

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	6
2 Beschrijving plangebied	7
3 Beleidskader	10
3.1 Europees en Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Planbeschrijving	23
5 Milieuaspecten	24
5.1 Waterhuishouding	24
5.2 Milieu	24
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.4 Ecologie en stikstof	32
5.5 Kabels en leidingen	32
6 Het plan	33
6.1 Feitelijke planopzet	33
6.2 Juridische planopzet	33
7 Uitvoerbaarheid	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid	36
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8 Handhavingsparagraaf	37

Separate bijlage:

- 1) Vooronderzoek: kadastraal perceel D 8415 gelegen ter plaatse van Bremstraat 5 Sittard, Geonius, rapportnummer MA210570.R01.V1.0, d.d. 15.10.2021;
- 2) Akoestisch onderzoek wijzigen bestemming naar Wonen, Bremstraat 5 in Sittard, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 220504 ROIL (Derde uitgave), d.d. 01.09.2023.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

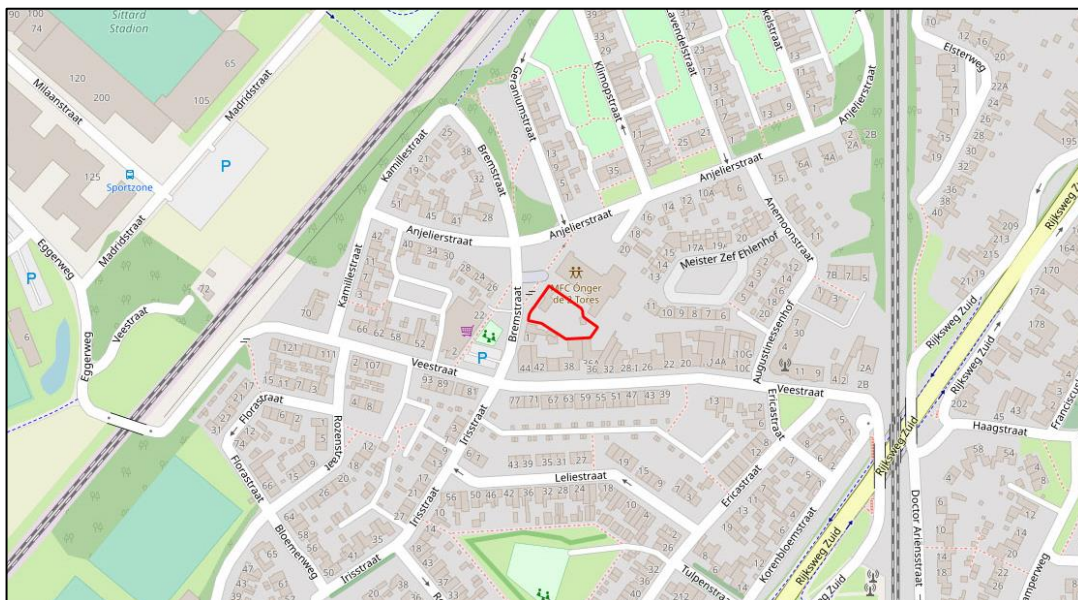
Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van het pand aan de Bremstraat 5 te Sittard gewijzigd van 'Maatschappelijke voorzieningen' in 'Wonen'. Het pand aan de Bremstraat 5 was tot recent in gebruik als pastorie behorende bij het naastgelegen voormalige kerkgebouw van de Gemma parochie (Bremstraat 7). Een pastorie kan worden beschouwd als een ambts-/bedrijfswoning behorende bij een kerk. Het naastgelegen kerkgebouw, dat eveneens tot 'Maatschappelijke voorzieningen' is bestemd, is thans in gebruik als gemeenschapshuis, onder de naam 'MFC Ónger de 2 tores'. Het voormalige kerkgebouw is in gebruik voor het houden van buurtbijeenkomsten, vergaderingen, etc.

De exploitant van deze gemeenschappelijke voorziening (hierna te noemen: de initiatiefnemer) wil het naastgelegen pand aan de Bremstraat 5 aankopen en in gebruik nemen als woonhuis. Omdat het pand in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout' (vastgesteld d.d. 12.02.2009) is bestemd tot 'Maatschappelijke voorzieningen' is het gebruik van het pand als reguliere wooneenheid niet toegestaan. De initiatiefnemer is bereid de bestemming van het pand te wijzigen in de bestemming 'Wonen', middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen in de wijk Sanderbout, centraal in de gemeente Sittard-Geleen. Het plangebied is plaatselijk bekend als Bremstraat 5 en kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie D, nummers 6856, 8414 en 8415. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.473 m². Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode omlijning aangegeven:



Overzichtkaartje plangebied

Het naastgelegen kerkgebouw aan de Bremstraat 7 behoudt haar maatschappelijke functie en bestemming en behoort niet tot het onderhavige plangebied.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Sanderbout'

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout' (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 12.02.2009).

Bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen'

In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Maatschappelijke voorzieningen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen;
- ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van bovengenoemde doeleinden;

alsmede voor:

- erven;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Sanderbout' weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Sanderbout'



Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Sanderbout'

De initiatiefnemer is voornemens het pand aan de Bremstraat 5 te gebruiken als reguliere wooneenheid. Dit is op basis van artikel 8.1 van het bestemmingsplan (bestemming 'Maatschappelijke doeleinden') niet toegestaan.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

De gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 09.05.2019 het facetbestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld om de toepassing van de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek (2012) gemeentebreed te laten gelden. Dit bestemmingsplan is dus ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Omdat de beoogde bestemmingswijziging geen gevolgen heeft voor de parkeerbehoefte ter plaatse, kent het facetbestemmingsplan 'Parkeren' geen relevante bepalingen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan 'Begripsbepaling'

Omdat door de gemeente Sittard-Geleen is geconstateerd dat in diverse bestemmingsplannen de begripsbepalingen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning' niet of niet juist zijn opgenomen, is het facetbestemmingsplan 'Begripsbepaling' vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente. Middels de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de juiste begripsbepalingen van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen. In de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn deze begrippen conform dit facetbestemmingsplan overgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1883.BPBremstraat5- (met hierachter de status van het plan));
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken; deze zijn als separate bijlagen bij deze toelichting opgenomen.



