen in de vorm van wegen- en groen- en hoofdbe-

bouwingsstructuur weergegeven. In het als bijlage toegevoegde beeldkwaliteitplan zijn de stedebouwkundige randvoorwaarden opgenomen.
De buurt krijgt vanwege de relatief geïsoleerde ligging tussen twee watergangen een eigen karakter, zonder dat de samenhang met de omgeving verloren gaat. De bebouwing bestaat enerzijds uit vrijstaande woningen op grote kavels in het middengebied en anderzijds uit ruime, geschakelde woningen in halve ronde vorm rondom het plein.

De belangrijkste ontsluitingsweg wordt gevormd door de nieuw aan te leggen laan (met aan weerszijden bermen met bomen en voetpaden). De parallel aan de Geleenbeek gelegen weg heeft, naast de langzaamverkeersfunctie, een beperkte functie voor gemotoriseerd verkeer als ontsluiting van het tenniscomplex. De laan vindt een beëindiging in de genoemde pleinvorm, die zowel een verkeersfunctie heeft als een functie in de overgang naar het stadspark en daarom een groene inrichting krijgt. Aan de west- en oostzijde wordt het woongebied langs beide beken door middel van groenzones omgeven.

Paragraaf B ***Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen***

Artikel 5

Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart A als woondoeleinden aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het betreft de beschermingszone, bestemd voor:

- woondoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- verkeersdoeleinden;
- parkeervoorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid 1. omschreven doeleinden worden met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (hoofdlijnen) als volgt nagestreefd:

a. er kunnen maximaal 20 grondgebonden woningen, waarvan maximaal 8 aaneengebouwd worden gebouwd;
b. bij het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen dient de woonfunctie in overwegende mate te worden, c.q. gehandhaafd te blijven;
c. de verkeersdoeleinden dienen slechts ter ontsluiting van het woongebied en de aansluiting daarvan op het hoofdwegennet;
d. de verkeersroutes zullen ruimtelijk door bebouwing resp. groenvoorzieningen worden begeleid;
e. de op de plankaart B aangegeven functionele en ruimtelijke karakteristiek wordt gerespecteerd;
f. de woningen dienen georiënteerd te zijn op de binnen het plangebied nieuw aan te leggen ontsluitingsweg of plein of op de Agricolastraat.

3. Bouwvoorschriften

a. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die in

overeenstemming zijn met het in dit artikel bepaalde;

b. het aantal bouwlagen van de woningen mag maximaal twee bedragen;
c. aaneengebouwde woningen mogen in groepen van maximaal 4 woningen worden gebouwd;
d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag maximaal 50° bedragen;
e. de inhoud van een woning mag niet minder dan 250 m^3 en niet meer dan 1.200 m^3 bedragen;
f. één zijgevel van een vrijstaande woning dient minimaal 3,00 m. uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst, met dien verstande dat bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden geplaatst;
g. de diepte van een woning bedraagt maximaal 15,00 m.;
h. de breedte van de voorgevel van een woning bedraagt minimaal 6,00 m. en maximaal 12,00 m.;
i. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m. bedragen met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevel van de woning maximaal 1,00 m. en achter de voorgevel maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn, voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn en antennes en antennemasten die maximaal 12,00 m. hoog mogen zijn;
j. bijgebouwen mogen overeenkomstig het in artikel 12 bepaalde worden opgericht.

4. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- het bepaalde in lid 3. sub b. voor het oprichten van woningen met drie bouwlagen indien het stedebouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- het bepaalde in lid 3 sub f. voor het bouwen van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens.

5. Nadere eisen

a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in de leden 2. en 3. aangegeven voorschriften nadere eisen te stellen met betrekking tot de oriëntering van woningen, het aantal bouwlagen van woningen, het aantal aaneen te bouwen woningen, de dakhelling van hoofdgebouwen, de inhoud van woningen, de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelgrens, de woningdiepte, de voorgevelbreedte van woningen, de hoogte van andere bouwwerken, de situering en goot- en nokhoogte van bijgebouwen;

b. de onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld met het oog op het stedebouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit en met in acht name van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan en om te voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bebouwing onevenredig worden aangetast. Deze eisen mogen nimmer zover gaan dat daarmee hoofdlijnen van de in de leden 2. en 3. omschreven ruimtelijke structuur bepaald worden.

Artikel 6

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart A als groenvoorzieningen aangegeven gronden zijn met, inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het betreft de beschermingszone, bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- verkeersdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- waterbergingsvoorzieningen;
- primair oppervlaktewater

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid 1. omschreven doeleinden worden met inachtneming van het bepaalde in artikel 4

(hoofdlijnen) als volgt nagestreefd:

a. de groenvoorzieningen moeten zodanig zijn vormgegeven dat ze structuurbepalende elementen vormen;
b. de groenvoorzieningen moeten op dusdanige wijze worden ingericht dat gebieden ontstaan die overzichtelijk zijn en de sociale veiligheid maximaliseren;
c. de verkeersdoeleinden dienen ter aansluiting van de parkeervoorzieningen op het wegennet;
d. de op plankaart B aangegeven functionele en ruimtelijke karakteristiek wordt gerespecteerd.

3. Bouwvoorschriften

a. Op de tot groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die in overeenstemming zijn met het in dit artikel bepaalde;
b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m. bedragen met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn.

4. Nadere eisen

a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in de leden 2. en 3. aangegeven voorschriften nadere eisen te stellen met betrekking tot de vormgeving en inrichting van groenvoorzieningen en de hoogte van andere bouwwerken;

b. de onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld met het oog op het stedebouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit en met in acht name van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan en om te voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bebouwing onevenredig worden aangetast.
Deze eisen mogen nimmer zover gaan dat daarmee hoofdlijnen van de in de leden 2. en 3. omschreven ruimtelijke structuur bepaald worden.

Artikel 7

Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op plankaart A als verkeersdoeleinden aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het betreft de beschermingszone, bestemd voor:

- verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, parkeren en voetpaden;
- groenvoorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid 1. omschreven doeleinden worden met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (hoofdlijnen) als volgt nagestreefd:

a. de in het noordelijk gedeelte voor verkeersdoeleinden bestemde gronden moeten worden ingedeeld overeenkomstig het op de plankaart A aangegeven wegprofiel; In het zuidelijk gedeelte zijn deze gronden met name bestemd voor parkeervoorzieningen;
b. de op de plankaart B aangegeven functionele en ruimtelijke karakteristiek wordt gerespecteerd.

3. Bouwvoorschriften

a. Op de tot verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die in overeenstemming zijn met het in dit artikel bepaalde, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 8,00 m. bedragen.

4. Nadere eisen

a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in de leden 2. en 3. aangegeven voorschriften nadere eisen te stellen met betrekking tot de indeling van het wegprofiel, de situering van parkeervoorzieningen en de hoogte van andere bouwwerken;

b. de onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld met het oog op het stedebouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit en met in acht name van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan en om te voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bebouwing onevenredig worden aangetast. Deze eisen mogen nimmer zover gaan dat daarmee hoofdlijnen van de in de leden 2. en 3. omschreven ruimtelijke structuur bepaald worden.

Artikel 8

Watergang/overkluisde watergang

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart A als watergang/overkluisde watergang aangegeven gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in de Keur van Waterschap Roer en Overmaas, bestemd voor doeleinden welke betrekking hebben op de natuurlijke afvloeiing van water.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de voor watergang/overkluisde watergang bestemde gronden mogen slechts die andere bouwwerken worden opgericht welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en ter plaatse noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang tot een maximale hoogte van 2.00 m.

Paragraaf C ***Bepaling met betrekking tot de dubbele bestemming***

Artikel 9

Beschermingszone

De op de bestemmingskaart als beschermingszone watergang aangegeven gronden zijn, behalve voor de doeleinden van de andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming van de bereikbaarheid van de aan deze zone grenzende watergang.
Op deze gronden zijn tevens de bepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Paragraaf D *Algemene bepalingen omtrent het gebruik*

Artikel 10

Verboden gebruik van gronden

1. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

2. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken:

   a. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
   b. voor het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangswagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn;
   c. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

3. Burgemeester en Wethouders verlenen van het bepaalde in lid 1. vrijstelling, als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11

Verboden gebruik van opstallen

1. Het is verboden opstallen op de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden doeleindenomschrijving.

2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1. als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12

Bijgebouwen

Op de als woondoeleinden bestemde gronden mogen vrijstaande en/of aangebouwde garages en/of andere bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. per woning één of meer bijgebouwen, met een gezamelijke oppervlakte van maximaal 50 m² mogen worden gebouwd;

b. de goothoogte niet meer dan 3,00 m. en de nokhoogte niet meer dan 5,50 m. mag bedragen; de nokhoogte mag echter slechts maximaal 3,00 m. bedragen voor zover het bijgebouw geheel of gedeeltelijk op een grotere afstand dan 10,00 m. van de voorgevel(rooilijn) en tevens binnen een afstand van 3,00 m. uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

c. indien een gevel van het bijgebouw niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, de afstand tussen dit bijgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,50 m. dient te bedragen;

d. niet meer dan 60% per bouwperceel mag worden bebouwd.

Artikel 13

Algemene bepalingen in verband met de Wet geluidhinder

1. Binnen de onderzoekszones conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Stb. 1981, 533), mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder slechts worden opgericht indien de terzake door Gedeputeerde Staten of een ander daarvoor aangewezen bestuursorgaan voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden en voldaan wordt aan de door Gedeputeerde Staten of een ander daarvoor aangewezen bestuursorgaan te stellen aanvullende eisen.

2. In afwijking van het bepaalde in lid 1. mogen de daar bedoelde geluidgevoelige gebouwen ook worden opgericht indien de realisering van geluidbeperkende voorzieningen, zo deze noodzakelijk zijn om overschrijding van de daar bedoelde grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarden te voorkomen, in voldoende mate is verzekerd.

3. In het geval bedoeld in lid 2. wordt terzake het advies ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in Limburg.

Artikel 14

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in dit plan bepaalde:

   a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden worden geschaad;
   b. van de in de artikelen 5 t/m 8 genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
   c. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes, schakelkastjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes, mits elk van deze gebouwtjes geen grotere inhoud verkrijgt dan 50 m^3 en de hoogte niet meer dan 3,00 m. bedraagt;

Artikel 15

Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. De Raad van de gemeente kan het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzing van de op de plankaart A aangegeven bestemmingen, indien daarmee het door de Raad van de gemeente vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, en om te voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bebouwing onevenredig worden aangetast; met dien verstande, dat de in artikel 4 verwoorde hoofdlijnen van het plan niet onevenredig worden aangetast en dat de belangen van derden eveneens niet onevenredig worden aangetast

2. Indien de Raad van de gemeente voornemens is gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1. van dit artikel gelden hiervoor de volgende procedure-regels:

   a. het ontwerp-besluit ligt gedurende tenminste twee weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage;

b. de Raad van de gemeente maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij de Raad van de gemeente tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. de Raad van de gemeente deelt aan hen, die bedenkingen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede;
e. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende schriftelijke bedenkingen meegezonden.

HOOFDSTUK IV OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 16

Overgangsbepalingen omtrent bebouwing

1. De op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan bestaande bouwwerken, alsmede bouwwerken, welke in aanbouw zijn op het tijdstip van de in-ontwerp-terinzagelegging, dan wel kunnen worden gebouwd krachtens een eerder aangevraagde bouwvergunning, welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet worden vergroot en behoudens onteigening krachtens de wet.

2. Voor het geheel vernieuwen, geheel veranderen of in beperkte mate uitbreiden van bedoelde bouwwerken kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van dit plan, met dien verstande dat:

   a. bij gehele vernieuwing of gehele verandering de bestaande afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet mogen worden vergroot;
   b. het "in beperkte mate uitbreiden" niet verder mag gaan dan 10% van de inhoud van de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan bestaande bebouwing, mits de bestaande afwijking naar de aard niet wordt vergroot.

