

Voorontwerp Bestemmingsplan

“Hennekuilstraat ong. Born”

Gemeente Sittard-Geleen



IDN Nummer	:	NL.IMRO.1883.BPHennekuilstraat-VO01
Opdrachtgever	:	Familie Demandt
Correspondentieadres	:	Groenstraat 23
	:	6121 KJ Born
Opgesteld door	:	Arvalis Advies B.V.
	:	Dhr. L. Peeters/T. Bergsma
Datum;	:	29 augustus 2018

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel plan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	2
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3.2	Functie en doelstelling van het bestemmingsplan	3
1.3.3	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	5
2.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	5
3	RUIMTELIJK BELEID	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	7
3.2.2	Ladder van duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	9
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Omgevingsvisie 2016	13
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	15
4.1	Milieuaspecten	15
4.1.1	M.e.r.-beoordeling	15
4.1.2	Bodem en grondwater	15
4.1.3	Luchtkwaliteit	15
4.1.4	Geluid	16
4.1.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.1.6	Externe Veiligheid	18
4.2	Waterparagraaf	19
4.2.1	Provinciaal Waterplan Limburg	19
4.2.2	Watertoets	20
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie	20
4.3.1	Archeologie	20
4.4	Kabels en leidingen	21
4.5	Wet natuurbescherming	21
4.6	Bescherming bossen	23
4.7	Verkeer en parkeren	23
5	Juridische toelichting	24
5.1	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen	24
5.2	Toelichting op de verbeelding	24
5.3	Toelichting op de regels:	24
6	UITVOERBAARHEID	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7	Procedure	27

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Archeologisch rapport
3. Watertoets
4. Quicksan Flora en Fauna

.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel plan

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Hennekuilstraat ongenummerd te Born een woning te bouwen op een perceel, aansluitend aan de bestaande bebouwing, welk tot voor kort als landbouwgrond in gebruik is geweest. Het toevoegen van een woning is enkel toegestaan als deze op een afdoende wijze wordt gecompenseerd (een bijdrage leveren aan het sloopfonds) conform het gemeentelijk beleid (Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven) of ervoor wordt gezorgd dat elders in de gemeente wordt afgezien van de realisatie van een woning.

Onder deze voorwaarde en de voorwaarde dat de bouwregels voor de bestemming “wonen” uit het vigerende bestemmingsplan ook gelden voor de onderhavige locatie, heeft de gemeente Sittard-Geleen aangegeven, bereid te zijn om mee te werken aan dit initiatief.

Daarnaast heeft initiatiefnemer aan de gemeente gevraagd om de bestemming van het aangrenzende perceel landbouwgrond met een bestemming “Agrarisch” te wijzigen in de bestemming “wonen”, zonder woningbouwmogelijkheden. De gemeente heeft aangegeven hieraan haar medewerking te zullen geven. Tussentijds is gebleken dat een aantal bewoners van de Groenstraat een deel van het aangrenzende perceel aan hun eigendom willen toevoegen en dit perceel te gebruiken als tuin met dezelfde bouwmogelijkheden dan in het vigerende bestemmingsplan (bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde). Ook aan dit verzoek heeft de gemeente haar medewerking toegezegd (per mail van 3 juli jl.).

Het onderhavige plan maakt bovenstaande ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Born tussen sportpark Den Toren en de Groenstraat aan de Hennekuilstraat (ongenummerd). Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Born, sectie E nummers 3706, 3718, 3719 en 3720 zoals op onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart is aangegeven.



Afbeelding 1, uitsnede kadastrale kaart

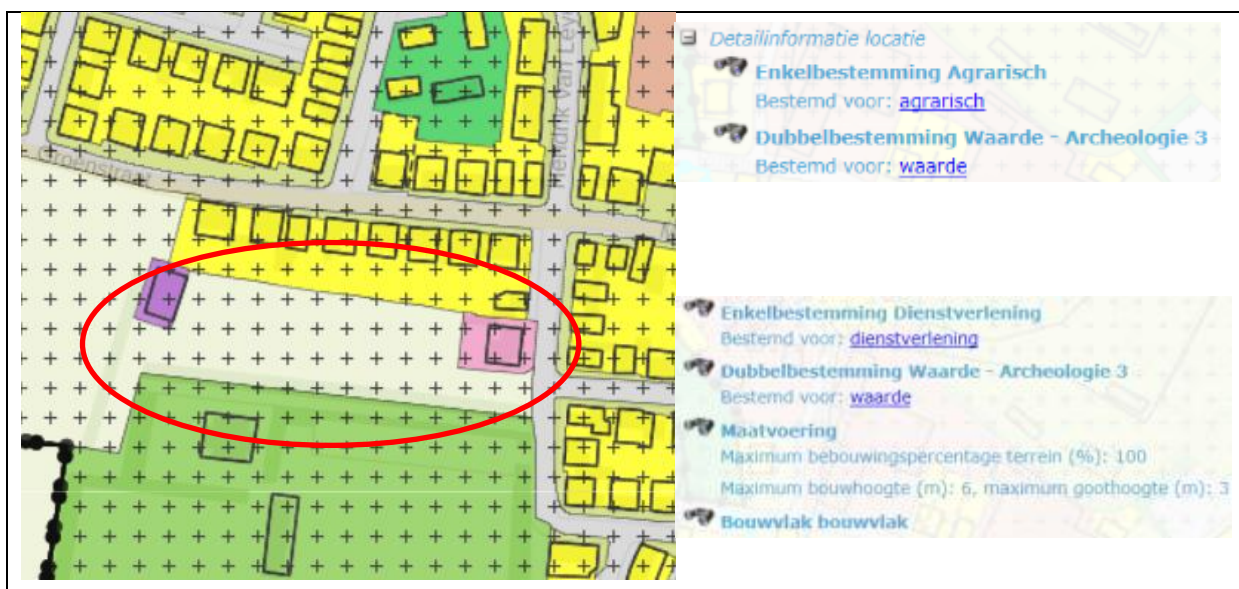
Toelichting bestemmingsplan “Hennekuilstraat ong. Born” Gemeente Sittard-Geleen