1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Sittard-Geleen aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. Het plan is in hoofdstuk 4 van deze toelichting uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.



2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bremstraat 5 in Sittard (kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie D, nummers 6856, 8414 en 8415). Het perceel heeft een oppervlakte van 1.473 m². Het op dit perceel gesitueerde pand betreft de voormalige pastorie behorende bij het naastgelegen voormalige kerkgebouw aan de Bremstraat 7, gelegen direct ten noordoosten van het plangebied. Het voormalige kerkgebouw behoort niet tot het onderhavige plangebied. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de voormalige pastorie aan de Bremstraat 5 en het voormalige kerkgebouw (thans MFC 'Ónger de 2 Tores') aan de Bremstraat 7 weergegeven:



Voormalige pastorie Bremstraat 5



Voormalig kerkgebouw (thans MFC 'Ónger de 2 Tores')

De voormalige pastorie is in 1950 gebouwd en heeft als zodanig dienstgedaan als pastorie. Thans staat het pand leeg. Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Luchtfoto plangebied

Direct ten zuiden van het plangebied liggen de woningen (twee-onder-één kap) aan de Bremstraat 1 en 3 en de achtertuinen behorende bij de woningen aan de Veestraat. Aan de overzijde van de Bremstraat, ten westen van het plangebied, liggen de rijwoningen aan de Anjelierstraat en de portiekwoningen aan de Bremstraat 2 t/m 22 (even huisnummers).

De onderstaande afbeeldingen tonen de woningen aan de Bremstraat 1 en 3, de portiekwoningen Bremstraat 2-22 en de rijwoningen aan de Anjelierstraat:



Twee-onder-één kapwoningen Bremstraat 1 en 3



Portiekwoningen Bremstraat 2-22 (even huisnummers)



Rijwoningen Anjelierstraat



3 Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.



- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats (de Natura2000-gebieden) tot doel. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden gesitueerd. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 5,7 kilometer. Dit betreft het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Effecten op dit Natura2000-gebied zijn vanwege deze grote afstand op voorhand uit te sluiten. Daarnaast zijn tussen het plangebied en dit Natura2000-gebied diverse stedelijke voorzieningen gesitueerd, waaronder woonwijken en infrastructuur. Bovendien is in het onderhavige plan sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd of een functie mogelijk gemaakt die leidt tot een grote ruimtelijke impact. Er zullen dan ook geen effecten optreden op een Natura2000-gebied.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de



aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. Deze vrijstellen geldt voor bouw-, aanleg- en sloopectiviteiten. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd.

Hoe met de stikstofregulering is omgegaan in relatie tot dit plan is aangegeven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Soortenbescherming

Het tweede deel van de wet- en regelgeving gaat over de soortenbescherming. Hoe hiermee is omgegaan is eveneens aangegeven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen nationale belangen gemoeid die dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in het Bro (artikel 3.6, lid 2) opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Onderhavig plan

Geconcludeerd kan worden dat de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet de realisering van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Middels de vaststelling van het



voorliggende bestemmingsplan wordt een voormalige pastorie met een maatschappelijke bestemming bestemd tot 'Wonen'. Door deze bestemmingswijziging kan het pand als reguliere, zelfstandige wooneenheid worden gebruikt. Deze ontwikkeling valt niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in artikel 1.1.1, sub i van het Bro. Er worden wooneenheden toegevoegd. Bovendien geldt voor woningbouw vanuit vaste jurisprudentie een ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 11 woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie en cultuurhistorie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.3 van deze toelichting.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan

In het onderhavige geval is sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw, gelegen in bestaand stedelijk gebied. De beoogde functiewijziging heeft een geringe ruimtelijke impact op de omgeving. Het pand aan de Bremstraat 5 was voorheen in gebruik als pastorie. Een pastorie is de ambtswoning (ofwel bedrijfswoning) van de pastoor, behorende bij een kerk. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Door deze bestemmingswijziging kan de woning worden gebruikt als zelfstandige burgerwoning. Er wordt geen nieuwe bouwmassa toegevoegd. Gezien de aard van deze functiewijziging (van ambtswoning naar reguliere woning) kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie is derhalve niet aan de orde.



3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

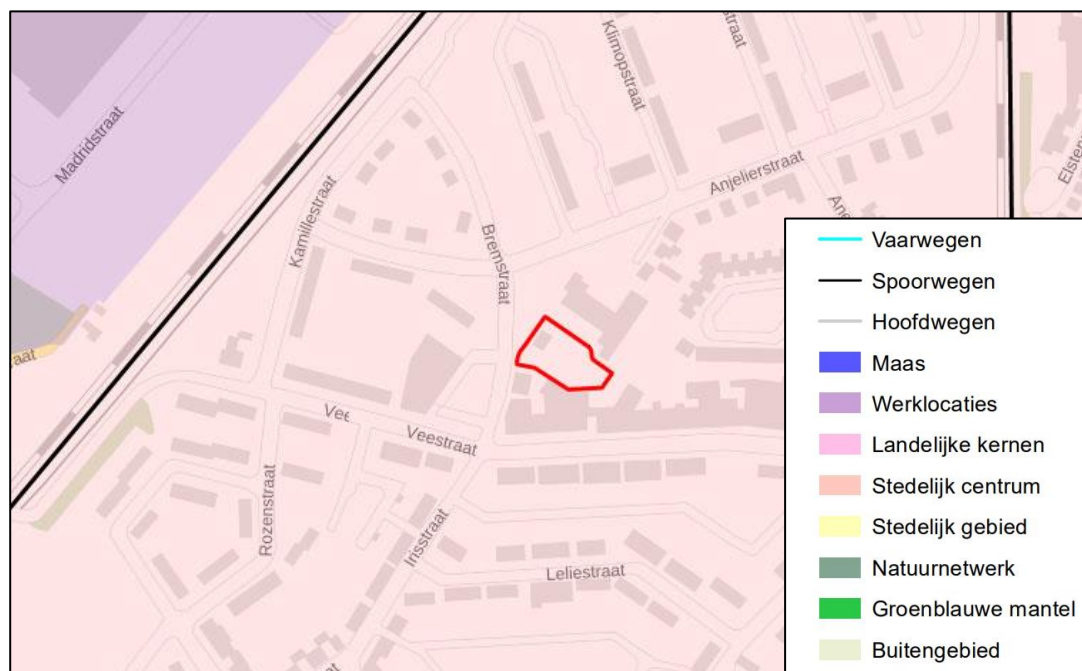
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plan

