

Wijzigingsplan 'Anemoonstraat Sittard'

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld



Wijzigingsplan 'Anemoonstraat Sittard'

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.1883.BPAnemoonstraat-VA01

Rapportnummer BRO: 211x9144

Datum: 16 mei 2017

Contactpersoon opdrachtgever: [redacted] gemeente Sittard-Geleen

Projectteam BRO: [redacted]

Ontwerp: 10 maart 2017

Vaststelling: 16 mei 2017

Trefwoorden: Wijzigingsplan, Anemoonstraat, Sittard, gemeente Sittard-Geleen



Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	8
1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan	8
1.2 Situering en begrenzing plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
2. GEBIEDSBESCHRIJVING EN ONTWIKKELING	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Beschrijving plangebied	11
2.3 Beschrijving ontwikkeling	12
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	18
3.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021	18
3.3 Regionaal beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	20
3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit	22
3.4.3 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie	24
3.4.4 Parkeerbeleid Sittard-Geleen	25
3.4.5 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen	26
3.4.6 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek	27
3.4.7 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015	29
4. ONDERZOEKSASPECTEN	31
4.1 Bodem	31
4.2 Waterhuishouding	31
4.3 Milieuzonering	33
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Externe veiligheid	34
4.6 Geluidhinder	37
4.7 Verkeer en parkeren	38
4.8 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	38

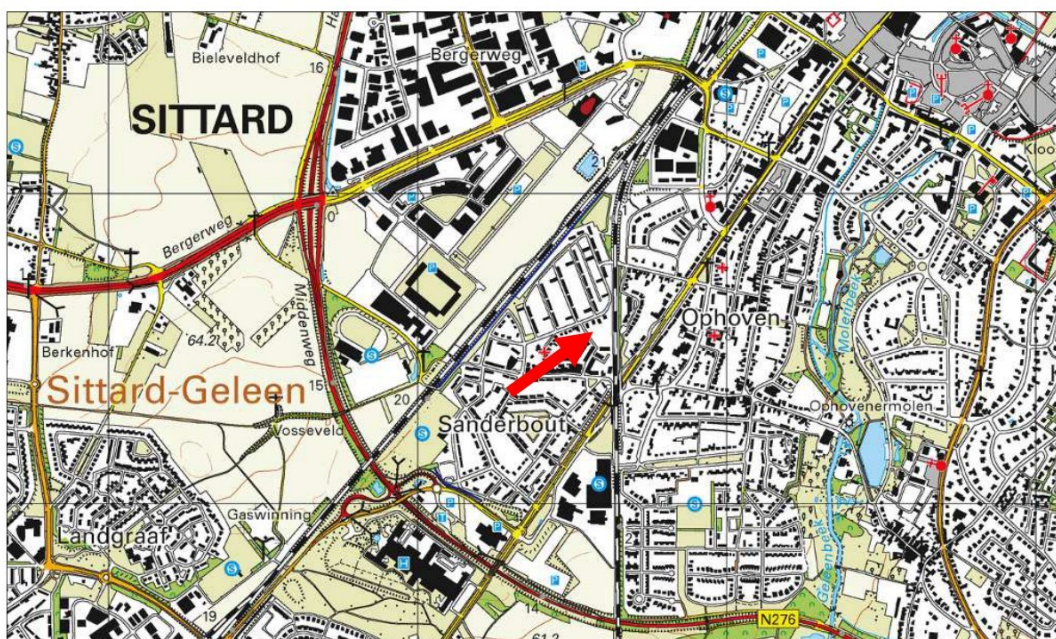
4.9 Natuurwaarden	38
4.10 Archeologie	39
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
5. JURIDISCHE ASPECTEN	42
5.1 Planonderdelen	42
5.2 Opzet planregels	42
5.2.1 Inleidende regels	43
5.2.2 Bestemmingsregels	43
5.2.3 Algemene regels	44
5.2.4 Overgangs- en slotregels	44
6. HAALBAARHEID	45
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3 Procedure	45
7 HANDHAVING	48
8. COMMUNICATIE	49
8.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak	49
8.2 Zienswijzen	49
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
1. Parkeernormen.	
ONDERZOEKSRAPPORTEN	
- Econsultancy, <i>Aanvullend ecologisch veldonderzoek Anemoonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnr. 14043436</i>, 5 september 2014. - Econsultancy, <i>Aanvullend veldonderzoek op het protocollair onderzoek naar vliegroute vleermuizen Anemoonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen</i>, rapportnummer 15033305, 29 april 2015. - Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Anemoonstraat ong. te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14011101</i>, 27 november 2014. - Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï Schoollocatie Sanderbout te Sittard, rapportnummer 3699.001</i>, 23 februari 2017.	

- Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Anemoonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14011097*, 18 juli 2014.
- Econsultancy, *Onderzoek externe veiligheid Anemoonstraat ong. te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14011101*, 19 november 2014.
- Econsultancy, *Quickscan flora en fauna Anemoonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnr. 14011098*, 20 maart 2014.
- Econsultancy, *Resultatenverslag doorlatendheidsonderzoek Anemoonstraat ong. te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14011099*, 8 augustus 2014.
- Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Anemoonstraat ong. te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14061569*, 11 november 2014.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

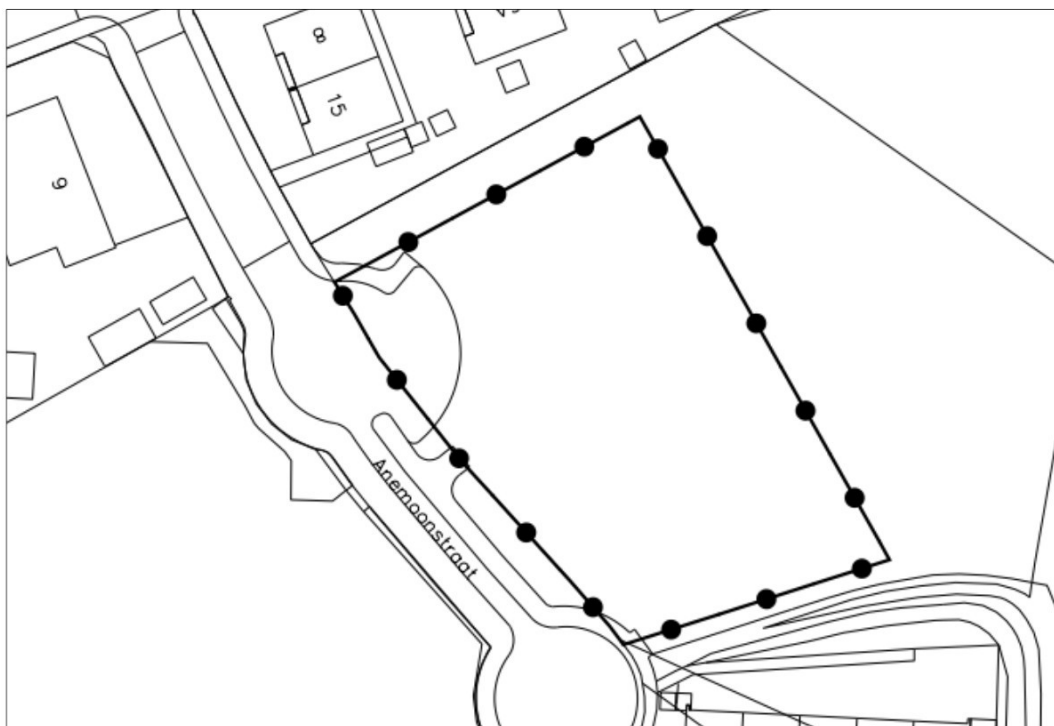
Het voornemen bestaat om aan de oostzijde van de Anemoonstraat in Sittard vier woningen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan 'Schoollocatie Sanderbout' is ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid waarmee de realisatie van maximaal vier woningen mogelijk kan worden gemaakt. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt hieraan invulling gegeven. Het wijzigingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch regime, waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling van de woningen vorm gegeven kan worden.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Sanderbout, direct aan de oostzijde van de Anemoonstraat, in het zuidelijk deel van het stedelijk gebied van Sittard. Op de navolgende afbeelding is het plangebied op een kadastrale ondergrond weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport "het plangebied" genoemd.



Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond.

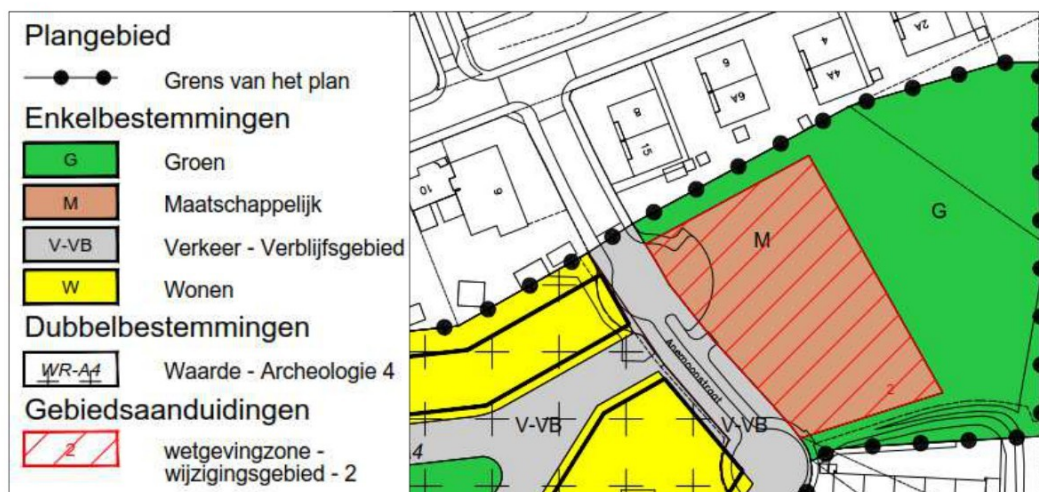
1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Schoollocatie Sanderbout' (2015)

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schoollocatie Sanderbout', zoals dat door de gemeenteraad van Sittard-Geleen is vastgesteld op 11 juni 2015. Binnen dit bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen, waarbinnen reguliere woningbouw niet is toegestaan. Voor het plangebied is echter de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied – 2' opgenomen, op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (met toekenning van een bouwvlak) onder de voorwaarden dat:

- a. de realisatie van maximaal 4 woningen mag worden toegestaan;
- b. het initiatief past binnen de regionale afspraken over verdeling van de woningbouw;
- c. er geen afbreuk wordt gedaan aan het ter plaatse heersende en/of gewenste stedenbouwkundig beeld;
- d. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging;
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor de parkeersituatie, de verkeerscirculatie en/of verkeersveiligheid.

In het voorliggende geval wordt aan de bovengenoemde voorwaarden voldaan. Er worden maximaal vier woningen toegestaan, het initiatief past binnen de regionale afspraken over de verdeling van de woningbouw (zie hoofdstuk 3) en er wordt geen afbreuk gedaan aan het ter plaatse heersende of gewenste stedenbouwkundig beeld, hetgeen blijkt uit het feit dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) dit in haar vergadering van 20 december 2016 heeft bevestigd. Uit hoofdstuk 4 blijkt verder dat ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Schoolloccatie Sanderbout'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 worden het plangebied en de gewenste ontwikkeling omschreven. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op basis van dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een beschrijving van de gevoerde communicatie.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING EN ONTWIKKELING

2.1 Algemeen

In de onderstaande paragrafen zal allereerst in paragraaf 2.2 kort worden ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 nader ingegaan op de gewenste toekomstige mogelijkheden binnen het plangebied.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Anemoonstraat in Sittard, ten westen van de spoorlijn Sittard-Heerlen. Tussen het spoor en het plangebied is een groenzone gelegen. In de huidige situatie betreft het plangebied zelf een braakliggend en bouwrijp gemaakt terrein. Direct ten noorden en zuiden zijn bestaande woningen gesitueerd. Ten westen van de Anemoonstraat vindt nieuwbouw van woningen plaats.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

2.3 Beschrijving ontwikkeling

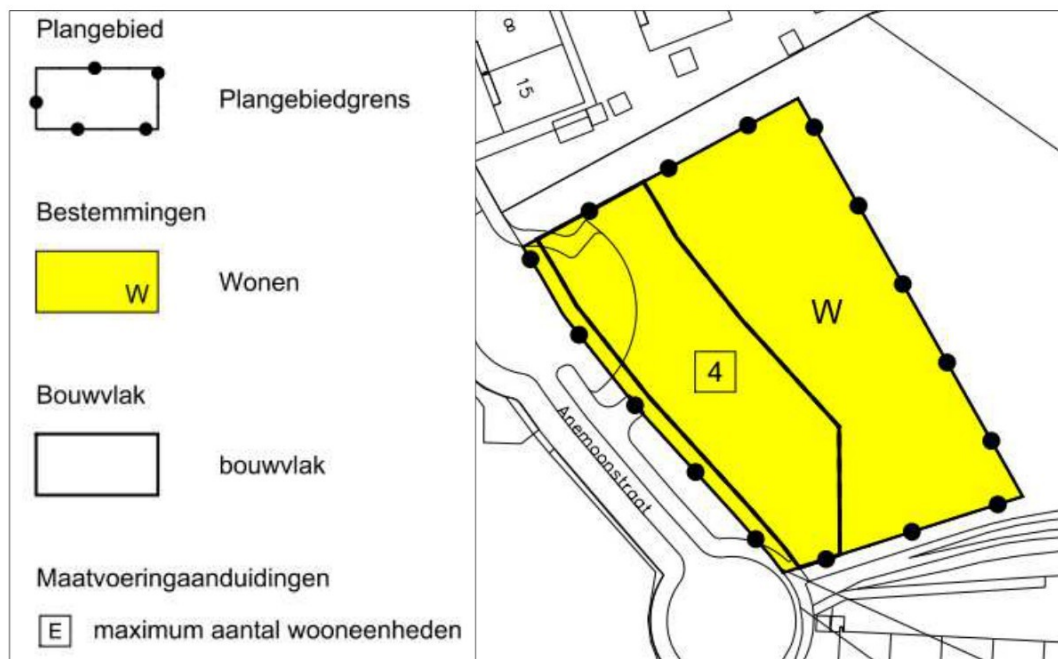
Binnen het plangebied is de realisatie van vier woningen voorzien, in de vorm van vier geschakelde vrijstaande woningen. De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen, afgedekt met een lessenaarsdak.



3D-ijpressies toekomstige woningen.