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Born-Buchten-Holtum', van de gemeente Sittard-Geleen. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d. 13 januari 2014.



Afbeelding 2, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang;

- Enkelbestemming;
 - agrarisch
- Dubbelbestemming;
 - Waarde archeologie 3

De gronden met de enkelbestemming "Agrarisch" zijn bestemd voor: agrarisch grondgebruik alsmede voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. verkoop van landbouwproducten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- e. het behoud van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument;

met bijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De voor “Waarde Archeologie 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met deze bestemming en dubbelbestemming. Binnen dit bestemmingsplan zijn bovendien geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Derhalve zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

1.3.2 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan, waarmee een deel van het bestemmingsplan ‘Born-Buchten-Holtum’ wordt herzien, is erop gericht de planologisch-juridische basis te bieden voor de realisatie van een woning aan de Hennekuilstraat (nabij nr 4) en de wijziging van de bestemming van een perceel landbouwgrond, gelegen achter de woningen gelegen aan de Groenstraat, in een woonbestemming, ten behoeve van een eventuele uitbreiding van de tuinen van de woningen aan de Groenstraat met dezelfde bouwmogelijkheden dan in het huidige bestemmingsplan (ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde). Dit bestemmingsplan kan worden getypeerd als een gedetailleerd bestemmingsplan met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan rechtszekerheid voor mogelijke belanghebbenden.

1.3.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Hennekuilstraat ongenummerd Born bestaat naast de onderhavige plantoelichting uit een dataset, een verbeelding en planregels.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Inleiding, hoofdstuk 1;
- Plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- Beschrijving van het actuele beleid en toetsing aan het relevant ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- de juridische opzet van het plan wordt beschreven in hoofdstuk 6;
- in hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid behandeld;
- de te volgen procedure wordt in hoofdstuk 7 beschreven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen betreft het realiseren van één woning aan de Hennekuilstraat (naast huisnummer 4) te Born op een perceel waarop momenteel een agrarische bestemming rust en dat tot op heden als cultuurgrond in gebruik is geweest. Een gedeelte van de op het perceel aanwezige beplanting is onlangs verwijderd, waardoor er een geschikt bouwperceel is ontstaan. Op de locatie, met een oppervlakte van ca 700 m², kan 1 vrijstaande woning worden gebouwd, binnen een in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak, waarbij, voor wat betreft de bouwregels betreft, aansluiting wordt gezocht bij de regels zoals deze in het vigerende bestemmingsplan voor de bestemming wonen zijn opgenomen.

Omdat binnen de gemeente Sittard-Geleen geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden, zonder dat er een woning gesloopt wordt, dient er door initiatiefnemer een compensatie gestort te worden in de gemeentelijk sloopregeling voor zogenaamde kleine woningbouwinitiatieven of dient ervoor gezorgd te worden dat een elders nog te bouwen woning binnen de gemeente Sittard-Geleen, niet gebouwd zal worden.

Daarnaast wordt aan het aangrenzende perceel landbouwgrond, met een oppervlakte van ca. 6.200 m², de bestemming wonen/tuin gegeven, met dezelfde bouwmogelijkheden dan in het huidige bestemmingsplan (ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde). Dit perceel kan gebruikt worden als tuin/huisweide voor hobbymatig gehouden dieren (paarden, etc.) voor de te realiseren woning, of als tuin voor de woningen gelegen aan de Groenstraat.