Conform de bij het POVI behorende kaart 'Limburgse principes' is het plangebied gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Op het onderstaande kaartje is een uitsnede van de bij het POVI behorende kaart 'Limburgse principes' weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede aangeduid middels een rode omlijning aangeduid.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes'



In het stedelijk gebied is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van een voormalige pastorie gewijzigd van 'Maatschappelijke voorzieningen' in 'Wonen'. Door deze bestemmingswijziging kan de voormalige pastorie als reguliere zelfstandige wooneenheid in gebruik worden genomen. De ruimtelijke impact van deze bestemmingswijziging is gering, aangezien een pastorie ook een woonfunctie (behorend bij een kerk) betreft. Er is derhalve formeel geen sprake van het toevoegen van een nieuwe wooneenheid. Deze functiewijziging wordt bovendien aanvaardbaar geacht, omdat hiermee leegstand van een bestaand gebouw in een bestaande woonomgeving wordt voorkomen. Omdat het een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied betreft is er tevens sprake van inbreiding.

De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de POVI.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is een juridische doorvertaling van het omgevingsbeleid zoals vastgelegd in het POL2014. De verordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingsverordening. Tevens is een hoofdstuk 'Ruimte' toegevoegd. In het hoofdstuk Ruimte zijn regels opgenomen die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan

Voor het voorliggende bestemmingsplan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen specifieke uitgangspunten. Voor een motivering van het regionale woningbouwbeleid wordt verwezen naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), die in de volgende paragraaf aan de orde komt.

3.3 Regionaal beleid

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

De gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben gezamenlijk de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek opgesteld (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 31.03.2010). In deze beleidsvisie wordt in samenwerking met de provincie Limburg, de regionale brandweer Zuid-Limburg en Chemelot een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid vastgesteld waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en



(bedrijfs)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden. De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;
- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan “van meer naar beter”. Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 10 november 2016 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt gebruik gemaakt van de transformatieopgave per gemeente. De Geactualiseerde Envelop 2020-2025/2030 bevat de kwantitatieve opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen diverse onderzoeken ten grondslag. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:



Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg;
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwijking van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.



Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de functiewijziging van een voormalige pastorij mogelijk gemaakt, waardoor het pand als reguliere woning kan worden gebruikt. Op basis van de huidige bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' mag het pand uitsluitend worden gebruikt als ambtswoning/dienstwoning behorend bij de naastgelegen (voormalige) kerk. Door de bestemming van het perceel en het pand te wijzigen in 'Wonen' kan het pand als reguliere woning worden gebruikt. Er is hiermee geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning aan de woningvoorraad, waardoor de uitgangspunten uit de SVWZL en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' niet van toepassing zijn op de beoogde functiewijziging.

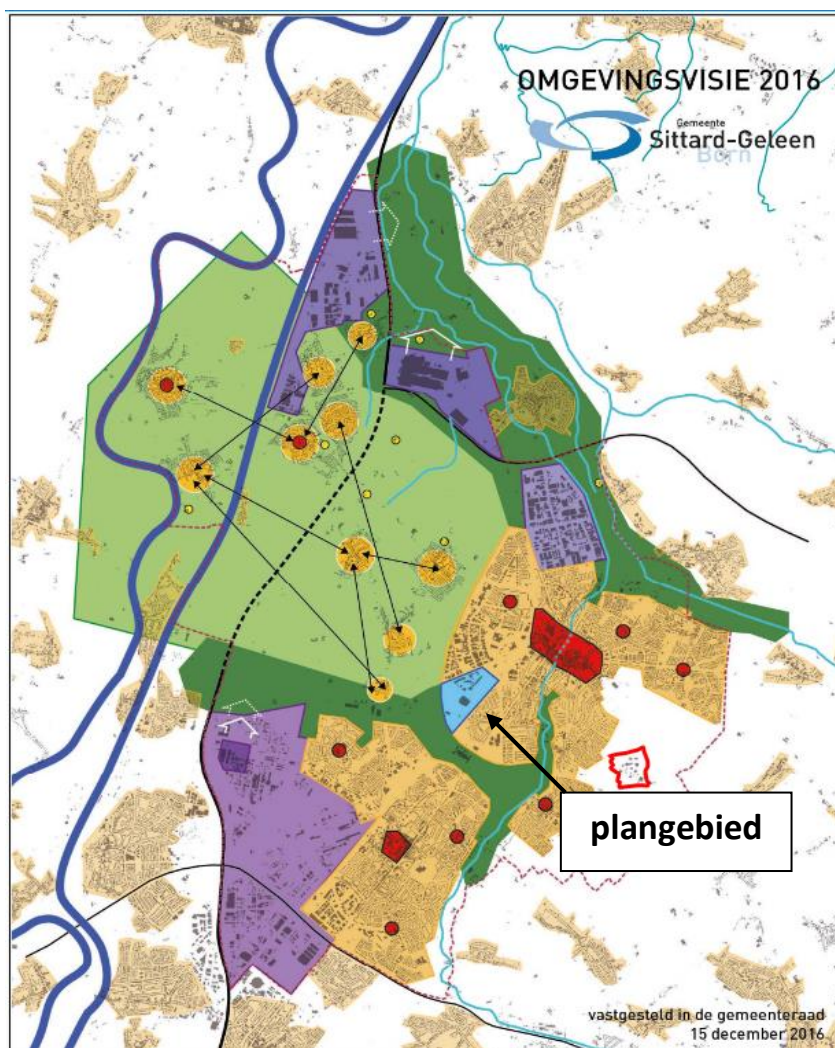
3.4 Gemeentelijk beleid***Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016***

De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit en van economische en technische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Middels een illustratie die bij de omgevingsvisie is opgenomen wordt een beeld geschetst van de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente 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". Deze lijn betekent een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.