Op de verbeelding is het bouwplan vertaald middels de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bouw van hoofdgebouwen

is toegestaan. Daarnaast is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, waarmee is vastgelegd dat maximaal vier woningen mogen worden gerealiseerd.



Weergave verbeelding, met bestemming 'Wonen', bouwvlak en aanduiding maximum aantal wooneenheden.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige, lokale ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Nationaal Waterplan geen belemmeringen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Bij woningbouw gaat het om een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Een nieuw plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt echter niet altijd onder de Ladder. In dit geval is sprake van het toevoegen van vier woningen aan de woningvoorraad. Het toevoegen van maximaal 11 woningen is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015 een dergelijke kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro voor de realisatie van de vier woningen niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. De zone 'overig bebouwd gebied' omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Binnen de zone 'overig bebouwd gebied' dienen woningen bij uitstek gesitueerd te worden, waarmee de ontwikkeling past binnen deze uitgangspunten van het POL2014.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014, met de ligging van het plangebied aangeduid met een rode pijl.

Verder wordt in het POL2014 aangegeven dat de Provincie streeft naar een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt dient over voldoende woningen te beschikken, van de juiste kwaliteit en op de juiste plek. Daarbij moet de woningvoorraad voldoende mogelijkheden bieden voor doorstromingen, toekomstbestendig zijn en flexibel kunnen inspelen op (veranderende) woonwensen. De Limburgse woningmarkt moet daarbij kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 respectie-

velijk 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.

De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn. Daarnaast speelt er een belangrijke kwalitatieve opgave. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

Dit dynamisch voorraadbeheer zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg. Deze visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. Ze dienen te worden geconcretiseerd in concrete programma's, ten minste voor de onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

De ambities, uitgangspunten en principes uit dit POL vormen het vertrekpunt voor de regionale structuurvisies. Provinciaal uitgangspunt is dat binnen een jaar na vaststelling van het POL2014 elke gemeenteraad een regionale structuurvisie ten aanzien van wonen (inclusief programmeringsafspraken) voor de eigen gemeente vaststelt. Uitvoering

van het in de structuurvisie beschreven beleid kan dan via een zogenoemde voorzorg-verordening worden verankerd.

De gemeente Sittard-Geleen heeft in dit kader de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere waarden of beschermingsgebieden zijn aangeduid, zoals natuurbeschermingsgebieden, stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of boringsvrije zones. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Artikel 2.4.2 stelt het volgende:

“Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.” Deze regel is niet van toepassing indien:

- a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
- b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeente Sittard-Geleen heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecolo-

gische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de bovengenoemde algemene uitgangspunten. Er is verder geen sprake van strijdigheid met het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL. Echter, deze drie opgaven kunnen niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave, hebben de Zuid-Limburgse gemeenten enkele beleidsafspraken gemaakt. Een belangrijke afspraak bestaat uit het maximaal inperken van de planvoorraad door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven gecompenseerd te worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, geldt in afnemende volgorde het volgende:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien.
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de sub-regionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt de nieuwbouw van vier woningen mogelijk gemaakt. Omdat het planvoornemen plaatsvindt in het kader van het MijnZuid / TASs project, waarbij per saldo circa 203 woningen aan de wijken Achtbunder, Thienbunder en Sanderbout worden onttrokken, is er in groter verband geen sprake van een toevoeging van nieuwe woningen aan de planvoorraad. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in de 'Omgevingsverordening Limburg' en 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' ten aanzien van woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

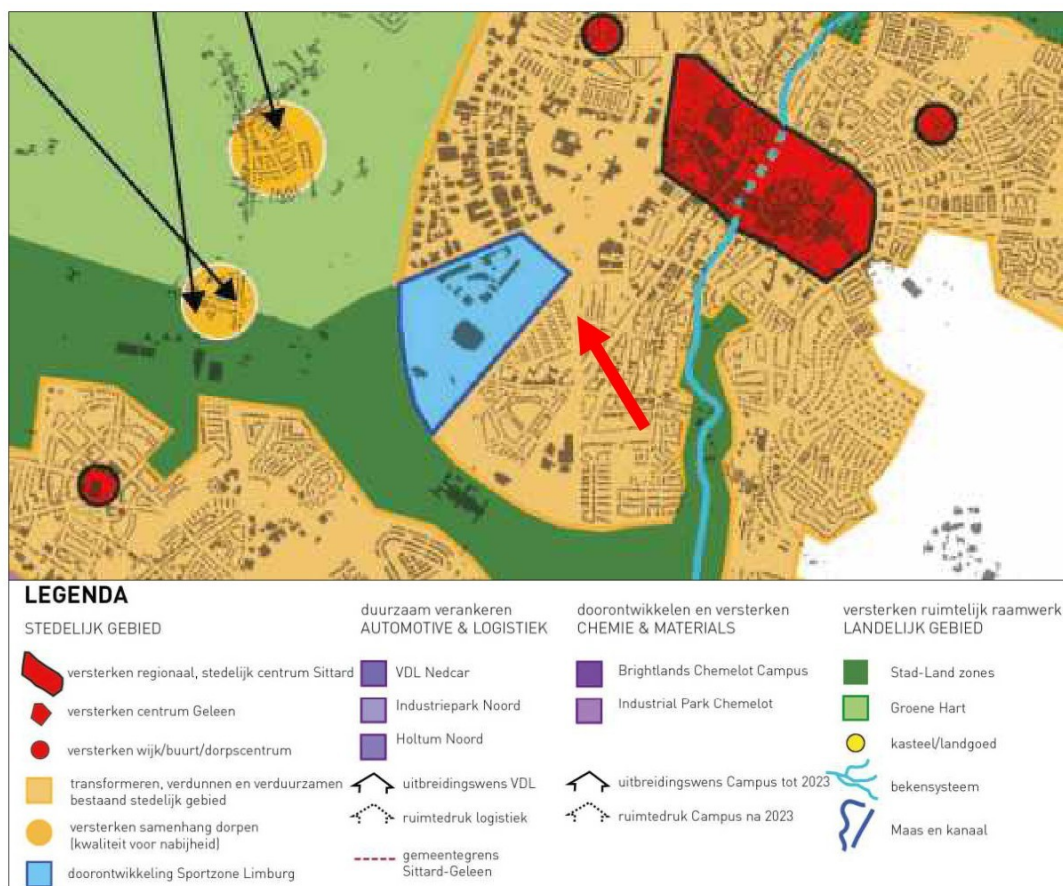
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De Omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010.

In de Omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn 'ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig', een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

Op basis van de visiekaart ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied en binnen een gebied waarvoor gestreefd wordt naar 'transformeren, verdunnen en verduurzamen van het bestaand stedelijk gebied'.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie 2016 gemeente Sittard-Geleen.

Op basis van de kaart 'Wonen en voorzieningen' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Stedelijk wonen', waarbinnen tevens gestreefd wordt naar 'verdunnen, vergroenen, meer ruimte in bestaande woonbuurten'.

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat in Sittard-Geleen sprake is van een aantal woningbouwplannen (harde plancapaciteit) die passen binnen de bestaande bestemmingsplannen, of waar al een omgevingsvergunning is, maar die al langere tijd niet tot uitvoering komen, omdat ze niet voldoen aan de vraag van de markt. Voor deze plannen laten de gemeente een heroriëntatie plaatsvinden. Discussie vindt hierbij plaats over de vorm van het plan c.q. überhaupt nog de wenselijkheid van realiseren. De nog te bouwen aantallen worden op basis hiervan aangepast. Voor een aantal plannen komt dit erop neer dat ze helemaal niet meer gerealiseerd worden, omdat zij ook voor de komende periode geen bijdrage leveren aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de woningbouwplannen waarvoor heroriëntatie plaatsvindt.