   Met geheel vernieuwen of geheel veranderen wordt gelijkgesteld het systematisch gedeeltelijk vernieuwen of gedeeltelijk veranderen met het kennelijk doel om zodoende uiteindelijk tot een gehele vernieuwing of gehele verandering te komen.

3. In geval van verwoesting door calamiteit mogen de in lid 1. van dit artikel bedoelde bouwwerken worden herbouwd - behoudens onteigening overeenkomstig de wet - mits:

   a. de afwijkingen van het plan niet naar aard of omvang worden vergroot;
   b. een aanvraag om een vergunning tot herbouw binnen 2 jaar na tenietgaan is ingediend.

Artikel 17

Overgangsbepalingen omtrent het gebruik van gronden en opstallen

1. Indien ten tijde van het van kracht worden van het plan gronden en opstallen worden gebruikt in afwijking van het plan, mag dat gebruik worden voortgezet.
2. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan, indien door die wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 18

Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10 lid 1. en artikel 11 lid 1. wordt geacht een strafbaar feit te zijn als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals dat luidt op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan.

Artikel 19

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften bestemmingsplan Campina-complex".

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg van 28.02.95 nr. 95/95701M.
Mij bekend,
De Griffier der Staten

113.62 T

Gemeente Sittard

Toelichting bij het
bestemmingsplan Campina-complex

Vastgesteld bij besluit van de Raad der Gemeente Sittard van 09 NOV. 1994
mij bekend,
de secretaris,

Sittard/Maastricht,
november 1993;
gewijzigd
september 1994

INHOUD

HOOFDSTUK		BLZ.
1.	Inleiding	2
1.1.	Voorgeschiedenis/planmotivatie	2
1.2.	Ligging, begrenzing en oppervlakte	3
1.3.	Planopzet	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.3.	Gemeentelijk beleid	5
3.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	7
3.1.	Programmatische aspecten	7
3.2.	Stedebouwkundige en landschappelijke aspecten	7
3.3.	Verkeerskundige aspecten	8
3.4.	Milieuaspecten	8
4.	Planopzet	11
4.1.	Inrichtingsvoorstel	11
4.2.	Juridische regeling	12
5.	Economische uitvoerbaarheid	15
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
7.	Overleg	15

Losse Bijlagen:
* Akoestisch onderzoek
* Aanvullend en nader bodemonderzoek/saneringsplan

1. INLEIDING

1.1. Voorgeschiedenis/planmotivatie

Aan het begin van deze eeuw, in 1913 om precies te zijn, heeft zich op een afstand van circa 700 m. ten zuiden van de binnenstad van Sittard, in het gebied tussen de Geleenbeek en de Keutelbeek, de coöperatieve melkfabriek St. Rosa gevestigd. De komst van deze fabriek vindt plaats op een duidelijk herkenbaar moment in de overgang van ambachtelijke productie en huisvlijt naar industriële productie en het zich organiseren van de boerenstand in coöperaties. Aanvankelijk wordt alleen het noordelijk deel van het terrein bebouwd (periode tot 1935). De fabriek met directiewoning in dit deel van het gebied aan de Agricolastraat is ontworpen door de bekende architect Jos Wielders, die gedurende de periode 1909-1917 stadsarchitect van Sittard was. Diverse uitbreidingen van de fabriek uit een wat latere fase, waaronder het magazijn, dat dateert uit 1924 zijn ook van zijn hand. Tot in de tachtiger jaren heeft de melkfabriek (intussen reeds geruime tijd deel uitmakende van het Campinaconcern) als zodanig gefunctioneerd. Onder andere vanwege milieuhygiënische aspecten (geluidsoverlast van dit vol-continubedrijf binnen het stedelijk gebied) is met Campina overleg gepleegd over de toekomst van het bedrijf. Een en ander heeft geleid tot verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten, waardoor de gebouwen hun functie hebben verloren. Na het buiten gebruik raken van de melkfabriek heeft een gebouw dienst gedaan als expositie/atelier ruimte en een gedeelte van de bebouwing als kleine theaterzaal (periode 1989-1992). In 1992 is het Campina-complex gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak. Reeds vanaf 1988 is de eigenaar van de gronden D.M.V. Campina b.v. in overleg met verschillende investeerders om tot ontwikkeling van de gronden te komen. De gedachten gaan daarbij uit naar een invulling met woningbouw die aansluit op de karakteristiek van de noordelijk gelegen woonwijk. Om de ontwikkeling van het terrein voor woningbouw op stedebouwkundig en landschappelijk gebied in goede banen te leiden, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Het terrein van het voormalige Campina-complex is tot het van kracht worden van het voorliggende plan juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan Baenje-Casino-Park vastgesteld d.d. 20.05.1976 goedgekeurd 10.01.1977 nr. BF 21972.
In de voorschriften van dit gedetailleerde bestemmingsplan is het gebied aangeduid als Bebouwingsklasse B 70%. De gronden van het Campina-complex zijn daarin bestemd voor handelsdoeleinden. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van handel en nijverheid, niet zijnde detailhandel en qua aard en afmeting daarbij passende andere bouwwerken worden opgericht. Tevens is één dienstwoning toegestaan alsmede daarbij behorende garages en/of andere bijgebouwen. Aan de realisering van een en ander zijn bepaalde voorwaarden gesteld.

1.2. Ligging, begrenzing en oppervlakte

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Sittard, op een afstand van ca. 700 m. van de binnenstad, ingeklemd tussen de buurten Ophoven en Kollenberg Park, het stadspark en de tennisvelden. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Agricolastraat, aan de oostzijde door de Geleenbeek, aan de zuidzijde door de genoemde tennisvelden en aan de westzijde door de Keutelbeek. Het gebied heeft globaal gezien een enigszins langwerpige rechthoekige vorm. met nauwelijks of geen hoogteverschillen. De oppervlakte bedraagt ca. 1,8 ha.

1.3. Planopzet

Het bestemmingsplan omvat de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgelegde bestandsdelen:

- Plankaarten: hierop zijn de bestemmingen van de binnen het plangebied gelegen gronden grafisch aangeduid.

- Voorschriften: hierin is het gebruik van de op de plankaart bestemde gronden juridisch geregeld. Plankaart en voorschriften vormen een onlosmakelijk geheel.

- Toelichting: geeft een nadere explicatie omtrent de toekomstige bestemmingen in en het toekomstig gebruik van het plangebied en van de achtergronden en randvoorwaarden die aan het plan ten grondslag liggen.

Na de onderhavige inleiding wordt in deze toelichting in hoofdstuk 2 ingegaan op de beleidsvisies ten aanzien van de (toekomstige) bestemming, inrichting en functies van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden de basis voor de toekomstige invulling van het gebied vormen. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven op welke wijze deze invulling zal plaatsvinden in stedebouwkundige, landschappelijke en verkeerstechnische zin en op welke wijze dit in een juridische regeling (voorschriften) is vastgelegd. De daarop volgende hoofdstukken 5, 6 en 7 geven aan wat het draagvlak is voor de plannen met betrekking tot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wat het standpunt is van verschillende instanties en diensten waarmee in het kader van art. 10 B.r.o. overleg is gevoerd.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Ondanks het hoge abstractieniveau van de beleidsformuleringen van de Rijksoverheid, geven deze algemene richtlijnen op grond waarvan meer op uitvoering gerichte uitspraken kunnen worden geformuleerd.
De rijksoverheid constateert in de **Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1988) en de Vierde Nota Extra (1992)**, dat de noodzaak tot voortdurende uitbreiding van het stedelijk gebied op langere termijn zal afnemen. Het bestaand stedelijk gebied wordt daardoor steeds belangrijker. Een toenemend deel van de vraag naar lokaties met kwaliteit zal zich daarop richten.
Steden zowel grotere als kleinere die in de nieuwe marktsituatie niet zelf een aantrekkelijk en efficiënt ingerichte woon- en werkomgeving aanbieden lopen de kans de boot te missen.
Bij gebieden met een grote mate van dynamiek (expansiegebieden), zoals bijvoorbeeld binnensteden, kan volgens de nota dikwijls worden volstaan met aanpassing van ruimtelijke structuren, respectievelijk het wegnemen van factoren die vernieuwing van de ruimtelijke structuur in de weg staan.

Sedert het eind van de jaren tachtig streeft de rijksoverheid, o.a. op het gebied van de volkshuisvesting naar decentralisatie. Er wordt meer overgelaten aan het vrije marktmechanisme. Gemeenten en woningverenigingen krijgen meer eigen verantwoording. Een en ander komt duidelijk naar voren door de invoering van het zogenaamde Besluit woninggebonden Subsidies (BWS). Gemeenten hebben zelf daardoor meer invloed op de wijze waarop volkshuisvestingsbudgetten worden verdeeld over de verschillende woningmarktsectoren. Het rijk blijft echter aandacht besteden aan de zwakkere groepen op de woningmarkt (daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen zogenaamde BudgetGemeenten, met een grote mate van eigen budget-verantwoordelijkheid en niet-budgetgemeenten, wier budget in principe door de provincie wordt toebedeeld). Daarnaast wordt gestreefd naar vergroting van het eigen woningbezit, verkoop van huurwoningen, voortzetting van het trendhuurbeleid, vereenvoudiging van de regelgeving en het terugdringen van de scheefheid op de woningmarkt (te goedkoop of te duur wonen).

2.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid vindt zijn weerklank in het Streekplan Zuid-Limburg (1987), waarin de hoofdlijnen van de Vierde Nota en de overige actuele landelijke nota's vanwege de relatieve gedateerdheid van het plan vanzelfsprekend niet terug te vinden zijn. Desondanks biedt het Streekplan nog steeds een belangrijke leidraad als randvoorwaarde voor het gemeentelijk beleid. Het Streekplan constateert een hoge mate van gegroeide complementariteit tussen de twee belangrijkste kernen in de Westelijke Mijnstreek, Sittard en Geleen, waarbij Sittard van oudsher het streekverzorgingscentrum is en een veelzijdiger karakter en hoger verzorgingsniveau heeft dan Geleen.

Geconstateerd wordt, dat in het Sittards deelgebied ruimtelijke beperkingen, gezien de verhoudingen tussen nog aanwezige restcapaciteiten en de behoefte aan verstedelijking, nauwelijks een rol spelen. Er is zelfs sprake van een overcapaciteit in vigerende plannen, omdat ook in Sittard prioriteit is gegeven aan stadsvernieuwing en inbreiding. Als gevolg daarvan zal een aantal vigerende uitbreidingsplannen gefaseerd worden.

In de nota Open Deuren (1992) wordt benadrukt, dat het beleid, gericht op concentratie van verstedelijkingsactiviteiten ondanks het geringe succes onverminderd gehandhaafd zal blijven. De provincie zal daarvoor de ter beschikking zijnde instrumenten gebruiken, maar ook de gemeenten uitnodigen aan dit beleid vorm te geven. Een en ander kan in stadsgewestelijk verband plaatsvinden. De regionalisatie van de volkshuisvesting zoals door staatssecretaris Heerma nagestreefd is daar een voorbeeld van.