De onderstaande afbeeldingen tonen een uitsnede van de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 en de hierbij behorende legenda.



Uitsnede illustratie Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

LEGENDA			
STEDELIJK GEBIED	duurzaam verankeren AUTOMOTIVE & LOGISTIEK	doorontwikkelen en versterken CHEMIE & MATERIALS	versterken ruimtelijk raamwerk LANDELIJK GEBIED
versterken regionaal, stedelijk centrum Sittard	VDL Nedcar	Brightlands Chemelot Campus	Stad-Land zones
versterken centrum Geleen	Industriepark Noord	Industrial Park Chemelot	Groene Hart
versterken wijk/buurt/dorpscentrum	Holtum Noord		kasteel/landgoed
transformeren, verdunnen en verduurzamen bestaand stedelijk gebied	uitbreidingswens VDL	uitbreidingswens Campus tot 2023	bekensysteem
versterken samenhang dorpen (kwaliteit voor nabijheid)	ruimtedruk logistiek	ruimtedruk Campus na 2023	Maas en kanaal
doorontwikkeling Sportzone Limburg	gemeentegrens Sittard-Geleen		

Legenda

Onderhavig plan

Op de illustratie is te zien dat het plangebied is gelegen binnen de zone waar het transformeren, verdunnen en verduurzamen van het bestaand stedelijk gebied het belangrijkste uitgangspunt vormt. Het onderhavige plan behelst een functiewijziging van een bestaand gebouw, gelegen in bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de zone waarin het plangebied is



gesitueerd. In zoverre is de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016.

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders (met name Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). Voor het besluitgebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang:

- Zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen. Dit dient onder meer te worden bereikt door het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave door het maximaal reduceren van de plancapaciteit.
- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon-/leefklimaat.
- Het in stand houden van kwalitatief hoogwaardige landelijke woonmilieus met behoud van de eigen identiteit en landschappelijke kwaliteit

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vindt een functiewijziging plaats van een pand dat in de huidige situatie reeds voor de woonfunctie (pastorij) werd gebruikt. Er is hierdoor geen sprake van de toevoeging van een nieuwe woning aan de woningvoorraad. Met de beoogde functiewijziging wordt (langdurige) leegstand van bestaande bebouwing voorkomen, hetgeen een positieve bijdrage levert aan het aantrekkelijk houden van de woonomgeving. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het gemeentelijk beleidsdocument voor het borgen van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Het is de opvolger van de gemeentelijke Welstandsnota, die uit 2004 dateerde en na ruim tien jaar toe was aan actualisatie en herziening op een aantal vlakken, zowel wat betreft de systematiek als ook de juridische aspecten.

Een initiatief wordt getoetst op een aantal vaste criteria (die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm). Dit zijn de criteria die altijd gelden. Daarnaast zijn voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven waarmee aanvullend rekening dient te worden gehouden. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn voor ieder gebiedstype specifieke gebiedscriteria opgenomen.

Onderhavig plan

In het onderhavige geval is sprake van de functiewijziging van een bestaand gebouw. Aan het gebouw worden geen extern visuele bouwkundige aanpassingen aangebracht. Ook wordt er geen nieuwe bouwmassa toegevoegd. Derhalve is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.



Beleidsnota Archeologie en Monumenten

In de Beleidsnota Archeologie en Monumenten (vastgelegd op 15 november 2012) is aangegeven welk beleid wordt gevoerd om als het ware het 'DNA' van Sittard-Geleen te behouden en te beheren. De beleidsnota uit 2012 vormt een actualisering van de eerdere Nota Archeologie 2002. Sittard-Geleen is rijk aan erfgoed. Dit omvat het hele scala vanaf de eerste bewoners in de Steentijd tot en met het recente verleden. Sittard-Geleen streeft naar het beheer en behoud van deze 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 de huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de aspecten archeologie en cultuurhistorie is beschreven in hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020

De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 12.11.2014 het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 vastgesteld. De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek hebben dit beleidsplan gezamenlijk met het Waterschap opgesteld omdat alle partijen vinden dat de afvalwaterketen op een meer structurele en doelbewuste manier kan worden beheerd. De gemeenten en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater.

De missie van de beleidsvisie is een langetermijnperspectief, inhoudende het realiseren van een duurzame afvalwaterketen. Afvalwater wordt omgezet in schone grondstoffen, energie en schoon water. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt schoon water zichtbaar en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar. Grondwater wordt op natuurlijke manier wijze behandeld en waar mogelijk wordt gekozen voor niet-technische oplossingen.

Om het langetermijnperspectief te bereiken zijn doelstellingen en strategieën vastgelegd. Daarbij worden de drie afvalsoorten beschouwd: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor deze drie afvalwatersoorten bestaan er wettelijke zorgplichten, die gemeenten verplichten om op dit vlak acties te ondernemen. De doelstellingen en strategieën zijn:

- *stedelijk afvalwater:*
doel: adequaat en efficiënt beheren van het stelsel;
strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Zoeken samen 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 voor de overheden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het thema water is beschreven in hoofdstuk 5.1 van deze toelichting.



Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst.

De Stadsvisie, Structuurvisie en het Mobiliteitsbeeld maken duidelijk dat er nog veel nieuwe ontwikkelingen in de stad te verwachten zijn. Hierdoor zal de mobiliteit binnen de gemeente Sittard-Geleen blijven toenemen. Het toetsen van ruimtelijke plannen aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 is daarom essentieel om een goed parkeerbeleid te voeren.