Alleen de projecten die een plek hebben op de regionale woningmarktprogrammering kunnen gerealiseerd worden. Uitgangspunt hierbij vormen de spelregels zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Voor de plannen die een plek hebben op de regionale woningmarktprogrammering acht de gemeente twee jaar een reële overgangstermijn om tot realisatie te komen. In het voorliggende geval passen de woningen binnen de regionale woningbouwprogrammering en zullen de woningen binnen twee jaar gerealiseerd worden.

Kort samengevat kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de bovenstaande uitgangspunten.

3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Deze nota beschrijft de kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Opdat alle investeringen in de gebouwen en de openbare ruimte helpen om de kwaliteit en diversiteit van de gemeente te behouden én te versterken.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over gebouwen. Daarom is in de Nota uitgebreid aandacht besteed aan het landschap, groen en erfgoed en is ook het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld.

Initiatieven worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden.

Vaste criteria

Ruimtelijke inpassing

- Een initiatief respecteert de stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur.
- Een initiatief sluit qua maat en schaal aan bij de omliggende bebouwing en bij de klein- of grootschaligheid van het dorp, de stad of het landschap als geheel. 'Contrasteren met' vraagt daarbij om een uitgebreidere argumentatie dan 'zich voegen naar'. Voor het landschap geldt dat beplantingen moeten passen bij het bestaande beplantingsbeeld van het betreffende gebied.
- Een initiatief levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het omgevingsbeeld in de stad, de dorpen of het landschap. Hoe groter de openbare betekenis van een gebouw of plek (dus hoe meer het door mensen wordt gebruikt en/of gezien) hoe hoger de eisen op dit gebied.
- Een initiatief houdt rekening met de samenhang tussen de inrichting van de straat en de gebouwen (gevels), aangezien dit wordt ervaren als één geheel.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.

- Uitgangspunt is de samenhang binnen een ontwerp. Ruimtes, volumes en vlakken zijn in evenwichtige maatverhoudingen ontworpen.
- Bijgebouwen en opbouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent, goed van verhouding en qua indeling, dieptewerking en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw en refereren bij monumenten aan de oorspronkelijke, historische situatie.
- Technische installaties moeten geïntegreerd zijn in de architectuur en aansluiten bij de vormgeving van een gebouw en zijn omgeving. Zij mogen geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van een gebouw. Bij nieuwbouw dan wel verbouwingsplannen moeten installaties integraal worden opgenomen in het ontwerp.

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- Integrale toegankelijkheid
Openbare gebouwen moeten toegankelijk zijn voor alle bezoekers, waaronder ook mensen met een beperking en/of hulpmiddel. In het bouwbesluit en de NEN 1814 (bouwvoorschriften) wordt de integrale toegankelijkheid van gebouwen geregeld. De toegankelijkheid van het gebouw 'via' de openbare ruimte of het omliggend bouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi) – openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd waaruit moet blijken dat het gebouw via de openbare ruimte integraal toegankelijk is voor alle bezoekers, ook voor mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid (voorheen Geboden Toegang).

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing. Er wordt aangesloten bij het regionaal gebruik van kleuren en materialen. Dit wordt gepreciseerd in de gebiedskarakteristieken in hoofdstuk 3 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Materialen zijn zo duurzaam mogelijk, bijvoorbeeld door het toepassen van hergebruikte materialen.

Gebiedseigen karakteristieken

Daarnaast zijn er voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven, waarmee bij een initiatief in het betreffend gebied, rekening dient te worden gehouden. Voor het besluitgebied geldt dat het is gelegen binnen een woongebied. Voor initiatieven in woongebieden dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Ruimtelijke inpassing

- een hechte samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing, die met name in de naoorlogse wijken zichtbaar is.

Verschijningsvorm

- de pandsgewijze opbouw, de individuele uitstraling, de zorgvuldige architectuur en traditionele materialisering van gebouwen aan de historische routes in de steden en dorpen. De panden zijn goed te onderscheiden. De oudste bebouwing was wit met een donkere plint, opgebouwd uit mergel, Naamse hardsteen en later baksteen. Ondanks het individuele karakter kent het bebouwingsbeeld een zeer sterke samenhang;
- langs de historische bebouwingslinten het behoud en versterken van het traditionele beeld van boerderijgebouwen met hun toegangspoorten. Met de introductie van nieuwe poorten zal terughoudend moeten worden omgegaan;
- de meer eenvoudige, projectmatige architectuur in de vroege naoorlogse uitbreidingswijken (jaren vijftig en zestig), in karakter dorps door het gebruik van baksteen en pannendaken. Doordat deze woningen in serie werden gebouwd kent de straatwand een grote mate van repetitie, maar door de bescheiden schaal en maat van de gebouwen doen ze nog 'dorps' aan, zelfs in de steden;
- de diversiteit en kleinschaligheid in het straatbeeld van de latere uitbreidingswijken vanaf de jaren zeventig. Deze diversiteit is gezocht door individuele woningen, en het geven van een eigen architectuur per bebouwingscluster. De randen van deze wijken bestaan vaak uit individuele (villa)woningen met een geheel eigen uitstraling;
- het individuele karakter en de afwijkende vormgeving van kloosters, kerken, scholen en andere op zichzelf staande bebouwing;
- het reclame, terrassen en uitstallingenbeleid.

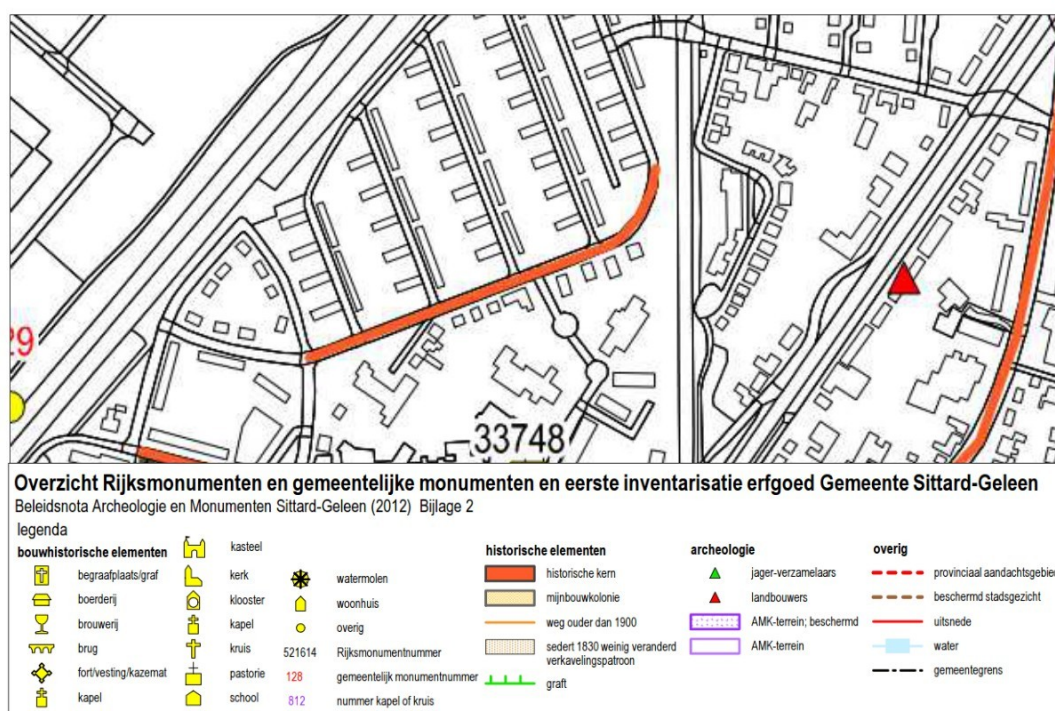
Bij de uitwerking van het voorliggende plan is rekening gehouden met de bovengenoemde uitgangspunten. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan dan ook in haar vergadering van 20 december 2016 goedgekeurd.