De afgelopen jaren was de samenwerking in de regio Westelijke Mijnstreek voornamelijk gericht op de uitwisseling van contingenten. Momenteel wordt getracht een regionaal samenwerkingsverband op te zetten met een ruimer werkterrein dan de Regionale Volkshuisvestingscommissie. Belangrijk daarbij is dat de Provincie Limburg heeft besloten om het budget voor niet-budgetgemeenten door te decentraliseren naar regionale samenwerkingsverbanden. Ofschoon uitvoering en besluitvorming nog moet worden uitgewerkt, bestaat wel overeenstemming over de in regionaal verband uit te voeren taken op het gebied van de volkshuisvesting. Deze hebben onder andere betrekking op onderzoek en beleidsformulering van de regionale volkshuisvesting op basis van een regionaal volkshuisvestingsplan, budgettoewijzing en coördinatie, financiële administratie en secretariaat. De budgetgemeenten Geleen en Sittard zullen 'de kar' gaan trekken, waarbij Sittard de financieel/administratieve aspecten en Geleen de beleidsvoorbereiding met betrekking tot het regionaal volkshuisvestingsplan voor haar rekening zal nemen.

2.3. Gemeentelijk beleid

In het **Volkshuisvestingsplan Sittard (1992)** is aangegeven, dat in de jaren tachtig de Sittardse bevolking sterk is toegenomen. In de periode 1982-1991 zelfs met 2.400 (van 43.800 tot 46.200). Een en ander wordt vooral verklaard door een groot vestigingsoverschot. Het aantal woningen is in dezelfde periode toegenomen met ruim 3.500, merendeels woningwet- en premiewoningen. Hierdoor is de gemiddelde woningbezetting gedaald. De kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 1992-2005 is o.a. bepaald op basis van de te verwachten stijging van de Sittardse bevolking. In de periode 1992-2000 zal de groei circa 1.400 bedragen (van bijna 46.000 naar ruim 48.000) en in de periode 2000 tot 2005 circa 500. Het aantal extra benodigde woningen bedraagt in de periode 1991-1994 1.279 (320 per jaar), in de periode 1995-1999 1.168 (230 per jaar) en in de periode 2000-2004 779 (155 per jaar). Hierbij is geen rekening gehouden met de opvangfunctie op het gebied van wonen, die Sittard heeft gekregen in het Streekplan.

De kwalitatieve woningbehoefte is in het Volkshuisvestingsplan bepaald aan de hand van een schriftelijke enquête, een analyse van woningzoekendenbestanden van de woningverenigingen en gesprekken met makelaars en projectontwikkelaars. Hieruit komt naar voren, dat er een tekort is aan eengezinshuurwoningen en bejaardenhuurwoningen. In de koopsector is eveneens een tekort. Dit geldt voor alle typen woningen in het bijzonder voor eengezinswoningen. Ook blijkt er een duidelijk tekort te zijn aan koopwoningen in de prijsklasse van f. 200.000,-- tot f. 250.000,--, in mindere mate in de klasse van f. 125.000,-- tot f. 150.000,--.

De gemeente Sittard heeft in haar **Beleidsplan 1991-1994** aangegeven dat zij er naar streeft, om tot 1995 jaarlijks 400-500 woningen te bouwen. Naast binnenstadlokaties wordt ook voldoende ruimte voor stadsuitleg ingebouwd. Bij nieuwbouw zal ruimtelijke en stedebouwkundige kwaliteit centraal staan. De stadsvernieuwing zal een belangrijke plaats krijgen in de komende jaren. Overeenkomstig het rijksbeleid streeft de gemeente naar een grotere verantwoordelijkheid van marktpartijen. Er dient niet verder in de vrije marktwerking te worden ingegrepen, dan noodzakelijk is. Daarbij worden de zwakkere doelgroepen op de woningmarkt echter niet uit het oog verloren. Het volkshuisvestingsbeleid richt zich in eerste instantie op maatschappelijk/economische gebondenen. Daarnaast wordt er echter tevens gelet op de regionale functie die Sittard vervult op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreëren. Sittard heeft volgens het gemeentebestuur een regionale opvangfunctie, een functie die ook in het Streekplan Zuid-Limburg is toegewezen.

Het **Landschapsbeleidsplan** voor de gemeente Sittard (1986) geeft aan, dat het plangebied is gelegen ten zuiden van de zogenaamde Feldbiss-breuk, op het middenterras van de Maas, die zijn invloed hier met name in de ijstijden deed gelden. De Geleenbeek vormt hierin het belangrijkste structurele element. Ondanks de kanalisatie hiervan blijft deze beek toch ecologisch van belang. Het groen van de Geleenbeekdalzone behoort tot het eerste niveau, dat wil zeggen, het wordt onderkend als een structuur voortkomend uit het oorspronkelijke landschap. Het belangrijkste doel van het Landschapsbeleidsplan is het behouden en versterken van de samenhang tussen stad en buitengebied. Dit dient enerzijds te geschieden door de stad in haar ontwikkeling te laten inspelen op de landschapsstructuur, anderzijds door de groenstructuur in het buitengebied zelf te versterken of vernieuwen. Het stroomdal van de Geleenbeek/Keutelbeek-Molenbeek treedt als duidelijk herkenbare groenstructuurdrager naar voren. Ook functioneel wordt deze noord-zuid as als zeer aantrekkelijk gezien, door de aanwezigheid van het Stadspark en een min of meer groene routing van Munstergeleen tot Bosplan-Noord. De optimale ontwikkeling van deze groene as vormt de basis voor een groen structuurnet in het gehele stedelijke gebied, waarin groen en recreatieobjecten op elkaar afgestemd zijn. Het Landschapsbeleidsplan neemt het plangebied Campina-complex op in de Geleenbeekzone, met ruimtelijke, ecologische, klimatologische en of hydrologische relaties, met groepsgewijze beplanting en/of natuurbouw. Een en ander wordt o.a. bereikt door meer beplanting op de dalbodem en het bevorderen van natuurlijke processen langs de beekloop.

3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1. Programmatische aspecten

Door de relatief kleine omvang van het plangebied en de geïsoleerde ligging tussen Geleenbeek en Keutelbeek ligt een menging van meerdere stedelijke functies niet voor de hand. De nabije ligging tot de binnenstad vraagt eveneens om een passende functie. De meest voor de hand liggende is wonen. Vanuit het omgevingsperspectief worden twee functies aangereikt: wonen en recreatie (park, tennisvelden).

Uitgaande van wonen als programmatische invulling, met een extensief recreatieve nevenfunctie (wandelen), dient te worden gekozen voor een programma dat zowel aansluit bij de omgevings- en terreinkenmerken, als bij het Volkshuisvestingsplan van de gemeente Sittard. Het parkachtige karakter van het gebied vraagt om eengezins woningbouw in een ruime verkaveling. Het aantal woningen dient mede aan de hand van de exploitatiemogelijkheden te worden bepaald. In eerste instantie kan worden uitgegaan van ca. 12 vrije sector woningen in het noordelijk- en zuidelijk deel van het plangebied en een aantal geschakelde eengezinswoningen aan de zuidzijde.

3.2. Stedebouwkundige en landschappelijke aspecten

De stedebouwkundige invulling van het plangebied dient om verschillende redenen zeer zorgvuldig plaats te vinden. Het Campinaterrein ligt in de overgangszone van stad naar buitengebied, waardoor enerzijds sprake is van een bepaalde stedelijkheid, terwijl anderzijds de nabijheid van het buitengebied concreet en tastbaar is. De omgeving van het voormalige Campinaterrein biedt een grote diversiteit in stedebouwkundige en landschappelijke opbouw en in architectonische vormgeving. Aan de westzijde van het terrein ligt de nieuwbouw van de buurt Ophoven, waarbij langs de zuidzijde van Ophoven (straat) sprake is van wandvorming door aaneengesloten bebouwing (recente woningbouw in 2 bouwlagen), die met de achterzijde naar de Keutelbeek gekeerd is. Langs de noordzijde van Ophoven (straat) ligt gevarieerde bebouwing uit de 19e en 20ste eeuw, met de voorzijde naar de straat gericht in de vorm van een gedeeltelijk aaneengesloten lint. De bebouwing ten noorden van het plangebied (langs de Parklaan en de Kastanjelaan) bestaat uit herenhuizen/stedelijke villa's die deels dateren uit het begin van deze eeuw, deels van recentere datum zijn. De grootte van de kavels en de groene aankleding in combinatie met de ligging tussen de Geleenbeek en de Keutelbeek geven dit gebied een parkachtig karakter. Ten oosten van het plangebied ligt het stadspark, dat een duidelijke vormgeving en plaatsbepaling van artificiële en natuurlijke elementen kent. Door de barrièrewerking van de Geleen- en Keutelbeek heeft het plangebied een relatief geïsoleerde ligging. De beken zijn alleen oversteekbaar ten noorden van het plangebied (Agricolastraat) en ten zuiden van de tennisbanen.

De geïsoleerde ligging van het terrein en de verschillende omgevingskenmerken vragen om een specifieke stedebouwkundige structuur, groeninrichting en vormgeving van de bebouwing. Aansluitend bij de woningen tussen Parklaan en Kastanjelaan en bij het stadspark dient te worden uitgegaan van een ruim opgezette woonomgeving (tuindorpsfeer), met ruime eengezinswoningen (2-3 bouwlagen) en aangepaste architectuur op grote kavels. Het geheel dient een parkachtig karakter te krijgen, met aansluiting van het groen en gerichtheid van de bebouwing op het stadspark. De groene randen van het plangebied dienen voor zover waardevol behouden te blijven. Daarbij is langs de Keutelbeek sprake van een halfopen en langs de Geleenbeek, in aansluiting op het park van een iets opener karakter.

3.3. Verkeerskundige aspecten

De belangrijkste verkeersinfrastructuur in de directe omgeving van het plangebied ligt aan de noordzijde. De Agricolastraat geeft een directe verbinding met het stedelijk en regionaal wegennet. De Parklaan en Kastanjelaan vormen de belangrijkste insteken richting centrum. De Ophoven (straat) heeft als parallelstraat van de Rijksweg-Zuid geen belangrijke verkeersfunctie. De ontsluitingsweg voor de tennisvelden, die aan de oostrand van het plangebied ligt heeft geen doorgaande functie.

Het ligt voor de hand de toekomstige ontsluitingsweg van het plangebied aan te haken op de Agricolastraat. De Kastanjelaan biedt door zijn ligging en vormgeving goede mogelijkheden voor een verbinding richting binnenstad. Een verlenging van de Kastanjelaan in zuidelijke richting heeft dan ook de voorkeur. De verkeerskundige betekenis van deze verlengde Kastanjelaan is klein. De straat zal alleen betekenis hebben voor de bewoners en bezoekers van de toekomstige woonbuurt en eventueel de tennisvelden (met name wat betreft langzaam verkeer).
De bestaande verbinding voor het tenniscomplex kan een beperkte ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer behouden.

Parkeren in het plangebied dient voor bewoners op het eigen terrein plaats te vinden. Parkeren voor bezoekers dient langs de straat te gebeuren. Ten behoeve van spelers en bezoekers van het tenniscomplex dient het aantal parkeerplaatsen te worden uitgebreid.

3.4. Milieuaspecten

- Wegverkeerslawaai

In februari 1994 is een akoestisch onderzoek verricht met betrekking tot de geluidbelasting van de Agricolastraat en de straat Ophoven (zie losse bijlage).
De verkeersgegevens zijn gebaseerd op spitsuurtellingen van september 1993 en verkeerstellingen in het kader van de verkeersmilieukaart in oktober 1993. De geprognotiseerde verkeersintensiteit in 2003 van de Agricolastraat bedraagt 5207 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.) en van de straat Ophoven 1665 mvt/etm.

Omdat binnen het plangebied van het bestemmingsplan (dat een globaal karakter heeft) de exacte situering van de te bouwen woningen nog niet bekend is, zijn de berekeningen gebaseerd op de geluidbelasting op de begrenzing van de bestemming woondoeleinden.
Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de Agricolastraat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met 6,3 dB(A) overschreden wordt. Aan de zijde van de straat Ophoven wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Bij besluit d.d. 30 augustus 1994 hebben Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden verleend voor de nieuw te situeren woningen langs de Agricolastraat.