Onderhavig plan

De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot een toename van de parkeerbehoefte. In de bestaande situatie is sprake van een woonfunctie (pastorij) en in de toekomstige situatie is eveneens sprake van een woonfunctie (reguliere woning). Conform de geldende parkeernormen dient bij deze woning op eigen terrein te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig binnen het plangebied. Er wordt hiermee voldaan aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek.



4 Planbeschrijving

Met het inwerkingtreden van dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het pand aan de Bremstraat 5 te Sittard van 'Maatschappelijke voorzieningen' in 'Wonen'. De pastorie – zijnde een ambtswoning/bedrijfswoning behorende bij de naastgelegen (voormalige) kerk – wordt hiermee gewijzigd in een reguliere woning. Er worden als gevolg van dit plan geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd of andere activiteiten ontplooid die niet tot het reguliere gebruik als woning worden gerekend. Omdat het pand al jaren voor de woonfunctie (pastorie) in gebruik is geweest, zal er vanwege de bestemmingswijziging functioneel geen verschil zijn met de huidige situatie.



5 Milieuaspecten

5.1 Waterhuishouding

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones.

Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek

Deze Uitvoeringsnotitie geeft invulling aan de in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat particulieren bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein dienen te verwerken. In deze notitie zijn het beleid en een referentiesysteem opgenomen op basis waarvan initiatiefnemers hun systeem kunnen inrichten. Als beleidsgrondslagen worden genoemd de zorgplicht vanuit de Waterwet, het Bouwbesluit 2012 en het Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek. Aan de hand van deze Uitvoeringsnotitie is het onderhavige systeem ontworpen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet niet in een uitbreiding van bebouwing of verharding. Er vindt uitsluitend een bestemmingswijziging plaats van een pastorij (bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen') naar een reguliere woning (bestemming 'Wonen'). Deze bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het meest gevoelige huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bestaande woonfunctie (pastorij). Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige bestemming



('Maatschappelijke voorzieningen') van het pand gewijzigd in de bestemming 'Wonen', waardoor het pand als reguliere woning kan worden gebruikt. Het betreft hiermee een zeer lichte functiewijziging. Zowel in de bestaande situatie als in de toekomstige situatie is sprake van een woonfunctie. Bovendien vinden geen (ver)bouwwerkzaamheden plaats die leiden tot (grootschalig) grondverzet of andere vormen van bodemverstoring.

Om zeker te zijn van een bodemkwaliteit die in voldoende mate geschikt is voor de woonfunctie, is ter voorbereiding op de beoogde bestemmingswijziging een Vooronderzoek bodem uitgevoerd door Geonius. In het onderstaande zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Vooronderzoek: kadastraal perceel D 8415 gelegen ter plaatse van Bremstraat 5 Sittard, Geonius, rapportnummer MA210570.R01.V1.0, d.d. 15.10.2021

Conclusies

Doelstelling van het vooronderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Het milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017).

Bodem

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve is voor de onderzoekslocatie de hypothese 'onverdacht' van toepassing en heeft de bodemkwaliteit geen consequenties voor de bestemmingswijziging. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Asbest in bodem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in de bodem de hypothese 'onverdacht' van toepassing is. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

PFAS

In opdracht van de provincie Limburg is een historisch onderzoek uitgevoerd naar specifieke PFAS-verdachte locaties binnen de gehele provincie. Hierbij is een inventarisatie gemaakt op basis van UBI-codes. De onderzoekslocatie komt in deze inventarisatie niet naar boven. De onderzoekslocatie is derhalve geen verdachte locatie (puntbron) voor PFAS, waardoor geen sprake zal zijn van een bodemverontreiniging met PFAS.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging. De rapportage van het bodemonderzoek is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.2.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen



grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de bestemmingswijziging van een pastorie (zijnde een ambts-/bedrijfswoning behorende bij een kerk) in een reguliere woning. Bij ambts-/bedrijfswoningen is uitsluitend het geluid van het 'eigen bedrijf' uitgesloten van de beoordeling van geluidbelasting. De Wet geluidhinder is derhalve ook op ambts-/bedrijfswoningen van toepassing en kent geen onderscheid tussen een ambts-/bedrijfswoning en een reguliere woning als het gaat om geluidgevoeligheid voor de aspecten wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaai. Dit houdt in dat ter plaatse sprake is van een bestaande woning en dat er geen sprake is van toevoeging van een nieuwe woning/geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder leidt derhalve niet tot een verdere onderzoeksplicht voor deze woning.

'Goede ruimtelijke ordening'

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goede basis voor deze beoordeling.

Bij de realisering van woningen (of - zoals in dit plan - de omzetting/herbestemming van een ambts-/bedrijfswoning in een burgerwoning) kunnen milieurechten van omliggende bedrijven worden gefrustreerd.

Ten westen van het plangebied, ter plaatse van het pand Bremstraat 14-16, was voorheen een supermarkt aanwezig in de plint van het gebouw. Deze functie is inmiddels beëindigd (zie ook de eerste afbeelding op pagina 9 van deze toelichting). In het vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout' is dit pand bestemd tot 'Wonen en detailhandel'. Op basis van deze bestemming is, naast de woonfunctie, detailhandel uitsluitend op de begane grond toegestaan. Thans ligt een voorontwerp-bestemmingsplan ('Bremstraat 14-16 te Sittard') ter inzage waarmee dit pand volledig tot 'Wonen' wordt bestemd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de detailhandelsfunctie juridisch-planologisch gesaneerd.

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek wijzigen bestemming naar Wonen, Bremstraat 5 in Sittard, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 220504 ROIL (Derdee uitgave), d.d. 01.09.2023

Plan

Het plan strekt tot het wijzigen van de bestemming van het pand aan de Bremstraat 5 van 'Maatschappelijk' tot 'Wonen'. Onder de huidige bestemming is het gebruik van het pand als woonfunctie niet toegelaten en is het niet geluidgevoelig voor het geluid afkomstig van het naastgelegen Multifunctioneel Centrum (MFC).