3.4.3 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie

Sittard-Geleen streeft naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan heden en toekomst.

In het najaar van 2012 is de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' vastgesteld. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de gemeente komende jaren zal voeren ten aanzien van archeologie en monumenten. Ook is eind 2012 de nieuwe 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' vastgesteld, evenals de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

In de Erfgoedverordening zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied zijn op de kaart 'Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en eerste inventarisatie erfgoed' geen waardevolle elementen aangeduid. Voor wat betreft archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.10.



Uitsnede kaart 'Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en eerste inventarisatie erfgoed' uit de Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen (2012).

3.4.4 Parkeerbeleid Sittard-Geleen

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeerbeleid in 2012 geactualiseerd in de 'Beleidsregels nota parkeernormen' en de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Het doel van de nota luidt als volgt:

"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te

kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen.”

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie¹ “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten ‘centrum’, ‘schil / overloopgebied’ en ‘rest bebouwde kom’. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone ‘rest bebouwde kom’.

De van toepassing zijnde parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn ook voor het besluitgebied van toepassing. Samengevat is de parkeereis als volgt opgebouwd:

1. De parkeerbehoefte, voor de afzonderlijke nieuwe functies berekend aan de hand van de parkeernormen en gesommeerd.
2. Verrekening van eventueel dubbelgebruik bij meerdere functies aan de hand van aanwezigheidspercentages; dit resulteert in de voorlopige parkeereis.
3. Bij functiewijziging: Verrekening van eventueel parkeeroverschot aan de hand van de parkeerbalans; dit resulteert in de definitieve parkeereis.

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen.

3.4.5 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de ‘Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen’ vastgesteld. De veiligheidsvisie biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke /economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone.

In de veiligheidsvisie is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Voor de 50 meter zone richt het beleid zich op een in beginsel bebouwingsvrije ruimte van 50 meter bij nieuwe ontwikkelingen. Eén van de uitgangspunten is dat er binnen de 50 meter, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd.

Binnen de 200 meter zone geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

¹¹ CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, 3e druk, 2008.

In het voorliggende wijzigingsplan zijn de woningen buiten de bebouwingsvrije zone van 50 meter geprojecteerd, maar binnen de 200-meter zone. Aangezien sprake is van reguliere woningen en niet van woningen of functies voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid, is de beoogde woningbouw ter plaatse toegestaan op basis van het beleid zoals omschreven in de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen'. Wel zal moeten worden voorzien in adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

Verder geldt conform de veiligheidsvisie nog het invloedsgebied als aanvullende zone. Binnen dit gebied dient sprake te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied dient hiermee rekening gehouden te worden.

3.4.6 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

Sinds 2011 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' van de gemeente Sittard-Geleen in werking getreden. Deze beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

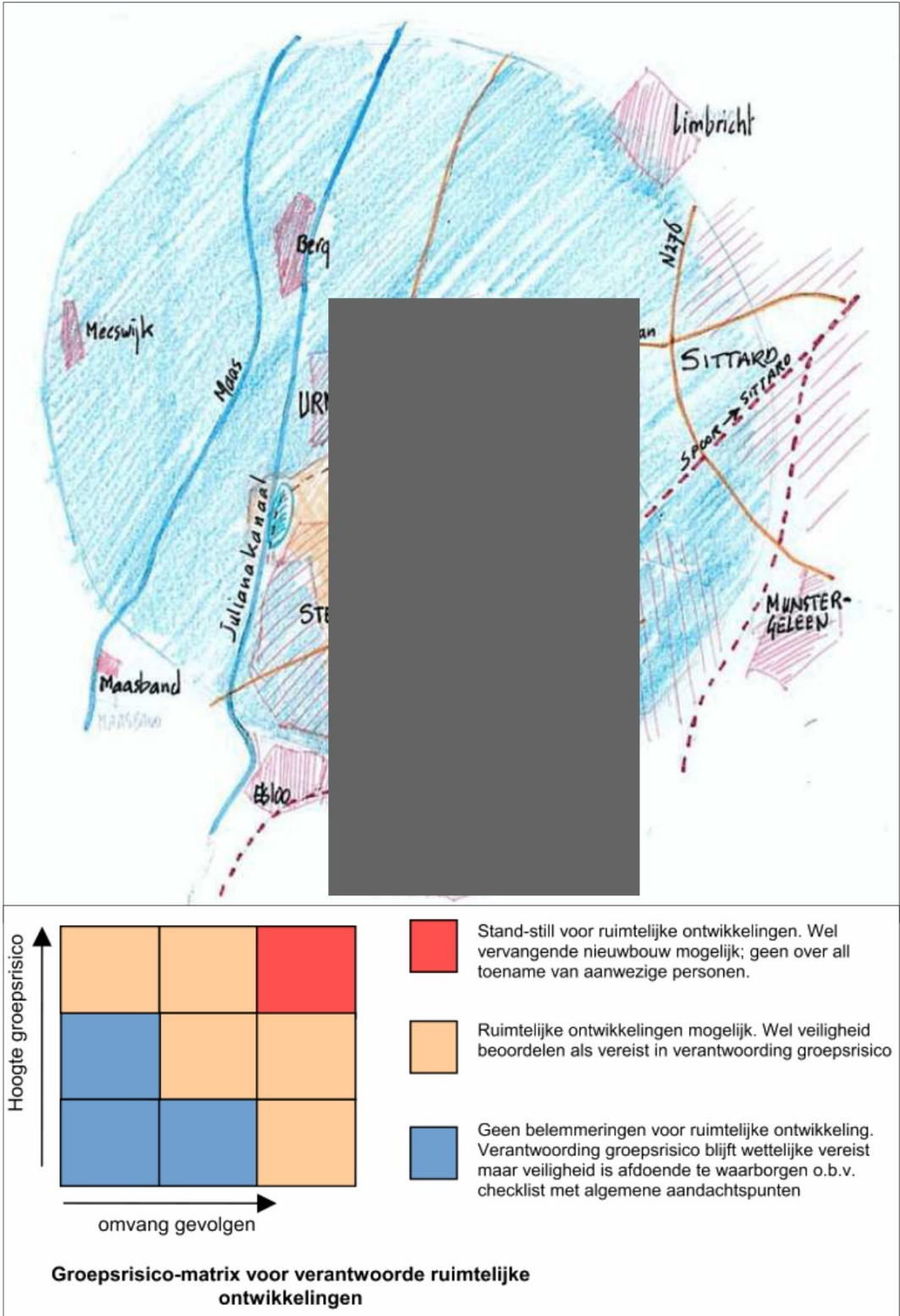
De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- Het grote economische belang dat de Chemelot site heeft voor Zuid-Limburg;
- De speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- De aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- Nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen; toe te passen waar dit bedrijfs-economisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering wordt uiteraard gevormd door de activiteiten op het spoor omdat deze infrastructuur op het terrein vastligt.