In het akoestisch onderzoek is tenslotte ten aanzien van de nieuw te ontwikkelen verkeersontsluiting binnen het plangebied, de verlengde Kastanjelaan, aangegeven dat de geluidbelasting op 10,00 m. vanaf de as van de weg minder bedraagt dan 50 dB(A). Volgens artikel 74 van de Wet Geluidhinder geldt hiervoor zonevrijstelling.

- Bodemverontreiniging

In de nieuwe modelbouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (V.N.G.), zoals ook in gebruik bij de gemeente Sittard, is aangegeven, dat een bodemonderzoek deel uitmaakt van een aanvraag om een bouwvergunning, waar een onderzoeksrapport uit bestaat en welke methodiek gevolgd moet worden. De bouwverordening dient tevens inhoud te geven aan het begrip "tegengaan van bouwen op verontreinigde grond". Bodemverontreiniging wordt daarmee een toetsingscriterium bij het verlenen van de bouwvergunning.
In het kader van het provinciale bodembeschermingsbeleid zal de toetsing van bestemmingsplannen en bestemmingsplanherzieningen zich kunnen beperken tot de realiteitswaarde ervan. Voor verschillende soorten van bouwlokaties is door de provincie het beleid bepaald.
De lokatie voormalig Campina-complex wordt volgens de provinciale uitgangspunten aangeduid als een lokatie van enige omvang met een structureel karakter, dat binnen het bestemmingsplan een directe bouwtitel heeft gekregen. Voor dergelijke lokaties, zowel onverdacht als verdacht dient aan het bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek te worden toegevoegd.

Uit in opdracht van DMV Campina en project-ontwikkelaar Grouwel-Daelmans verricht bodemonderzoek (losse bijlagen) blijkt dat de bodem en het grondwater zijn verontreinigd met minerale olie ter plaatse van voormalige ondergrondse brandstoftanks. Daarnaast is de bovengrond licht verontreinigd met PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en zware metalen.

Omtrent de opzet van de noodzakelijke sanering heeft op 4 november 1993 vooroverleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie (bureau Bodembescherming), waarbij is afgesproken dat:
- de aanwezige PAK-verontreiniging ter plaatse van de geplande woningen dient te worden verwijderd waarbij het materiaal mogelijk kan worden hergebruikt onder

de te realiseren infrastructuur;
- de olie/benzineverontreinigingen in zowel grond als grondwater gesaneerd dienen te worden;
- er een saneringsplan opgesteld dient te worden.

Het concept-saneringsplan is als losse bijlage bijgevoegd. Overigens is onlangs gestart met de daadwerkelijke sanering van de olieverontreinigingen.

4. PLANOPZET

4.1. Inrichtingsvoorstel

De in het voorgaande hoofdstuk geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden hebben aan het inrichtingsvoorstel ten grondslag gelegen.
De essentie van het inrichtingsvoorstel is gelegen in twee structurerende elementen: een laan die aan de noordzijde aansluit op de Agricolastraat en in het verlengde van de Kastanjelaan ligt en een pleinvorm, die de laan aan de zuidzijde beëindigt en aansluit op het stadspark. De genoemde laan loopt vanaf de noordoostzijde van het plangebied, via een westelijk georiënteerde bocht naar de zuidoostzijde en bestaat uit een rijstrook met ter weerszijden bermen met relatief hoogopgaande bomen en voetpaden. De bomen dienen als het ware een bladerdak te vormen voor de rijweg en de voetpaden. Het plein dient enerzijds de laan te beëindigen, anderzijds de oriëntatie op en overgang naar het stadspark op een goede manier vorm te geven.

De bebouwing in het plangebied is geplaatst op ruime kavels, waardoor een parkachtig woongebied ontstaat. Daarbij zijn de volgende verschillende bebouwingselementen te onderscheiden:
Zowel de laan als de Agricolastraat worden begeleid door vrijstaande woningen op grote kavels. Langs het plein is er sprake van een meer compacte bebouwingsvorm, met geschakelde woningen, die de pleinvorm accentueren en gericht zijn op het stadspark.

De laan wordt de belangrijkste ontsluitingsweg van het nieuwe woongebied. Deze weg zal slechts een functie hebben voor bewoners en bezoekers van het plangebied en eventueel spelers en bezoekers van de tennisbanen (wat betreft langzaam verkeer). De verkeersintensiteit zal daardoor erg laag zijn. Het weggetje dat parallel aan de Geleenbeek loopt krijgt binnen deze planopzet slechts een bescheiden functie, met name voor voetgangers en fietsers en voor verkeer van en naar de tennisbanen. Voor langzaamverkeer wordt tevens een relatie gelegd met het stadspark middels een bruggetje vanaf het plein, zodat door het gebied aantrekkelijke fiets- en wandelmogelijkheden ontstaan.

Parkeren in het plangebied vindt voor bewoners plaats op eigen terrein. De villa's aan de Agricolastraat en langs de laan zullen veelal over een dubbele garage beschikken. De woningen langs het plein zullen over minimaal 1 parkeermogelijkheid op eigen terrein beschikken. Binnen het plangebied zal parkeren voor bezoekers van het woongebied, en spelers en bezoekers van het tenniscomplex zoveel mogelijk gescheiden plaatsvinden. Daarbij kan worden gedacht aan parkeermogelijkheden in de nabijheid van het tenniscomplex en/of langs de laan, het plein en de parallelweg.

Door de laan, het plein en de grote kavels zal het buurtje in de toekomst vanzelf een groen aangezicht krijgen. Daarnaast wordt gestreefd naar handhaving en

versterking van de bestaande begroeiing langs de beekoevers. Langs de Geleenbeek en de Keutelbeek zal groenaanplant plaatsvinden.
In combinatie met de afscheidende groenzone aan de achterzijde van de kavels ontstaat hierdoor een brede groenbegeleiding van de beken.

4.2. Juridische regeling

Het onderhavige plan is opgezet volgens globale eindplanmethodiek waarin getracht is, zonder al te ingewikkelde procedures en zonder verlies van de rechtszekerheid van de indivuele burger, in te spelen op mogelijke maar nog niet geheel vaststaande ontwikkelingen.
Het plan bestaat uit een toelichting, voorschriften en plankaarten.

In de voorschriften staan regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen. In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4) staan de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten en doelstellingen voor het hele gebied. Dit artikel geeft globaal de richting aan van wat met het plan beoogd wordt. De hoofdlijnen worden mede geïllustreerd door plankaart B, die een indicatief karakter heeft. De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld.

In de bouwvoorschriften wordt per bestemming "het bouwen" geregeld (bebouwingshoogte, omvang woning), waaraan Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen. Vrijstelling is mogelijk ten aanzien van het aantal te bouwen woningen en voor het aantal bouwlagen.

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn achteraan in de voorschriften de afwijkingsmogelijkheden aangegeven binnen strikte begrenzing. Het betreft vrijstellingsmogelijkheden van Burgemeester en Wethouders die veelal ook in de tot op heden gebruikelijke bestemmingsplanvormen voorkomen. De bedoeling is voldoende flexibiliteit aan het plan te geven. De aan de Raad gegeven wijzigingsbevoegdheid gaat daar boven uit.

De bestemming woondoeleinden omvat het grootste deel van het plangebied. Het voorziet in vrije sectorwoningen en aaneengeschakelde woningen. De bestemming groenvoorzieningen omvat een groenzone zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van het woongebied als oeverbegeleiding van de beide beken. De bestemming verkeersdoeleinden vindt invulling in de vorm van een parkeerterrein aan de zuidelijke rand van het plangebied en een bermstrook met voetpad aan de noordrand (Agricolastraat). De verlengde Kastanjelaan laan eindigt via een boog aan de zuidoostzijde van het plangebied in een pleinvormige ruimte. De Geleenbeek en de Keutelbeek zijn bestemd als watergang, met een daarbij behorende beschermingszone.

Het als bijlage opgenomen beeldkwaliteitplan fungeert enerzijds als basis voor de welstandstoets en anderzijds als een nadere objectivering van de in artikel 1, sub

20 en 21 van de voorschriften opgenomen omschrijving van de begrippen ruimtelijke kwaliteit en stedebouwkundig beeld. Deze begrippen worden in de voorschriften gehanteerd als toetsingskader voor de nadere eisenregeling.

Artikelsgewijs

De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende bepalingen (artikelen 1 t/m 3), bepalingen in verband met de bestemmingen (artikel 4 t/m 11), overige bepalingen (artikelen 12 t/m 15) en de overgangs-, straf- en slotbepaling (artikelen 16 t/m 19).

Artikel 1: Begripsomschrijvingen; hierin worden de in de voorschriften gebezigde begrippen gedefiniëerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten; geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Artikel 3: Algemene bepalingen; in dit artikel zijn bepalingen opgenomen die veelal gelden voor meerdere artikelen.

Artikel 4: Hoofdlijnen; dit is het sleutel-artikel van het plan. Hierin worden de beleidslijnen en -voornemens uiteengezet zoals deze voor het plangebied voorliggen.

Artikelen 5 t/m 8: Deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- waar zinvol een beschrijving in hoofdlijnen waarin de specifiek voor de betreffende gronden uitgezette beleidslijnen en -voornemens zijn weergegeven;
- bouwvoorschriften inhoudende het maximale aantal bouwlagen, omvang van de woning, de plaatsing van naar de weg gekeerde gevels, de maximale hoogten van andere bouwwerken;
- waar zinvol nadere eisen door Burgemeester en Wethouders te stellen:

  1. aan situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  2. ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit resp. het stedebouwkundige beeld;
  3. aan de situering van parkeervoorzieningen.

Daarnaast is bij twee bestemmingen een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen onder voorwaarden die door Burgemeester en Wethouders worden geformuleerd ten behoeve van het bouwen van meer

woningen en het bouwen van meer bouwlagen in de bestemming woondoeleinden;

Artikel 9: Dit artikel geeft de zogenaamde dubbele bestemming weer. Het betreft een beschermingszone ten weerszijde van de Keutelbeek. Wordt er op gronden gebouwd die een dubbele bestemming hebben, dan dient men zich aan de regels te houden die met de specifieke dubbele bestemming samenhangen.

Artikelen 10 en 11: Deze regelen het verboden gebruik van gronden, resp. opstallen, met daarbij de zogenaamde "toverformule", d.w.z. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het verbod als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. De artikelen 12 t/m 15 geven overige bepalingen. Artikel 12 regelt de bijgebouwen, artikel 13 omvat de regels die gelden voor geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekzones ex artikel 74 Wgh. Artikel 14 betreft de algemene vrijstellingsbevoegdheid; hierin is vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen om:

- de bestemmingsgrenzen in geringe mate te verschuiven indien er geen belangen van derden worden geschaad;
- de in de voorschriften genoemde maten met maximaal 10% te wijzigen indien er geen belangen van derden worden geschaad;
- bouwwerken van openbaar nut op te richten van een beperkte maat;

Artikel 15: Dit artikel omvat de wijzigingsbevoegdheid van de raad van de gemeente met hantering van een procedure om de oppervlakte van bestemmingen te wijzigen tot maximaal 25% van die bestemming.

Artikelen 16 t/m 19 De artikelen 16 t/m 19 geven de overgangs- straf- en slotbepalingen. Artikel 16 en 17 omvatten het overgangsrecht omtrent bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen. Artikel 18 is de strafbepaling (de relatie met artikel 59 W.R.O.). Artikel 19 is de slotbepaling; deze geeft de titel van de voorschriften.

Overige aspecten

De plankaarten A en B (getekend op schaal 1 : 1.000) maken onderdeel uit van het juridisch plan.

- Plankaart A: bestemmingen, geeft de ligging en begrenzing van de bestemmingen aan. Daarnaast is er een aantal aanduidingen opgenomen dat informatie

verschaft over de kadastrale ondergrond, de verschillende typen grenzen en de belangrijkste wegprofielen.