Situatie en analyse

Als het pand Bremstraat 5 aangewezen wordt met een woonbestemming, dan ontstaat er een nieuwe beoordelingssituatie voor het aspect geluid. Er wordt immers een nieuwe geluidgevoelige bestemming gerealiseerd die dicht bij de maatschappelijke bestemming/MFC ligt dan de woningen Bremstraat 3 en 26, die nu maatgevend zijn voor de geluiduitstraling van het MFC in zuidwestelijke



richting. Voor een goede ruimtelijke ordening mag de nieuwe geluidgevoelige bestemming niet leiden tot een inperking van het gebruik van de maatschappelijke bestemming dat planologisch gezien maximaal mogelijk is. Als vervolgstap geldt dat het gebruik van de maatschappelijke bestemming/MFC niet mag leiden tot overschrijding van de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Uitvraag

De uitvraag is tweeledig:

- 1) Wordt door het vestigen van een woonbestemming op het pand Bremstraat 5 het planologisch maximaal mogelijke gebruik van multifunctioneel centrum 'MFC Onder de 2 tores' ingeperkt?
- 2) Is er, gelet op de bestemming van het multifunctioneel centrum 'Onger de 2 tores', sprake van een goed woon- en leefklimaat bij het pand Bremstraat 5?

Onversterkte muziek, bijvoorbeeld harmonie/fanfare onder het Activiteitenbesluit milieubeheer

Uit artikel 2.18, lid 1, onder f. van het Activiteitenbesluit milieubeheer en verder artikel 4.5 van de APV Sittard-Geleen volgt dat het gebruik van de kerkzaal door een muziekvereniging, zoals een harmonie of een fanfare, alleen is toegestaan in de dag en de avond, tussen 7:00 en 23:00 uur en dat er verder geen beperkingen zijn: er is geen geluidnorm en er is geen beperking in het aantal dagen en/of avonden in de week.

Representatieve bedrijfssituatie 'MFC Onger de 2 tores', planologisch maximaal mogelijk gebruik

Onder de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijke voorzieningen' valt onder meer: instellingen en voorziening op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied en aan deze doeleinden ondergeschikte horeca. In de erfpachtakte van 17 mei 2016 is het gebruik voor culturele en kunstzinnige uitingen, zoals onder meer repetities, concerten, vergaderingen, presentaties, voorstellingen en andere evenementen als doel gesteld. Gebruik als casino, discotheek, detailhandel en/of popmuziek is nadrukkelijk niet toegestaan. Uit overleg met de uitbater bleek dat een enkele keer in het jaar een incidentele festiviteit wordt gehouden, waarvoor een ontheffing APV Geluid wordt aangevraagd. Verder wordt de zaal ook gebruikt voor festiviteiten in het kader van Vastenavond door CV De Koelköp. Voor de beoordeling van het geluidaspect is bedrijfsvoering waarbij muziekgeluid wordt geproduceerd maatgevend; ten eerste vanwege de toepassing van een straffactor van 10 dB voor muziekgeluid en ten tweede omdat bij muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie wordt toegepast. Uit het vorenstaande zijn drie maatgevende geluidssituaties geformuleerd: (1) concert harmonie/fanfare met versterkte muziek, (2) film met muziekfragmenten en (3) feestmuziek bij incidentele festiviteit (zie hoofdstuk 3 van het onderzoeksrapport).

Onderzoek

Het onderzoek, waaronder een geluidmeting op 4 oktober 2022, is uitgevoerd volgens de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai'. De overdrachtsverzwakking is bepaald uit het gemeten geluidniveau binnen de zaal, de locatie van de geluidbron en het gemeten geluid op het maatgevende immissiepunt, op 4,5 meter boven maaiveld (1,5 meter ten opzichte van het vloerniveau). Voor de drie maatgevende geluidssituaties kan hieruit het invallend geluidniveau op de gevel van Bremstraat 5 worden bepaald. De hierboven genoemde geluidssituaties onder (1) en (2) zijn beoordeeld aan de streefwaarden onder stap 2 van Bedrijven en milieuzonering en de geluidssituatie onder (3) is beoordeeld aan het geluidvoorschrift onder artikel 4.4, lid 1 van de APV Sittard-Geleen.

Evaluatie

Achtergevel woning op de verdieping 4,5 meter boven maaiveld

Voor het gebruik van de zaal wordt de nachtsituatie maatgevend geacht; bij woningen met een begane grond en verdieping wordt geluid beoordeeld op verdiepingsniveau waar slaapkamers aanwezig zijn. uit het onderzoek blijkt dat voor de geluidssituaties onder (1) en (2) de streefwaarden worden overschreden met 17, respectievelijk 16 dB(A). Voor de geluidssituatie onder (3) wordt het geluidvoorschrift met 1 dB(A); dit valt onder de nauwkeurigheidsmarge, zodat geen negatieve



conclusie mag worden getrokken. Uit de overschrijding onder (1) en (2) volgt dat zonder het treffen van maatregelen het aanwijzen van een woonbestemming aan Bremstraat 5 zal leiden tot inperking van het planologisch maximaal mogelijke gebruik van het multifunctioneel centrum 'MFC Ónger de 2 tores'.

Tuin/buitenruimte, op maaiveldniveau

De beoordeling van een goed woon- en leefklimaat moet ook gericht zijn op de tuin/buitenruimte. Anders dan het geval is bij de geluidbelasting op de gevel van de woning, waar geslapen wordt en nachtrust een belangrijk aspect is, wordt in de tuin overwegend in de dag verblijf. Vanwege het klimaat en de weersomstandigheden vindt verblijf in de tuin niet het hele jaar door plaats en is de tuin dermate groot dat ook op een andere, meer geluidluwe plek in de tuin kan worden verbleven. Gelet hierop kan de geluidbelasting in de tuin in het kader van een goed woon- en leefklimaat hoger zijn.