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied net binnen het invloedsgebied ligt. Dit betekent dat er vanuit de ligging ten opzichte van de Chemelot Site geen belemmeringen bestaan

voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar dat wel een verantwoordingsplicht van het groepsrisico verplicht is. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.5 ‘Externe veiligheid’.



Overzichtkaart en groepsrisicomatrix voor verantwoorde ontwikkelingen rond de Chemelot Site.

3.4.7 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

Op 12 november 2014 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het 'Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vastgesteld. In dit beleidsplan is de volgende **missie** geformuleerd: *"De zorg voor de afvalwaterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. De kosten worden zo laag mogelijk gehouden en er wordt samengewerkt. Iedere partij in de afvalwaterketen – ook de burger – heeft een gedeelde verantwoordelijkheid in de goede zorg voor de afvalwaterketen."*

In de **visie** staat dat er een duurzame afvalwaterketen komt. Afvalwater wordt ingezet om in schone grondstoffen, energie en schoon water te voorzien. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt gezien dat het water schoon is en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar gemaakt. Grondwater wordt op een natuurlijke manier behandeld, waar mogelijk wordt gekozen voor een niet-technische oplossing. Waar het nodig en haalbaar is helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

De missie en visie geven een lange termijn perspectief. Om dit perspectief te bereiken zijn voor de drie afvalwatersoorten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) en de beoogde inzet op meer samenwerking, de onderstaande doelstellingen en strategieën geformuleerd:

Samenwerking

Doel

Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

Strategie

Belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.

Stedelijk afvalwater

Doel

Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

Strategie

Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

Hemelwater

Doel

Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

Strategie

Samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

Grondwater

Doel

Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater

Strategie

Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Voor meer informatie over de wijze waarop binnen het plangebied met water wordt omgegaan, wordt verwezen naar paragraaf 4.2 'Waterhuishouding'.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

In de onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten, te weten bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie.

4.1 Bodem

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem² uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek wordt kort samengevat geconcludeerd dat op basis van de resultaten van het onderzoek geen nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende werkzaamheden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

4.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014, blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Oppervlaktewater

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig, waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

² Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Anemoonstraat ongt te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14061569*, 11 november 2014.

Hemelwater

Op basis van het in 2014 uitgevoerde doorlatendheidsonderzoek³ is gebleken dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed doorlatende bodem, met een gemiddelde K-waarde van meer dan 20 meter per dag. Infiltratie op eigen terrein is dus binnen het plangebied prima in te passen.

De hemelwatervoorzieningen zullen moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Sittard-Geleen. Deze eisen zijn vastgelegd in het document 'Ontwerpeisen water 'op eigen terrein' Sittard-Geleen' (september 2010). Hieruit blijkt dat hemelwaterbergende voorzieningen gedimensioneerd dienen te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten). De maximale leegloop / herbeschikbaarheid van de bergende en infiltrerende voorziening(en) bedraagt 24 uur. Dit dient te worden aangetoond middels een berekening volgens de ISSO-publicatie 70.1 'Omgaan met hemelwater binnen de perceelgrens' (ISBN: 978-90-5044-156-8). Tevens dienen de gevolgen van bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) inzichtelijk te worden gemaakt.

In het plangebied zullen voorzieningen worden aangelegd teneinde een bui van 35 mm in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren. Gelet op het beschikbare oppervlak is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Zoals aangegeven dient de hemelwatervoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende maatgevende regenbui. Het water dat als gevolg van een bui groter dan 35 mm niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal over het maaiveld afstromen. Daarbij dient het maaiveldverloop zodanig te worden ingericht dat dit niet zal leiden tot overlast in het woongebouw of op naburige erven. Wateroverlast als gevolg van een bui groter dan 35 mm valt dan niet te verwachten.

In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal de wijze waarop het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd nader worden bepaald. Voorliggend wijzigingsplan staat water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe.

Afvalwater

Het afvalwater van de gebouwen wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Door het scheiden van afvalwater en regenwater draagt het plan bij aan het beperken van de vuiluitworp van het rioolstelsel.

Overleg waterbeheerder

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

³ Econsultancy, *Resultatenverslag doorlatendheidsonderzoek Anemoonstraat ong. te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14011099*, 8 augustus 2014.

benutten. In het voorliggende geval vindt in juridisch-planologische zin geen toename van het verhard oppervlak plaats aangezien de bebouwings- en verhardingsmogelijkheden niet toenemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dat reeds is beoordeeld door het waterschap. Wel zal bij de verdere ontwikkeling van het plangebied zoveel mogelijk worden aangesloten bij de uitgangspunten zoals genoemd in deze paragraaf. Op basis van de voornoemde uitgangspunten hoeft het plan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

4.3 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Met betrekking tot de in het plangebied geprojecteerde woningen kan worden opgemerkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven in milieucategorieën zwaarder dan categorie 1 of 2 aanwezig zijn, welke een negatieve invloed kunnen hebben op het leefklimaat ter plaatse, of wiens bedrijfsruimte als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zal worden beperkt. De nabijgelegen wijkvoorzieningen betreffen allen categorie 1 en 2 bedrijvigheid, welke in principe passend is binnen een woonomgeving. Tevens zijn reeds andere woningen dicht bij de betreffende bedrijvigheid gesitueerd, waardoor deze als maatgevend kunnen worden beschouwd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van vier woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) was de concentratie PM_{2,5} ter plaatse in 2015 10-12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ 18-20 µg/m³ en de concentratie NO₂ 15-25 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer.

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

4.5 Externe veiligheid

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is voor de totale herontwikkeling van de Schoollocatie Sanderbout door Econsultancy een onderzoek⁴ naar externe veiligheidsaspecten uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het uitgevoerde onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

⁴ Econsultancy, *Onderzoek externe veiligheid Anemoonstraat ong. te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen*, rapportnummer 14011101, 19 november 2014.

Hierbij dient te worden aangetekend dat de conclusies zijn geschreven voor het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Schoollocatie Sanderbout' en de totale herontwikkeling van het gebied die middels dat bestemmingsplan is voorzien. Aangezien de beoogde woningbouw deel uitmaakt van dit plangebied, worden de conclusies ook van toepassing geacht op de ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het aantal aanwezige personen zal door realisatie van de vier woningen in vergelijking met een multifunctionele accommodatie namelijk naar verwachting niet toenemen.

Risicobronnen

Het plangebied ligt in de nabijheid van de volgende risicobronnen, te weten hogedruk aardgastransportleidingen, de spoorlijnen Sittard - Lutterade - Maastricht (maar buiten de onderzoekszone van 200 meter) en Sittard - Heerlen - Herzogenrath, de provinciale weg Brunssum - Sittard (N276) en de Chemelot site. Het plangebied kent géén overlap met de invloedsgebieden van de hogedruk aardgastransportleidingen. Het plangebied kent eveneens géén overlap met de onderzoekszone van de provinciale weg Brunssum - Sittard.