- Plankaart B: functionele en ruimtelijke karakteristiek, geeft de belangrijkste functionele en ruimtelijke denkbeelden weer die aan het plan ten grondslag liggen. Tezamen met de toelichting vormt de kaart tevens het kwantitatieve en kwalitatieve kader waaraan de planontwikkeling kan worden getoetst. De kaart heeft een indicatief karakter.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het terrein wordt door een particuliere onderneming ontwikkeld waartoe met de gemeente een exploitatie-overeenkomst is gesloten. De ontwikkeling verloopt voor de gemeente budgettair neutraal.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Met ingang van 21 april 1994 heeft het voor-ontwerp-bestemmingsplan "Campina-complex gedurende 4 weken ter inzage gelegen en kon iedereen zijn mening omtrent het voor-ontwerp kenbaar maken. Van deze gelegenheid tot inspraak heeft niemand gebruik gemaakt.

7. OVERLEG

In het kader van het artikel 10 Bro-overleg is het plan toegezonden aan het Waterschap Roer en Overmaas en de PPC.

De mondelinge opmerkingen die door het Waterschap zijn gemaakt zijn per abuis niet verwerkt in het ontwerp-plan dat ter inzage is gelegd. Het Waterschap heeft vervolgens gebruik gemaakt van de mogelijkheid hun zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar te maken (conform artikel 23 WRO). Onder toezegging van burgemeester en wethouders dat het vast te stellen plan aangepast wordt overeenkomstig de door het Waterschap gemaakte opmerkingen, heeft het Waterschap zijn zienswijze ingetrokken.

In het ambtelijk concept-advies, dat doorgaans niet afwijkt van het uiteindelijke PPC-advies, wordt meegedeeld dat met het plan kan worden ingestemd, onder voorwaarden dat aanvullend onderzoek plaatsvindt naar aard en omvang van de PAK-verontreiniging op het voorterrein, waarvoor zonodig aanvullende saneringsmaatregelen worden uitgewerkt, en dat ook het voormalig voetpad wordt gesaneerd. Men stelt daarbij dat vóór vaststelling van het plan een en ander in een

goedgekeurd saneringsplan geregeld dient te zijn. Er heeft met betrekking tot deze materie overleg plaats gevonden met bureau Bodemsanering van de provincie waarbij afgesproken is dat aanvullend onderzoek zal plaatsvinden en de noodzakelijk te achten saneringsmaatregelen zullen worden uitgevoerd. Een en ander wordt verwerkt in het evaluatie-rapport. Met de bouw van woningen kan eerst gestart worden nadat Gedeputeerde Staten het evaluatieplan hebben goedgekeurd. Vaststelling van het plan kan wel al plaats vinden.
Een aantal (meer ondergeschikte) opmerkingen over de voorschriften zijn in het definitieve ontwerp-plan verwerkt.

BIJLAGE

BEELDKWALITEITPLAN CAMPINA-COMPLEX

1. Doelstelling:

- Voor projecten waar de gemeente beoogd bijzondere aandacht te geven aan de ruimtelijke kwaliteit, is het zinvol beeldkwaliteitplannen te ontwikkelen. Een beeldkwaliteitplan kan gedefinieerd worden als: "een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied".
- Begeleiding/Voorlichting. Participanten van te voren voldoende inlichten over de stedebouwkundige en welstand criteria

2. Procedure

Bij de projectdefiniëring is bepaald dat de ruimtelijke kwaliteit van belang is, en een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld als integraal onderdeel van het project.
Het beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en vormt het ruimtelijk beleidskader voor de stedebouwkundige en de welstand toets.
Met de vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt tevens uiting gegeven aan de bevoegdheid van B en W tot het stellen van nadere eisen zoals aangegeven in de voorschriften.
Voor overleg, voorlichting en begeleiding van de bouw- en inrichtingsplannen van de betreffende projecten kunnen architecten/realisatoren terecht bij het vormgevingsoverleg dat bestaat uit de volgende personen.

- een gemandateerd lid van de Welstandscommissie;
- de secretaris van de Welstandscommissie;
- een stedebouwkundige van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Uiteindelijk vindt (onafhankelijke) toetsing van de bouw- en inrichtingsplannen plaats in Welstand, waarbij het beeldkwaliteitplan het ruimtelijk kader vormt en het vormgevingsoverleg de nodige toelichting geeft.

STEDEBOUWKUNDIGE RANDVOORWARDEN CAMPINACOMPLEX

- type en categorie	vrij uit te geven kavels met vrijstaande eengezinswoningen
- bouwhoogte	2 bouwlagen
- voorgevelrooilijn	6.00 m uit de voorste erfgrens evenwijdig aan de straat
- zijgevelrooilijn	de hoofdbouwmassa dient minimaal 3.00 m uit de zijdelingse erfgrens geplaatst te worden. Langs de 'laan' kan een bijgebouw of een onderdeel van het hoofdgebouw in 1 bouwlaag (minimale breedte 3.00 m) in de noordelijke zijdelingse perceelsgrens geplaatst worden.
- woningdiepte	maximaal 15.00 m
- woningbreedte	maximaal 12.00m
- dakvorm	overwegend platte daken
- karakter	eigentijdse architectuur, refererend naar het project aan de overzijde van de laan
- materiaalgebruik en kleur:	overwegend wit geschilderde baksteen, overige materialen vrij
- bijgebouwen	alleen aangebouwde bijgebouwen
- erfafscheidingen	- voor de (voor)gevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog - in of achter de (voor)gevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog - erfascheidingen dienen integraal deel uit te maken van het planontwerp
- parkeren	2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf
- oriëntatie	de woningen op de hoek van de 'laan' en de Agricolastraat en de hoek van de de Geleenbeek en de Agricolastraat, dienen een dubbele oriëntatie te hebben, c.q. twee voorkanten te hebben

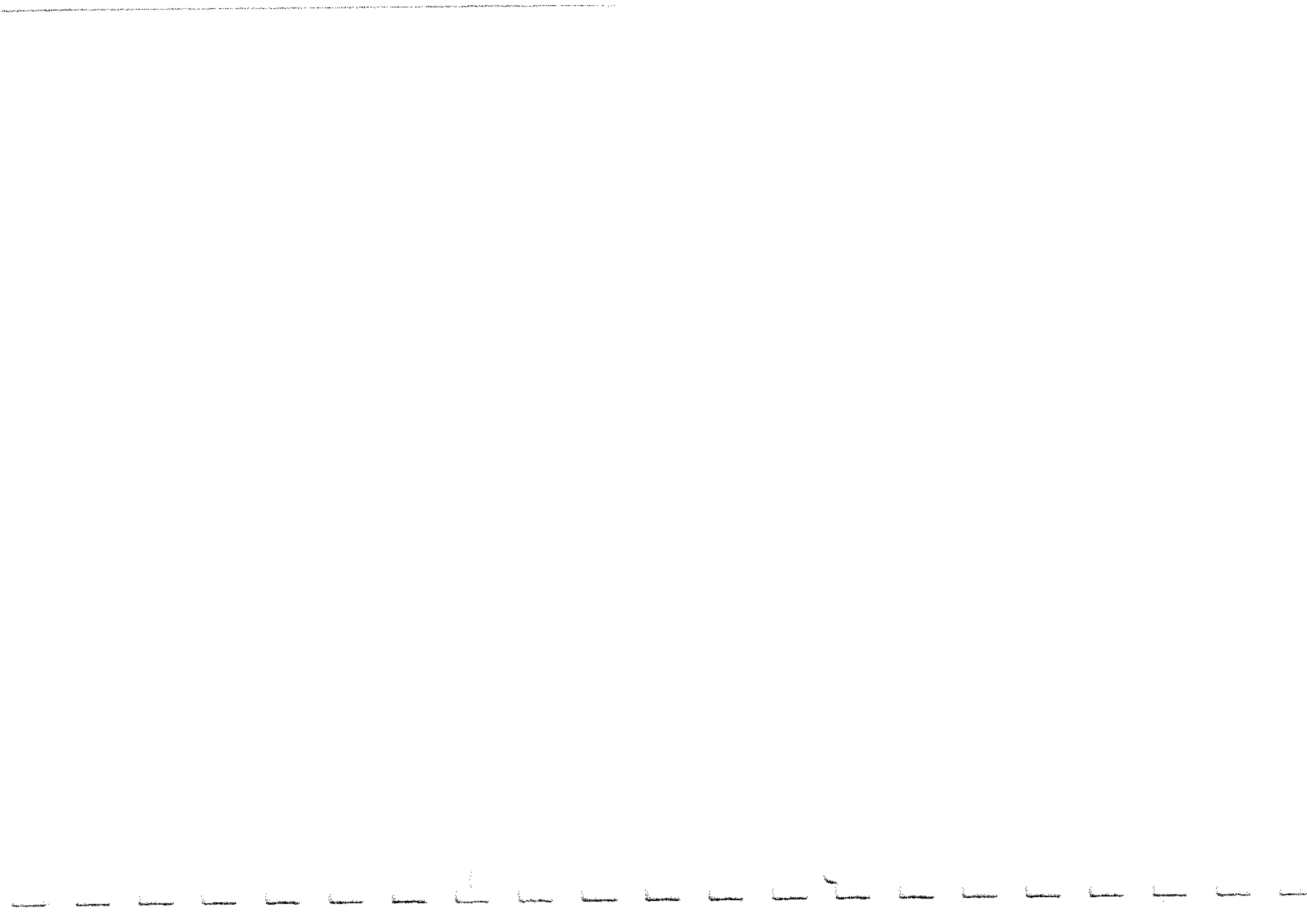
N.B. Zie voor basisbepalingen artikel 5, 12, 14 en 15 van de planvoorschriften van het Bestemmingsplan Campinacomplex maart 1994

GEMEENTE SITTARD

Akoestisch onderzoek

Project : Wegverkeerslawaai
Bestemmingsplan "Campinacomplex"
Gemeente Sittard
rapport VL-94-02.01
Datum: 01-02-1994

Gemeente Sittard,
Sector 4,
Afdeling Milieu,
Hub Dassenplein 1
6131 LB Sittard.



Inhoudsopgave.

		pagina
	Titelblad	1
	Inhoudsopgave	2
Hst 1:	Inleiding	3
Hst 2:	Gebruikte berekenings- en beoordelingsmethode	3
Hst 3:	Verkeersgegevens	3
Hst 4:	Resultaten	4
Hst 5:	Conclusie	5

Bijlage 1: situering bestemmingsplan

Bijlage 2: berekeningen.

Bijlage 3: oude situatie.

1. Inleiding.

In opdracht van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard is een akoestisch onderzoek verricht naar de hoogte van de geluidbelasting ter plaatse van bebouwingslijn in het bestemmingsplan "Campinacomplex" t.g.v. wegverkeerslawaai veroorzaakt door wegverkeer op de Agricolastraat en de straat Ophoven. In bijlage 1 is de situering en de indeling van het bestemmingsplan in de gemeente Sittard weergegeven. Vanwege het feit dat er ten tijde van de uitvoering van het akoestisch onderzoek nog geen concrete bouwplannen zijn, is in verband met de tijdsplanning van de bestemmingplanprocedure ervoor gekozen de geluidbelasting ter plaatse van de bebouwingscontour te bepalen.

2. Gebruikte berekenings- en beoordelingsmethode.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai (Wet geluidhinder) met behulp van Standaard rekenmethode I. De resultaten van het akoestisch onderzoek dienen getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Het betreft hier een nieuwe situatie: de voorkeursgrenswaarde bedraagt derhalve 50 dB(A). Er is ontheffing mogelijk tot 65 dB(A). Daar het hier een binnenstedelijke situatie betreft dient, alvorens toetsing aan de voorkeursgrenswaarde plaats vindt, de berekende geluidbelasting conform artikel 103 Wgh met 5 dB(A) verminderd te worden.