Concreet: uit tabel 5 in het onderzoeksrapport volgt dat de geluidbelasting bij harmonie/fanfare 57 dB(A) is, bij film 56 dB(A) en bij incidentele festiviteiten 61 dB(A). Dat is dan ook de geluidbelasting in de tuin. Wat betreft de incidentele festiviteiten is het zo dat die maximaal 12 keer per jaar mogen plaatshebben. Dan zijn de geluidbelastingen van 56 dB(A) en 57 dB(A) die door het jaar het meest voorkomen. Als wordt gekeken wat dat soort geluidssterkte inhoudt, dan komt dat in de buurt van het geluidniveau van 'normaal spreken'. Dat is in de tuin als acceptabel te beoordelen. Verder is het vanuit 'maatwerk' zo, dat niet iedere woonsituatie dezelfde is. Voor deze locatie is het nu eenmaal zo dat de woning naast een gemeenschapshuis ligt en dat gegeven die situatie ook wat meer te dulden is voor een goed woon- en leefklimaat.

Te overwegen maatregel: een koude, onzuivere, vliesgevel

Dit is een niet-dragende gevel of afscheiding tussen exterieur en interieur van een gebouw dat geen elementair bouwdeel is. De toepassing hiervan strekt ertoe dat de streefwaarden van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering onder stap 2 in acht worden genomen. Het vereiste tussenschakeleffect bedraagt 17 dB in de maatgevende octaafbanden 125 en 250 Hz; indien deze waarde wordt gerealiseerd mag er van worden uitgegaan dat het effect in de overige octaafbanden ook voldoende is om het totaal vereiste effect te bereiken. De toepassing van deze maatregel vergt nader onderzoek;

Maatregelenonderzoek

De geluidbelasting is berekend volgens de Handleiding met en rekenen industrielawaai. Hiervoor is gebruik gemaakt van de software Geomilieu. In algemene zin wordt opgemerkt dat de geluiduitstraling vanwege binnen de kerkzaal geproduceerd muziekgeluid rondom het gebouw plaatsvindt en niet alleen in de richting van Bremstraat 5; dit onderzoek richt zich echter alleen op het adres Bremstraat 5.

Voor de maatgevende geluidssituatie is 90 dB(A) in de kerkzaal met het spectrum Dance als uitgangspunt genomen. Het spectrum van Dance is door de laagfrequente component (basgeluid) kritischer voor de geluidsisolatie dan het spectrum voor harmonie/fanfare met een geluidniveau binnen 95 dB(A).

Uit het onderzoek volgt dat het verbeteren van de geluidsisolatie van de kerkramen door het plaatsen van achterzetbeglazing leidt tot een aanzienlijke reductie van 8 dB op de geluidbelasting op de maatgevende rekenpunt van Bremstraat 5; de geluidbelasting bedraagt dan 47 dB(A). Echter, er resteert dan een overschrijding van de streefwaarde van 40 dB(A) in de nacht van 7 dB. Er blijkt ook nauwelijks tot geen verschil als de achterzetbeglazing wordt geplaatst op 160 mm of op 500 mm. Dit komt omdat na het verbeteren van de geluidsisolatie op de kerkramen, de geluidbijdrage van het kerkdak maatgevend wordt. Gelet op de aard, omvang, eventuele constructieve maatregelen en de kosten van het werk, wordt aangenomen dat het verbeteren van de geluidsisolatie van het kerkdak geen reële optie is. Er resteert dan de optie voor het verbeteren van de kerkramen, waardoor er een overschrijding is van 7 dB in de maatgevende beoordelingssituatie, de nacht van 23:00 tot 7:00 uur.



Het is de vraag of het bevoegd gezag, de gemeente Sittard-Geleen, (gemotiveerd) deze waarde acceptabel acht en vervolgens bereid is deze vast te stellen onder artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zo niet, dan is er de mogelijkheid om de achtergevel uit te voeren als 'dove gevel'. In dat geval is een (geluidgedempte) ventilatievoorziening wel toegestaan, maar geen te openen delen in het raam, dus een vast raam. Opgemerkt wordt dat ook zonder maatregelen een 'dove gevel', dus een vast raam met ventilatievoorziening, mogelijk is.

Uitwerking opties

Er worden twee opties reëel geacht en deze zijn vervolgens uitgewerkt:

1. Het plaatsen van achterzetbeglazing op een spouw van 160 mm voor de kerkramen en het vervangen van de twee ramen in de achtergevel en het een brengen van geluidgedempte ventilatiekastjes:
 - a. Mits het bevoegd gezag, de gemeente Sittard-Geleen, de waarde van 47 dB(A) acceptabel acht en bereid is een hogere waarde vast te stellen onder artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, kan het raam uitgevoerd worden met draaiende delen;
 - b. Indien de optie onder a. niet opportuun is: géén draaiende delen, dus het raam uitvoeren met vast glas en geluidgedempte ventilatie.
2. Geen voorzieningen aan de kerk, de achtergevel van Bremstraat 5 uitvoeren als 'dove gevel', door het plaatsen van nieuwe kozijnen en het aanbrengen van geluidgedempte ventilatiekastjes.

Een advies voor de geluidwering in geval van de twee opties, enerzijds 1a/1b anderzijds 2, is opgenomen in hoofdstuk 7 van het onderzoeksrapport.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Uit onderzoek volgt dat het plan voor het wijzigen van de bestemming van het pand Bremstraat 5 van 'Maatschappelijke voorzieningen' naar 'Wonen' zonder het treffen van maatregelen, niet inpasbaar is. Uit het maatregelenonderzoek volgen twee opties die zijn uitgewerkt in de hoofdstukken 6 en 7. Mits het bevoegd gezag de geluidbelasting (gemotiveerd) acceptabel acht en bereid is, zo nodig, afhankelijk van de gekozen optie, een hogere waarde onder artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer vast te stellen, is het plan inpasbaar.

De motivering dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in het voorgaande beschreven. Hieraan zijn wel twee voorwaarden verbonden:

1. Treffen van maatregelen: dat is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen;
2. Vaststellen van een Hogere waarde op basis van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer: dit zal bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan gebeuren.