Chemelot Site

Het plangebied ligt net in het invloedsgebied van de Chemelot-site. Daar het invloedsgebied circa 4.275 hectare omvat, zal in het beginsel het merendeel van de ruimtelijke besluiten verantwoord moeten worden. Omdat slechts circa 6% van dit gebied (gevormd door een groot deel van Lindenheuvel en Krawinkel) voor het wezenlijk beperkt houden van het groepsrisico van belang is, is een nader onderzoek niet nodig. Door de planontwikkeling zal de oriënterende waarde van het groepsrisico niet of minimaal zal toenemen. Een eventuele calamiteit welke van invloed is op het plangebied, is een toxische wolk.

Spoorwegemplacement Sittard

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied maar buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risico-contour van deze inrichting. De ontwikkeling binnen het plangebied zal geen rekenkundig zichtbare invloed op de hoogte van het groepsrisico, daar de afstand tot aan de inrichting dusdanig is dat dit geen effect meer heeft (het aantal aanwezigen in de toekomstige situatie zal iets toenemen ten opzichte van de vroegere situatie met de basisschool). Een eventuele calamiteit welke van invloed is op het plangebied, is een toxische wolk.

Transportassen

De dichtstbijzijnde weg waarover mogelijk transport gevaarlijke stoffen plaats vindt betreft de provinciale weg Brunssum - Sittard, de N276, Middenweg. Het plangebied ligt op ruim 300 meter van deze weg. Een eventueel aanwezige onderzoekszone bedraagt 200 meter. Er bestaat geen overlap met de onderzoekszone en het plangebied.

Op ca. 230 meter van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Sittard - Maastricht (route 50). Daarnaast bevindt zich op ca. 50 meter van het plangebied de spoorlijn Sittard - Heerlen (route 380).

Met behulp van het programma RBM II zijn echter beide spoorlijnen onderzocht. Uit de berekeningen blijkt dat de beide spoorlijnen zowel in de huidige als in de toekomstige situatie géén plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kennen. In de huidige situatie bedraagt het groepsrisico ten gevolge van beide spoorlijnen reeds meer dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Uit de berekeningen blijkt dat er als gevolg van het planvoornemen sprake is van een nauwelijks waarneembare toename van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied is buiten het invloedsgebied van in de omgeving aanwezige buisleidingen (hogedrukgasleidingen en overige leidingen) gesitueerd.

Verantwoording groepsrisico

Omdat ter hoogte van het spoortrajecten Maastricht – Eindhoven en Sittard - Heerlen het groepsrisico de oriënterende waarde overschrijdt, en omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het bedrijventerrein Chemelot en het spoorwegemplacement Sittard, dient de gemeente Sittard-Geleen in het kader van de verantwoordingsplicht een afweging te maken. In het onderzoek naar externe veiligheidsaspecten zijn argumenten ten behoeve van deze afweging en verantwoording opgenomen. In het voorliggende geval kan bij deze verantwoording worden aangesloten.

In de notitie wordt ingegaan op de diverse mogelijk te nemen planologische, organisatorische en bouwkundig/installatietechnische maatregelen om het externe veiligheidsbeeld te verbeteren.

Ten aanzien bereikbaarheid voor de hulpdiensten is opgemerkt dat de bereikbaarheid van het plangebied goed is. Het plan voorziet in een ontsluiting aan de noord- en zuidzijde. Hierdoor is aangesloten op het bestaande wegenstructuur en is vervolgens ontvluchten in alle richtingen mogelijk. In overleg met de brandweer zal moeten worden bepaald bij welke gebouwen voorwaarden moeten worden gesteld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen ten aanzien van het aspect vluchtwegen.

Ten noorden en ten zuiden van de locatie bevinden zich primaire bluswatervoorzieningen. In overleg met de brandweer zal het aantal en type bluswatervoorzieningen bepaald moeten worden dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Schoollocatie Sanderbout' gerealiseerd zal moeten worden. Ten westen van de spoorlijn Sittard - Lutterade - Maastricht (op circa 250 meter afstand van het plangebied) bevindt zich secundair bluswater.

Voor de volledige afweging wordt verwezen naar het betreffende onderzoek. Ten behoeve van de groepsrisicoverantwoording dient advies te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg ten aanzien van de maatregelen en mogelijkheden om het groepsrisico verder terug te dringen, de zelfredzaamheid van de aanwezige personen in

het invloedsgebied en de mogelijkheden voor de hulpverlening en rampenbestrijding. Dit advies zal in de definitieve verantwoording van het groepsrisico worden verwerkt.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er met in acht neming van het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg geen belemmeringen.

4.6 Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur of meer geldt. In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Schoollocatie Sanderbout' is reeds een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd, waaruit is gebleken dat vanuit wegverkeerslawaaï geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Wel is gebleken dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï. Vanuit deze achtergrond is een actualisatie van het onderzoek⁶ voor railverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 59 dB. Er vinden op alle woningen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB plaats. De maximaal te ontheffen waarde van 68 dB wordt niet overschreden. Voor het railverkeer is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Maatgevend voor de geluidsbelasting is de spoorweg ten oosten van het plan (spoorlijn Sittard-Heerlen).

Voor de nieuwe kavels dient vanwege de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de spoorwegen een hogere waarde bij het college van burgemeester en wethouders te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting op de kavels bedraagt maximaal 59 dB ten gevolge van de spoorwegen;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 68 dB;
- op de zij- en achtergevels van de woningen is sprake van een geluidsluwe gevel;
- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;

⁵ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Anemoonstraat ong. te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen*, rapportnummer 14011101, 27 november 2014.

⁶ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï Schoollocatie Sanderbout te Sittard*, rapportnummer 3699.001, 23 februari 2017.

- met het plan wordt met de (vervangende) nieuwbouw een nieuwe invulling aan het terrein gegeven.

In een aanvullend akoestisch onderzoek zal in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden bepaald welke gevelwerende maatregelen noodzakelijk zijn om aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Met het nemen van afdoende gevelwerende maatregelen zal binnen de woningen vanuit akoestisch oogpunt sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen binnen het plangebied worden rechtstreeks ontsloten op de voorliggende Anemoonstraat. De woningen hebben slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Deze geringe toename is zonder problemen te verwerken door de Anemoonstraat en de aangrenzende wegen.

Parkeren

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' geldt voor woningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal aan deze normen worden getoetst. Per woning zal daarom worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en dus wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.8 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of andersoortige nutsvoorzieningen gelegen met een planologische beschermingszone, waarmee bij dit wijzigingsplan rekening dient te worden gehouden.

4.9 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door Econsultancy is daarom in het kader van het vigerende bestemmingsplan een bureauonderzoek en veldbezoek⁷ uitgevoerd, gevolgd door een nader onderzoek⁸ en een aanvullend

⁷ Econsultancy, *Quickscan flora en fauna Anemoonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen*, rapportnr. 14011098, 20 maart 2014.

⁸ Econsultancy, *Aanvullend ecologisch veldonderzoek Anemoonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen*, rapportnr. 14043436, 5 september 2014.

vleermuizenonderzoek⁹. Uit de onderzoeken is gebleken dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie een braakliggend en bouwrijp gemaakt terrein betreft, waarbinnen geen bijzondere waarden op het gebied van flora en fauna te verwachten zijn. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

4.10 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. Wel heeft de provincie Limburg een aantal archeologisch aandachtsgebieden aangewezen. Het plangebied valt niet binnen één van deze aandachtsgebieden.