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet geluidhinder zijn alle wegen, exclusief woonerven en 30 km/uur-gebieden, zoneplichtig. Het vorengenoemde bestemmingsplan ligt in de zone van de Agricolastraat en de straat Ophoven. De geluidbelasting is berekend op 1.5 en 4.5m waarneemhoogte.

3. Verkeersgegevens.

3.1. Agricolastraat.

1994

Maatgevende intensiteit	per etmaal	4303	mvt.
	per daguur	314	mvt.
	per nachtuur	14	mvt.

2004

Prognose intensiteit 2004	per etmaal	5207	mvt.
	per daguur	380	mvt.
	per nachtuur	17	mvt.

De verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op tellingen in het kader van de Verkeersmilieukaart (oktober 1993).
De maatgevende periode is de dagperiode.

Verdeling per voertuigcategorie:

lichte motorvoertuigen	Qlv =	375	mvt/u, v =	50 km/u,
middelzware motorvoertuigen	Qmv =	2	mvt/u, v =	50 km/u,
zware motorvoertuigen	Qzv =	2	mvt/u, v =	50 km/u,
motorrijwielen	Qmr =	0	mvt/u, v =	50 km/u.

Het percentage vrachtverkeer (P) bedraagt 1.1 %.

3.2. Ophoven.

1994

Maatgevende intensiteit	per etmaal	1366	mvt.
	per daguur	100	mvt.
	per nachtuur	4	mvt.

2004

Prognose intensiteit 2003	per etmaal	1665	mvt.
	per daguur	121	mvt.
	per nachtuur	5	mvt.

De maatgevende periode is de dagperiode.

Verdeling per voertuigcategorie:

lichte motorvoertuigen	Qlv =	116	mvt/u, v =	50 km/u,
middelzware motorvoertuigen	Qmv =	3	mvt/u, v =	50 km/u,
zware motorvoertuigen	Qzv =	2	mvt/u, v =	50 km/u,
motorrijwielen	Qmr =	0	mvt/u, v =	50 km/u.

Het percentage vrachtverkeer (P) bedraagt 4 %.

De verkeersgegevens zijn gebaseerd op spitsuurtellingen uit januari 1994.

4. Resultaten.

De geluidbelastingen op de bebouwingscontouren aan de zijde van de Agricolastraat respectievelijk de straat Ophoven in het bestemmingsplan Campinacomplex is onderstaand weergegeven. De berekeningen zijn in bijlage 2 weergegeven.

Tabel 1: berekeningsresultaten

bebouwingscontour t.p.v.	Waarneemhoogte	LAeq	aftrek art. 103 Wgh	geluidbelasting
Agricolastraat	1.5m+p	61.3 dB(A)	-5 dB(A)	56.3 dB(A)
Agricolastraat	4.5m+p	61.3 dB(A)	-5 dB(A)	56.3 dB(A)
straat Ophoven	1.5m+p	51.5 dB(A)	-5 dB(A)	46.5 dB(A)
straat Ophoven	4.5m+p	52.5 dB(A)	-5 dB(A)	47.5 dB(A)

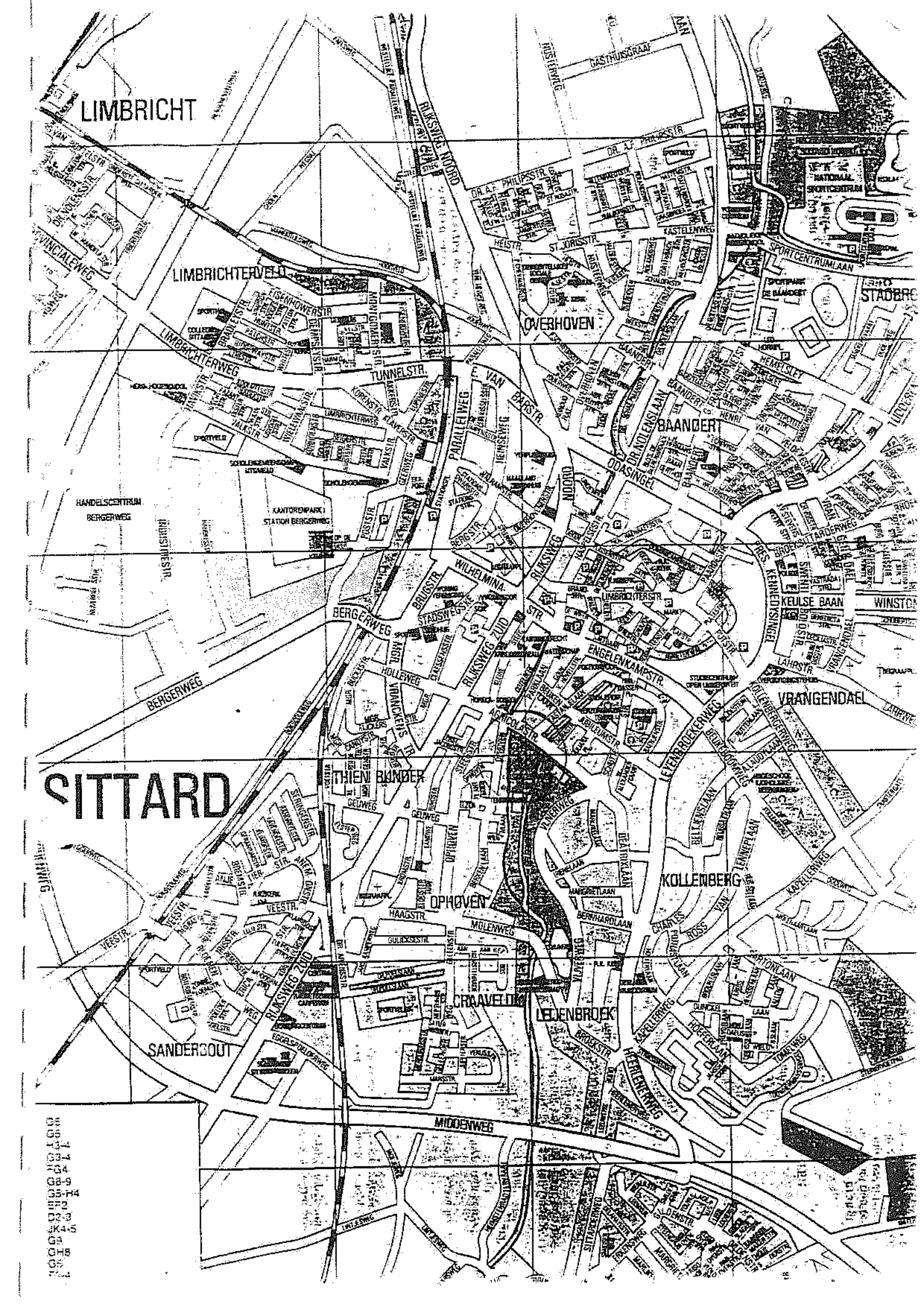
5. Conclusie.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de Agricolastraat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt met +6.3 dB(A). Dit impliceert dat de procedure "verzoek hogere grenswaarde" gevolgd dient te worden. Er is ontheffing mogelijk tot 65 dB(A). Daar de woningen in het bestemmingsplan gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing kan dit dienen als ontheffingsgrond (artikel 2, 2e lid, sub a, 4, Besluit grenswaaden binnen zones langs wegen). Het betreft namelijk het terrein van de voormalige zuivelfabriek Campina, waar ter plaatse van de Agricolastraat een tweetal villawoningen gesitueerd waren (zie bijlage 3).

Aan de zijde van de straat Ophoven wordt de voorkeurs-grenswaarde ter plaatse van de bebouwingscontour daarentegen niet overschreden.

De ontsluiting van de woningen in het bestemmingsplan zal middels een interne weg geschieden. De verkeersintensiteit op deze ontsluitingsweg zal in het jaar 2004, conform de ASVV (Aanbevelingen Standaard Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom), ca. 130 mvt per etmaal bedragen. Hierbij is tijdens het spits uitgegaan van 18 woningen, 1.5 mvt per gezin, 50% uitwerkenden en een spitsuurintensiteit ter grootte van 10% van de etmaalintensiteit. Het geluidniveau op 10 meter van de as de weg op basis van vorengenoemde verkeersprognose bedraagt derhalve minder dan 50 dB(A). Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen automatische zonevrijstelling **mits** dit door de gemeenteraad vastgesteld wordt (geluidniveaukaart).

Bijlage 1: situering bestemmingsplan


LIMBRICHT
LIMBRICHTERVELD
OVERHOVEN
BAANDERT
SITTARD
ITTHEIN BUNDER
OPHOVEN
KOLLENBERG
LEIJENBROEK
SANDERBOUT
VRANGENDAEL
BERGERWEG
RIJKSWEG NOORD
RIJKSWEG ZUID
MIDDENWEG
HANDELSCENTRUM
KANTORENPARK
STATION BERGERWEG
NATIONAAL SPORTCENTRUM
SPORTCENTRUMLAAN
LIMBRICHTERWEG
TUNNELSTR.
PARALLELWEG
DR. NOLENSLAAN
ODASINGEL
ENGELENKAMPSTR.
KEULSE BAAN
HOLLEWEG
VEESTR.
HAAGSTR.
MOLENWEG
HEERENWEG
KAPELLERWEG
GASTHUISGRAAF
STADSWEG
WILHELMINASTR.
BRUGSTR.
POSTSTR.
BERGSTR.
VALKSTR.
GELDERSTR.
VRANCKENSTR.
AGRICOLASTR.
JULIANASTR.
BEATRIXLAAN
BERNHARDLAAN
MARGRIETLAAN
CHARLES VAN ROSSUMLAAN
WILHELMINATUNNEL