De rapportage van het onderzoek is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan voorziet niet in de realisering van een gevoelige bestemming.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM¹⁰. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

In het onderhavig plan is geen sprake van toevoeging van een woning. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

5.2.4 Externe veiligheid*Risicobenadering externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.



Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplaatsen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn er bouwkundige voorschriften voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevatten normen aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van industriecomplex Chemelot. Het onderhavige plan voorziet in de herbestemming van een pastorie (ambts-/bedrijfswoning) in een burgerwoning. Daarmee voorziet het plan niet in de toevoeging van een (beperkt) kwetsbaar object conform artikel 1.1 van het Bevb. Een ambts-/bedrijfswoning is namelijk even kwetsbaar als een reguliere woning als het gaat om externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat er derhalve geen sprake is van toename van risico's aangaande externe veiligheid en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

*Onderhavig plan*Archeologie

Het onderhavige plangebied heeft volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen een hoge archeologische verwachtingswaarde (waardecategorie 4). Ter plaatse van deze waardecategorie is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer. Deze waardecategorie is op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan vertaald door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde –



Archeologie 4' voor het volledige plangebied. Als gevolg van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en worden ook geen andere bodemverstorende activiteiten uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Het pand aan de Bremstraat 5 is niet aangeduid als een pand met een cultuurhistorische of monumentale waarde. Bovendien vinden er geen grootschalige externe verbouwingswerkzaamheden plaats. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Ecologie en stikstof

In de Wet natuurbescherming zijn de soortenbescherming (ten aanzien van flora en fauna) en gebiedsbescherming (ten aanzien van Natura2000-gebieden) geregeld. De bepalingen uit deze wet dienen te worden nageleefd bij nieuwe planologische activiteiten. Dit bestemmingsplan is opgesteld om een parkeerterrein te realiseren. Dit dient dus te worden gezien als de 'nieuwe planologische activiteit' (ten aanzien van gebruik).

Soortenbescherming

Aangaande de soortenbescherming kan het volgende worden aangegeven. Gelet op de aard en omvang van dit plan, waarbij de bestemming van een bestaande ambts-/bedrijfswoning tot een reguliere woning wordt geregeld en waarbij niet gebouwd wordt of anderszins activiteiten worden verricht die afwijken van het gebruik in de afgelopen jaren, is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk. Er mag worden aangenomen dat dit plan dermate gering van aard en omvang is dat er geen verstoring van beschermde soorten plaatsvindt. Bovendien hebben in het pand in de afgelopen periode diverse renovatie- en onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden. Thans vinden in het pand werkzaamheden plaats ter voorbereiding op het gebruik van het pand als reguliere woonhuis. Er is derhalve geen sprake (geweest) van een langdurig leegstand pand. Bovendien verkeert het pand – door de diverse onderhoudswerkzaamheden die hebben plaatsgevonden de afgelopen jaren – in een dermate goede bouwkundige staat, dat er geen sprake is van invliegmogelijkheden voor beschermde diersoorten.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming dient de stikstofdepositie te worden beschouwd als gevolg van de nieuwe planologische activiteit. In het kader van het voorliggende plan is geen stikstofberekening uitgevoerd omdat er enerzijds niet gebouwd wordt en anderzijds het gebruik van de woning niet afwijkt van het gebruik van het pand in de afgelopen jaren. Er is dus geen sprake van een veranderende situatie; deze bestemmingswijziging resulteert qua gebruik ook niet in een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve invloed heeft op Natura2000-gebieden.

5.5 Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig welke moet worden voorzien van een planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.



6 Het plan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de voormalige pastorie aan de Bremstraat 5 te Sittard planologisch te bestemmen tot burgerwoning. De wijze waarop dit planologisch mogelijk wordt gemaakt is in dit hoofdstuk beschreven.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven (dubbel)bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Bremstraat 5 Sittard' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De IDN-code van het plan is NL.IMRO.1883.BPBremstraat5 - (met hierachter de status van het plan).

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP2012).

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3, 4 en 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging)



toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m art. 11)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (art. 6): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (art. 7): in dit artikel zijn de algemene regels ten aanzien van het bouwen die voor het volledige plangebied gelden vastgelegd;
- algemene gebruiksregels (art. 8): hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (art. 9): hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- overige regels (art. 10): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen;
- procedureregels (art. 11): hierin zijn de procedures opgenomen die moeten worden toegepast bij toepassing van afwijkingsbevoegdheden en nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Tuin':

De gronden met de bestemming 'Tuin' mogen worden ingericht als tuin. Hier zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 1,00 meter hoog zijn, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter hoog mogen zijn. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3,00 meter. Daarnaast zijn binnen deze bestemming stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken behorende bij tot de bestemming 'Wonen' behorende gebouwen, onder voorwaarden, toegestaan

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming is het wonen in een woning toegestaan, waarbij het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Daarnaast is een aantal algemene bij de woonfunctie behorende functies toegestaan. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor het toestaan van aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

Om aan geluidvoorschriften te voldoen dient binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' [*sba-dg*] de gevel op de verdiepingen als dove gevel te worden uitgevoerd en in stand gehouden en ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – blinde gevel' [*sba-bg*] dient de bestaande blinde gevel op de verdiepingen in



stand te worden gehouden. Beide bouwaanduidingen zijn tevens gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting, die inhoudt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden pas als zodanig mogen worden gebruikt indien de dove gevel en de blinde gevel worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4':

Het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Wanneer binnen deze dubbelbestemming bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van 0,30 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het wijzigen van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning (met de bestemming 'Bedrijf') in een burgerwoning (met de bestemming 'Wonen'), waarbij geen nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd is geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan het opstellen van een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan niet noodzakelijk is. Wel heeft de gemeente met initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat het planschaderisico wordt afgewenteld op initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

7.2.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het onderhavige geval zijn geen belangen van andere overheidsinstanties gemoeid. Er is derhalve geen vooroverleg gevoerd.

7.2.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf **[datum]** gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld d.d. **[datum]**.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan 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 sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. 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 eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. 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.

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 verlenen.

Gebruiksregels worden 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.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