⁹ Econsultancy, *Aanvullend veldonderzoek op het protocollair onderzoek naar vliegroute vleermuizen Ane-moonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 15033305, 29 april 2015.*

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld, die onderdeel uitmaakt van de in 2012 vastgestelde 'Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen'. Het doel van het opstellen van deze kaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten in de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

Onderzoek

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Schoolloccatie Sanderbout' is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek¹⁰ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit het onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied ten oosten van de Anemoonstraat geen archeologische resten verwacht worden. Geadviseerd wordt het terrein vrij te geven. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan.

Tot slot dient desalniettemin te worden aangetekend dat voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht geldt bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Sittard-Geleen.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook projecten kleiner dan de opgenomen drempelwaarden het milieu relatief zwaar kunnen belasten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

¹⁰ Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Anemoonstraat (ong.) te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen, rapportnummer 14011097*, 18 juli 2014.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Bij het voorliggende wijzigingsplan is slechts sprake van de realisatie van vier woningen op een locatie waar oorspronkelijk een multifunctionele accommodatie was voorzien. Er worden als gevolg van dit wijzigingsplan geen drempelwaarden overschreden en er wordt met andere woorden geen significant negatieve invloed uitgeoefend op de omgeving.

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat als gevolg van het wijzigingsplan inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan.

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het vigerende bestemmingsplan.

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
 - Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet / Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming 'Wonen' kort nader toegelicht. Hierbij geldt dat de regels inhoudelijk zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Schoollocatie Sanderbout'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn maximaal vier woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak

toegestaan. Verder zijn in de regels onder meer bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegestane hoogtes van gebouwen en de diepte van hoofdgebouwen.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn onder meer bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels en zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die het bevoegd gezag en/of burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het wijzigingsplan.

In de Algemene wijzigingsregels zijn in het kader van flexibiliteit enkele algemene wijzigingsregels opgenomen.

In de Algemene procedureregels zijn de procedures beschreven.

In de Overige regels is een regeling opgenomen ten aanzien van parkeervoorzieningen, waarin de 'Beleidsregels nota parkeernormen 2012' van toepassing worden verklaard en tevens is aangegeven dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, rekening moet worden gehouden met deze wijzigingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HAALBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grond-exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij dit wijzigingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd door middel van gesloten overeenkomst met ZOwonen en de Provincie Limburg. Besluitvorming omtrent de samenwerkingsovereenkomst heeft plaatsgevonden op de volgende data in 2011:

- ZOwonen d.d. 7 februari;
- Gedeputeerde Staten provincie Limburg d.d. 15 februari, Provinciale Staten provincie Limburg d.d. 30 juni;
- College van burgemeester en wethouders gemeente Sittard-Geleen d.d. 15 februari, Raad gemeente Sittard-Geleen d.d. 28 april;
- Ondertekening 21 februari, met mede-ondertekening bewoners.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Het voorliggende wijzigingsplan zal de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om hun zienswijzen ten aanzien van het wijzigingsplan kenbaar te maken. Voor meer resultaten over de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 7 'Communicatie'.

6.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Op basis van de Wro start de wettelijke procedure met het moment van ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan.

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan;

- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 HANDHAVING

Een bestemmingsplan (of in dit geval een wijzigingsplan) is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit wijzigingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het wijzigingsplan.

8. COMMUNICATIE

8.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro

In het voorliggende wijzigingsplan zijn geen rijksbelangen, provinciale belangen of waterschapsbelangen in het geding. Van vooroverleg met deze instantie kan dan ook worden afgezien.

Inspraak

In het kader van het voorliggende wijzigingsplan wordt geen inspraakprocedure doorlopen. Het wijzigingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 23 maart 2017 tot en met 3 mei 2017, gedurende zes weken ter inzage gelegen, binnen welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen op het plan in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlage 1 – Parkeernormen

Parkeernormen Sittard-Geleen tov CROW

stedelijkheidsgraad Sittard-Geleen:

klasse 3 (matig stedelijk)

nr. categorie	eenheid	aandeel bezoekers	centrumgebied CROW (klasse 3)		schil CROW (klasse 3)		rest gemeente CROW (klasse 3)		bijz.
			min	max	min	max	min	max	
1 Woningen									
woning / appartement	woning	0,3 pp	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	-	1
serviceflat / aanleunwoning	woning	0,3 pp	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	-	
kamer verhuur	kamer	0,2 pp	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	-	
2 Winkels									
binnenstad / hoofdwinkelgebied	100 m2 bvo	85%	2,8	3,8	-	-	-	-	
stadsdeelcentra	100 m2 bvo		-	-	-	-	-	-	
wijk, buurt en dorpscentra, supermarkt	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
bouwmart, tuincentrum, kringloopwinkel	100 m2 bvo		-	-	2,2	2,7	2,2	-	
(week)markt	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	85%	-	-	5,5	7,5	6,0	-	
3 Kantoren en bedrijven									
(commerciële) dienstverlening met baliefunctie	100 m2 bvo	20%	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	-	
kantoren zonder balie functie	100 m2 bvo	5%	1,0	1,7	1,2	1,9	1,5	-	
arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	-	
arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	-	
showroom	100 m2 bvo	35%	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	-	
bedrijfsverzamelgebouwen	100 m2 bvo	10%	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	-	
4 Horeca en cultuur									
cafe, bar, discotheek, cafetaria	100 m2 bvo	90%	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	-	
restaurant	100 m2 bvo	80%	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	-	
museum / bibliotheek	100 m2 bvo	95%	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	-	
bioscoop, theater, schouwburg	zitplaats		0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	-	
cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	90%	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	-	
religiegebouw	zitplaats		0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	-	
5 Sport									
sportthal (binnen)	100 m2 bvo	95%	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	-	
sportveld (buiten)	ha netto terrein	95%	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	-	
dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	95%	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	-	
squashbaan	baan	90%	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	-	
tennisbaan	baan	90%	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	-	
golfbaan	hole	95%	-	-	-	-	6,0	-	
bowlingbaan / biljartzaal	baan / tafel	95%	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	-	
stadion	zitplaats	99%	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	-	
zwembad	100 m2 opp bassin	90%	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	-	
6 Zorg									
ziekenhuis	bed		1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	-	
verpleeg- of verzorgingstehuis	wooneenheid	60%	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	behandelkamer	65%	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	-	
apotheek	100 m2 bvo		1,7	2,7	1,7	2,7	1,7	-	
7 Onderwijs									
beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal*		20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	-	2
beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal*		5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	-	
voorbereidend beroepsonderwijs ((VMBO/HAVO/VWO)	leslokaal		0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
avondonderwijs	student		0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
basisonderwijs	leslokaal		0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	arbeidsplaats		0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	-	
8 Overige functies									
begraafplaats / crematorium	gebeurtenis*		15,0	30	15,0	30,0	15,0	-	3
hotel, motel	kamer		0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	-	
manege	box	90%	-	-	-	-	0,3	-	
jachthaven	ligplaats		0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
overdekte speeltuin / hal	100 m2 bvo	90%	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	-	
themapark / pretpark	ha netto terrein	99%	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	-	
evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	100 m2 bvo	99%	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	-	
volkstuin	perceel		-	-	-	-	0,3	-	
								-	