verklaring bestemmingen



woondoeleinden

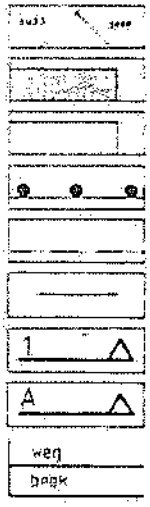
groenvoorzieningen

verkeersdoeleinden

watergang / overkluisde watergang

beschermingszone

aanduidingen



kadastrale indeling

bestaande bebouwing

bestemmingsgrens

plangrens

secliegrens

stroomrichting

wegprofiel

beekprofiel

matrix

PLANKAART A - BESTEMMINGEN

PLANKAART B - FUNKTIONELE EN RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK BEBOUWINGSVOORSTEL

ONDERWERP

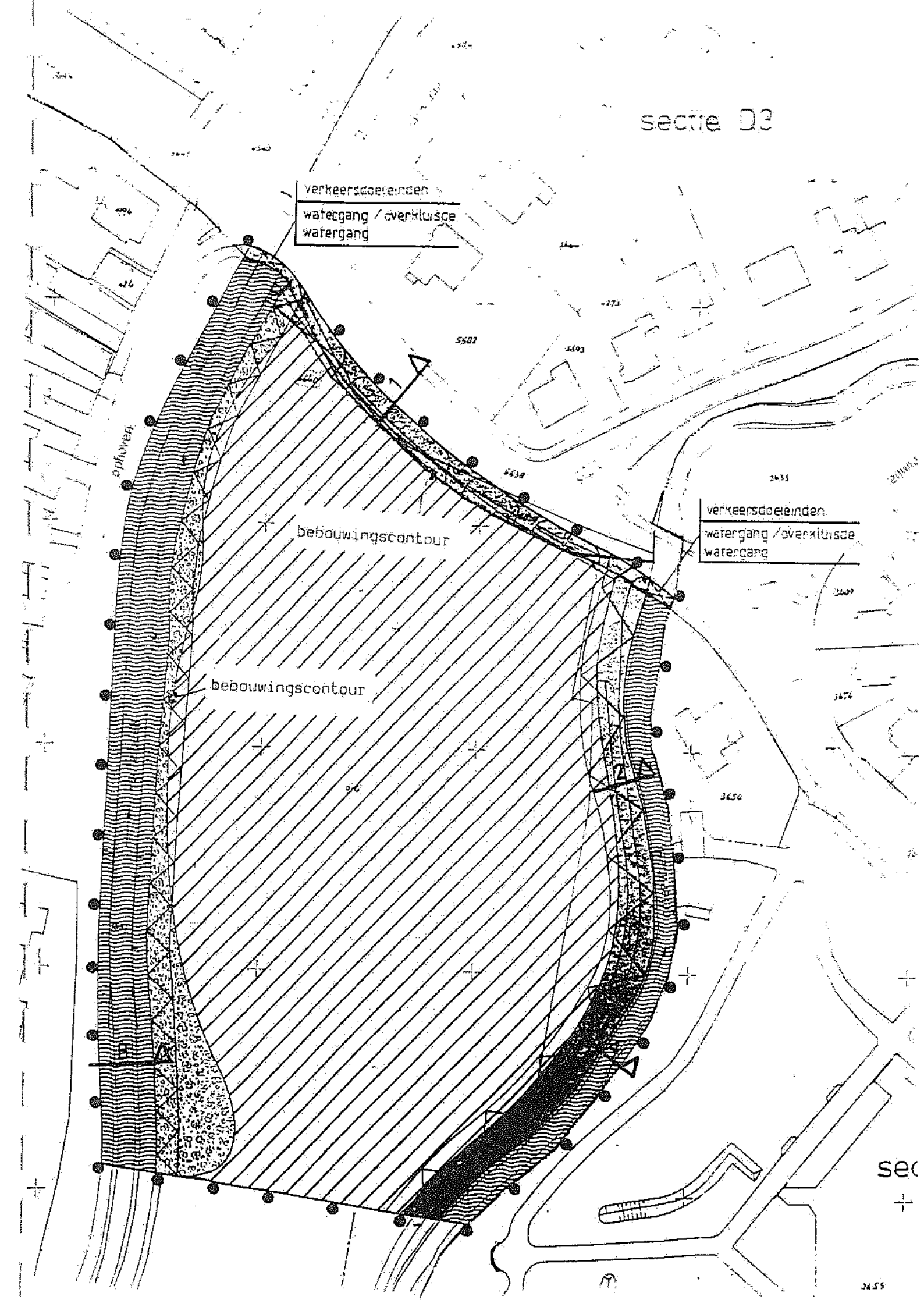
- BESTEMMINGSPLAN - CAMPINA - COMPLEX

VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

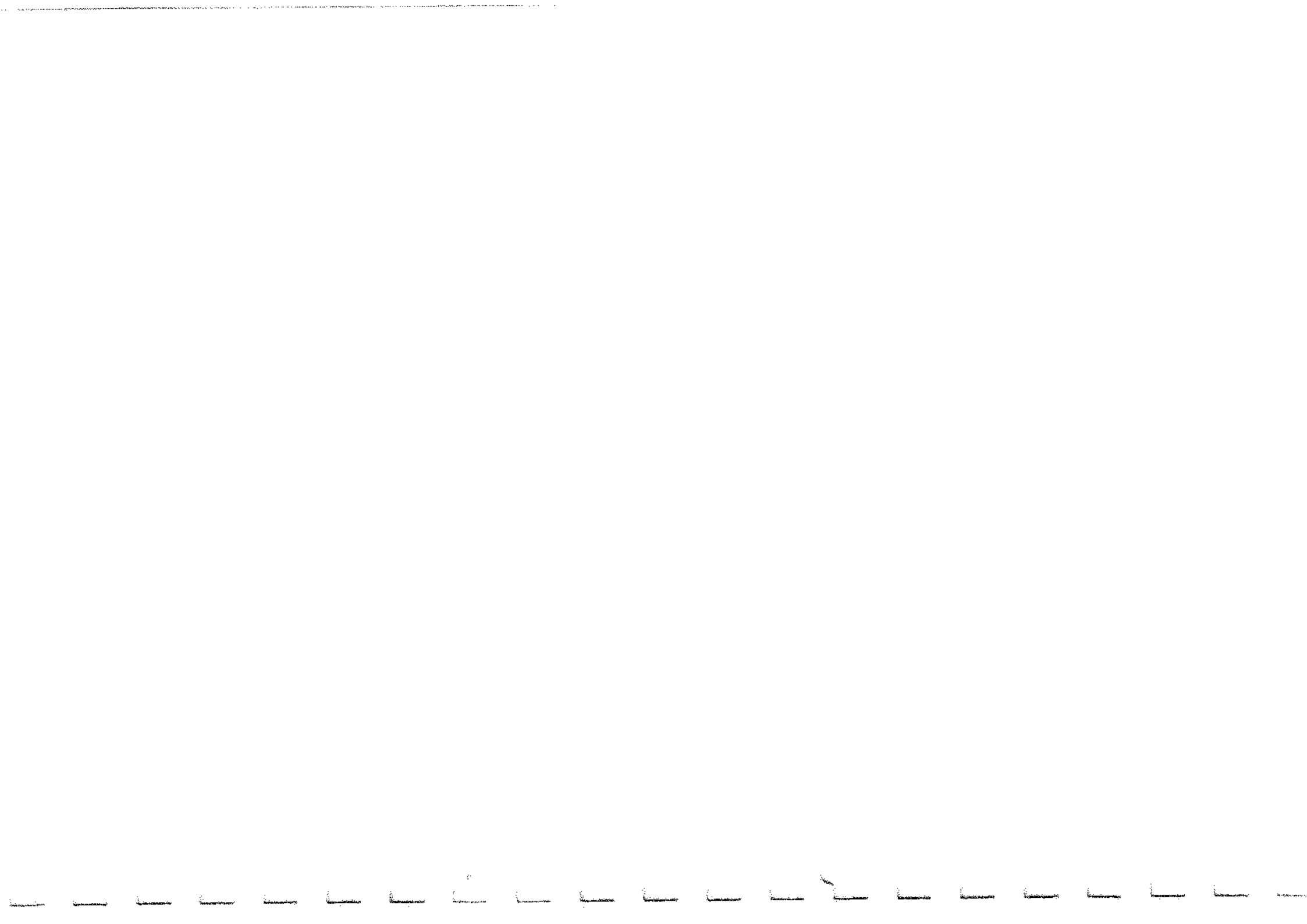
BURO RUIMTELIJKE ORDENING

GEMEENTE SITTARD

Schaal 1:1000			
Get. PPA			d.d. 04.92
Gew. d.d.	10.93	11.93	
			Tek.nr. 7777


sectie D3
verkeersdoeleinden
watergang / overkluisde watergang
bebouwingscontour
bebouwingscontour
verkeersdoeleinden
watergang / overkluisde watergang
opvaart

Bijlage 2: berekeningen.



BESTEMMINGSPLAN CAMPINACOMPLEX

geluidbelasting bebouwingscontour

Gemeente Sittard
afd. Milieu

GELUID
G E L U I D H I N D E R
GWEG1 versie 93.02 (mei 1993)
SRM I - Wegverkeer
(C) Copyright 1982 DHV Amersfoort

vl-93-02.01

01-02-94

Gemeente Sittard afd. Milieu
GELUID GWEG1 GLD41 01-02-94 14:45

****
* Situatie :agricolastraat, dagperiode *
* Waarnemer :op bebouwingscontour *
****

** Info wegvak
Hoogte wegdek boven maaiveld (m) : .00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m) : 4.50
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht): .70

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas

Verkeerssamenstelling		snelheid (km/h)	intensiteit (vtg/h)
motorrijwielen	:	0	0
lichte voertuigen	:	50	375
middelzware voertuigen	:	50	2
zware voertuigen	:	50	2
bromfietsen	:	0	0

Geen kruispunt

** Info bebouwing
Objectfractie (bebouwingsdichtheid) : .40

** Info waarneempunt
Hoogte boven maaiveld (m) : 1.50
Afstand tot wegas (m) : 9.00
Bodemfactor : .17

** Berekeningsresultaten
Equivalent geluidsniveau, geen kruispunttoeslag: 61.31 dB(A)

BESTEMMINGSPLAN CAMPINACOMPLEX

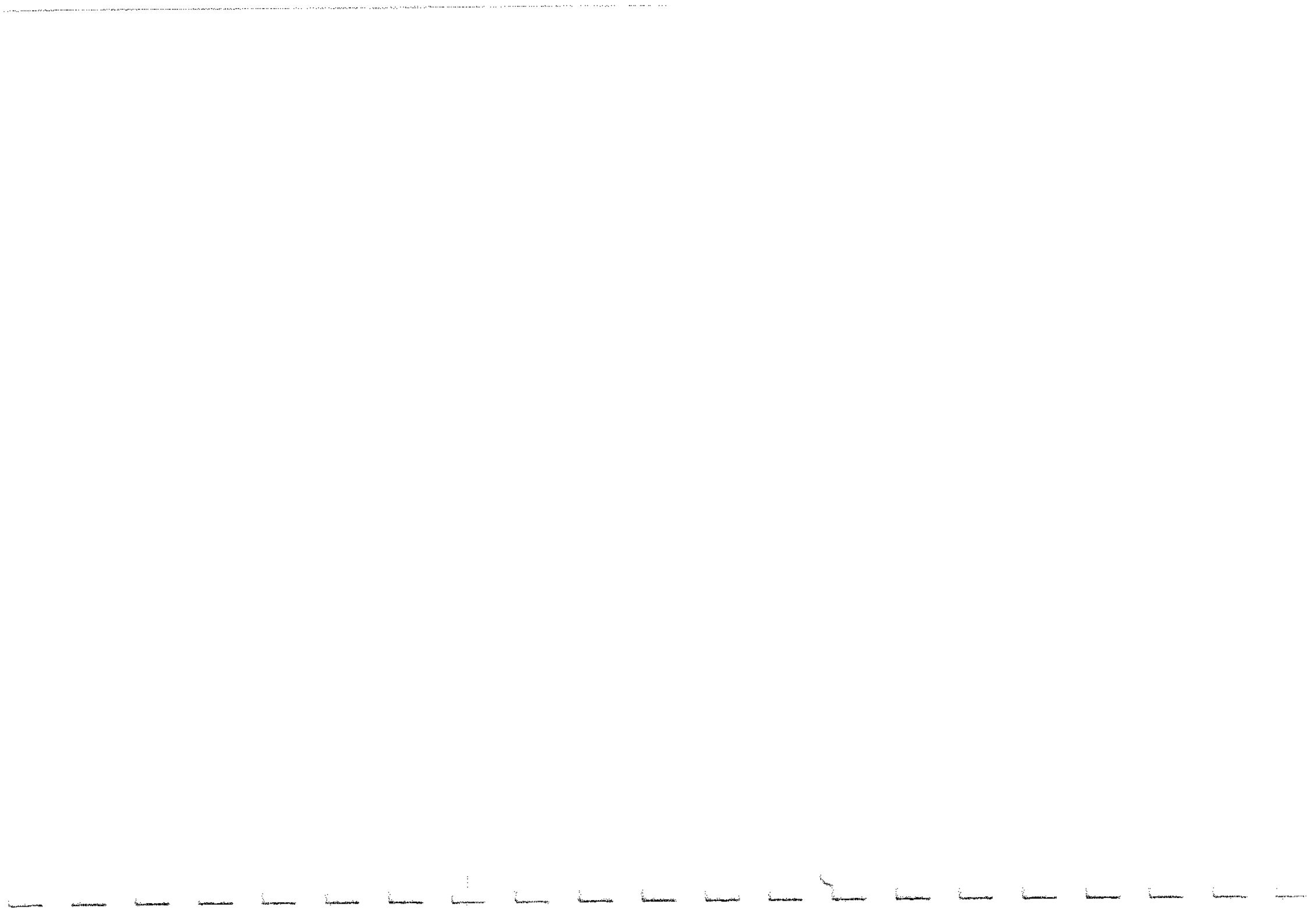
geluidbelasting bebouwingscontour

Gemeente Sittard
afd. Milieu

GELUID
G E L U I D H I N D E R
GWEG1 versie 93,02 (mei 1993)
SRM I - Wegverkeer
(C) Copyright 1982 DHV Amersfoort

vl-93-02.01

01-02-94



Gemeente Sittard afd. Milieu
GELUID GWEG1 GLD41 01-02-94 14:46

```
**********************************************************************
* Situatie    :agricolastraat, dagperiode                            *
* Waarnemer   :op bebouwingscontour                                  *
**********************************************************************
```

** Info wegvak
Hoogte wegdek boven maaiveld (m) : .00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m) : 4.50
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht): .70

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas

Verkeerssamenstelling	snelheid (km/h)	intensiteit (vtg/h)
motorrijwielen	0	0
lichte voertuigen	50	375
middelzware voertuigen	50	2
zware voertuigen	50	2
bromfietsen	0	0

Geen kruispunt

** Info bebouwing
Objectfractie (bebouwingsdichtheid) : .40

** Info waarneempunt
Hoogte boven maaiveld (m) : 4.50
Afstand tot wegas (m) : 9.00
Bodemfactor : .17

** Berekeningsresultaten
Equivalent geluidsniveau, geen kruispunttoeslag: 61.30 dB(A)

Gemeente Sittard afd. Milieu
GELUID GWEG1 GL041 01-02-94 14:46

```
**********************************************************************
* Situatie    :agricolastraat, dagperiode                            *
* Waarnemer   :op bebouwingscontour                                  *
**********************************************************************
```

** Info wegvak
Hoogte wegdek boven maaiveld (m) : .00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m) : 4.50
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht): .70

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas

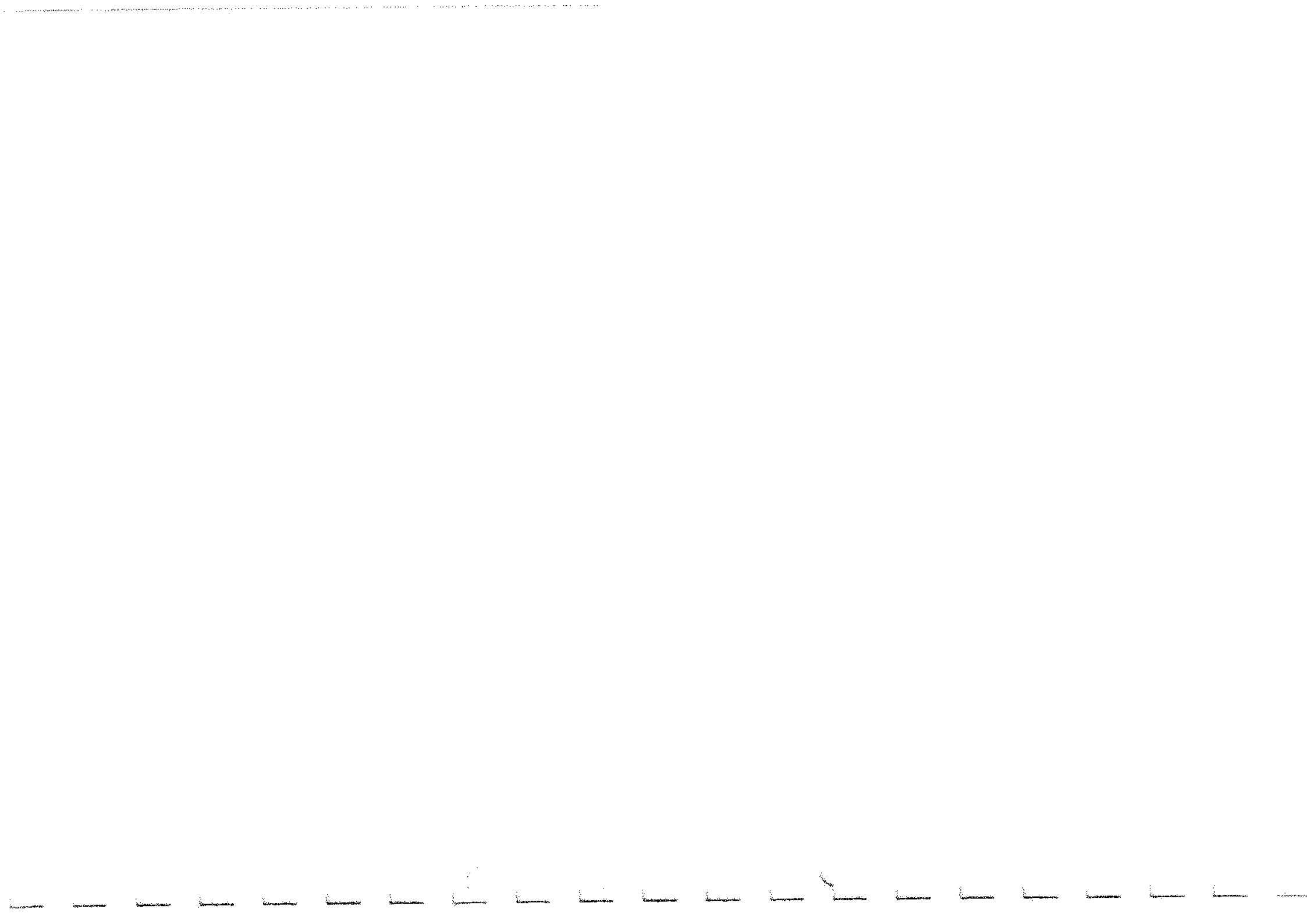
Verkeerssamenstelling	snelheid (km/h)	intensiteit (vtg/h)
motorrijwielen	0	0
lichte voertuigen	50	375
middelzware voertuigen	50	2
zware voertuigen	50	2
bromfietsen	0	0

Geen kruispunt

** Info bebouwing
Objectfractie (bebouwingsdichtheid) : .40

** Info waarneempunt
Hoogte boven maaiveld (m) : 1.50
Afstand tot wegas (m) : 9.00
Bodemfactor : .17

** Berekeningsresultaten
Equivalent geluidsniveau, geen kruispunttoeslag: 61.31 dB(A)



****
* Situatie :agricolastraat, dagperiode *
* Waarnemer :op bebouwingscontour *
****

** Info wegvak
Hoogte wegdek boven maaiveld (m) : .00
Als wegdek een niet-elementenverharding met fijne oppervlaktetextuur
Afstand hard-zachtlijn tot wegas (m) : 4.50
Bodemfactor zacht gedeelte (fr. zacht): .70

Aantal rijlijnen : 1

Rijlijn 1 ligt op de wegas

Verkeerssamenstelling		snelheid (km/h)	intensiteit (vtg/h)
motorrijwielen	:	0	0
lichte voertuigen	:	50	375
middelzware voertuigen	:	50	2
zware voertuigen	:	50	2
bromfietsen	:	0	0

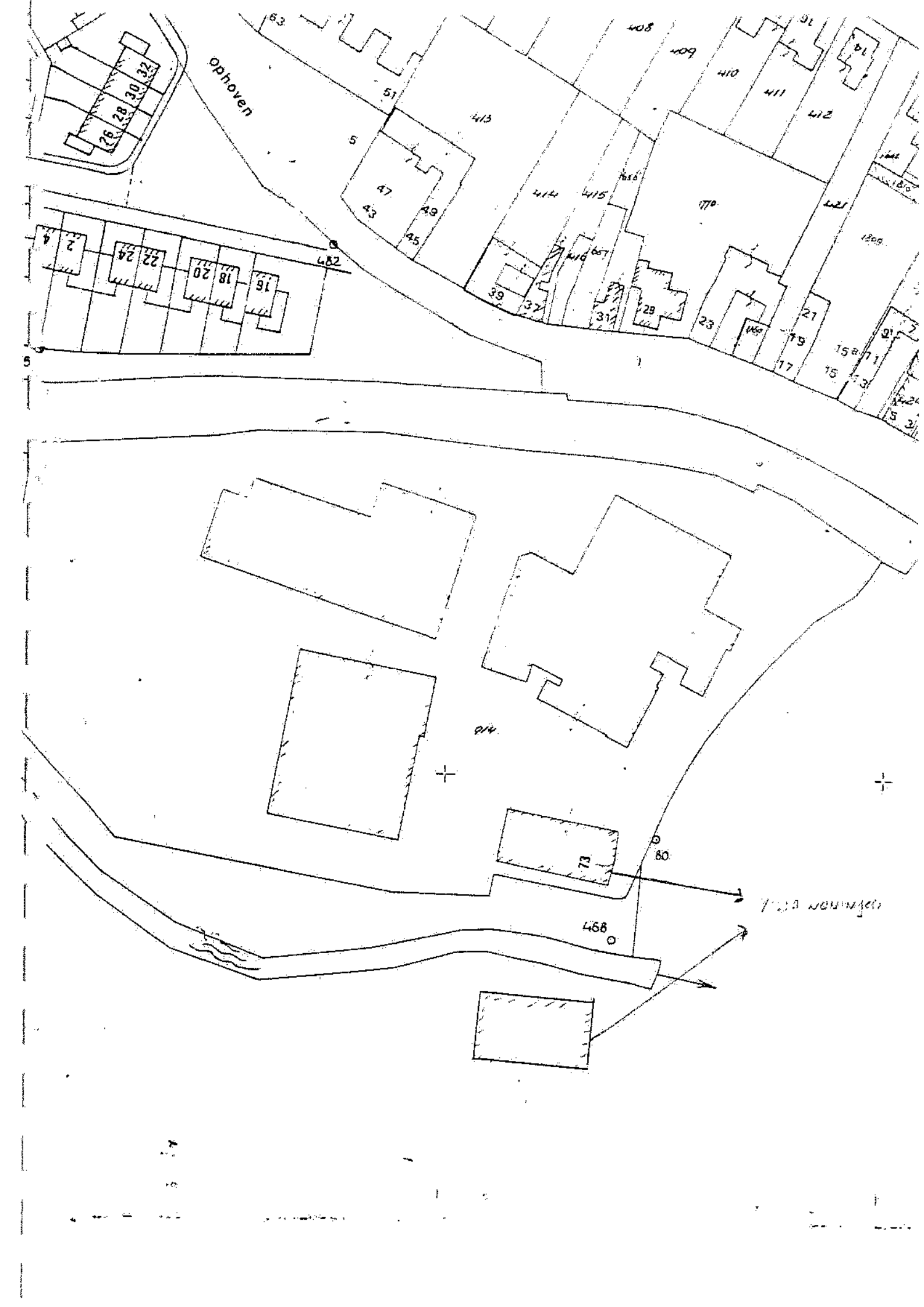
Geen kruispunt

** Info bebouwing
Objectfractie (bebouwingsdichtheid) : .40

** Info waarneempunt
Hoogte boven maaiveld (m) : 1.50
Afstand tot wegas (m) : 9.00
Bodemfactor : .17

** Berekeningsresultaten
Equivalent geluidsniveau, geen kruispunttoeslag: 61.31 dB(A)

Bijlag 3: oude situatie.


ophoven
63
51
5
413
408
409
410
411
412
414
415
416
417
418
1170
47
43
49
45
39
37
31
29
23
21
19
17
15
15a
11
9
7
5
3
1
482
2
4
22
24
20
18
16
414
73
80
468