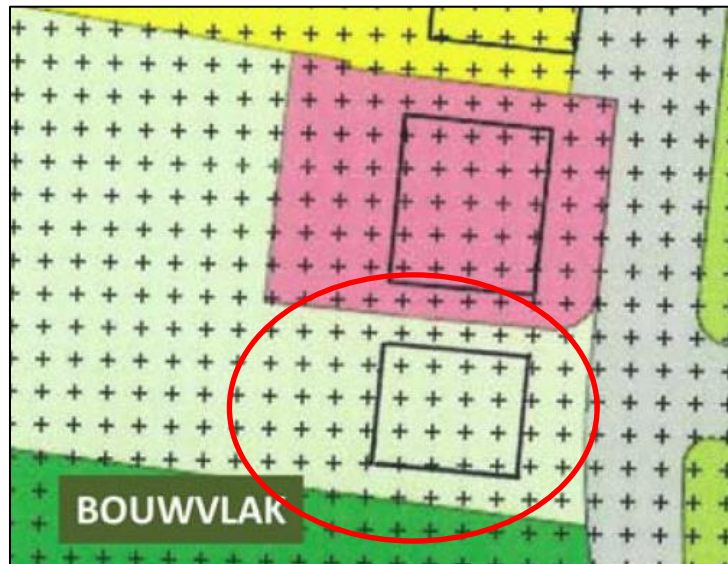
2.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Hennekuilstraat 4 in Born, en aan de zuid zijde aan sportpark Op den Toren. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Born. De locatie wordt via de Monseigneur Buckxstraat en de Prins Bisdomstraat ontsloten in noordelijke richting.

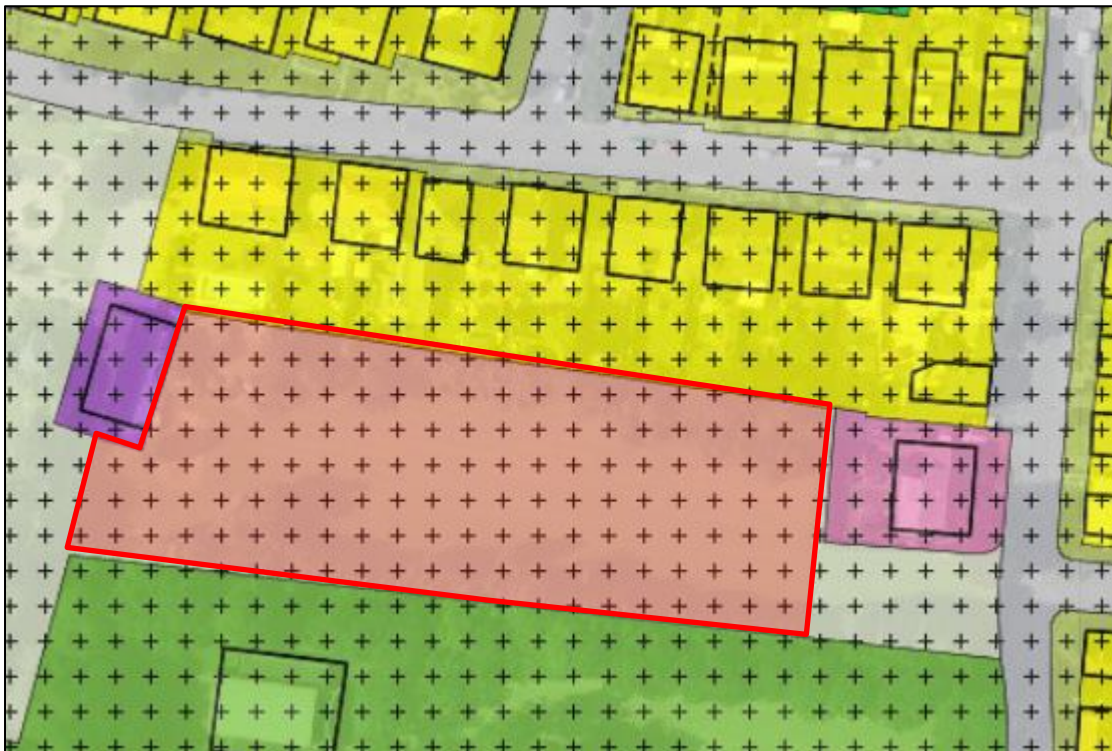
Het aan te geven bouwvlak dient volgens de stedenbouwkundige van de gemeente Sittard-Geleen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. de voorzijde van het bouwvlak dient gelijk en in één lijn te liggen met het op de bestemmingskaart aangegeven bouwvlak van Hennekuilstraat nr.4;
- b. de afstand tot de beide zijdelingse perceelgrenzen dient 3 m te bedragen;
- c. het bouwvlak dient 15 meter diep te zijn.

Op de onderstaande verbeelding is de globale aanduiding van het bouwvlak aangegeven.



Het aangrenzende perceel, waarvan de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bestemming wonen of tuin, met dezelfde bouwmogelijkheden dan in het huidige bestemmingsplan (ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde), ten behoeve van een tuin of weide t.b.v. hobbymatig gehouden dieren (paarden, etc) is op de onderstaande uitsnede weergegeven.



3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het planvoornemen relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheden. Het beleid van rijk, provincie en regio vormt het raamwerk waarbinnen het gemeentelijk beleid gestalte heeft gekregen. De verschillende beleidsstukken tezamen behelzen het beleidskader waarbinnen voorliggend bestemmingsplan moet passen.

Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

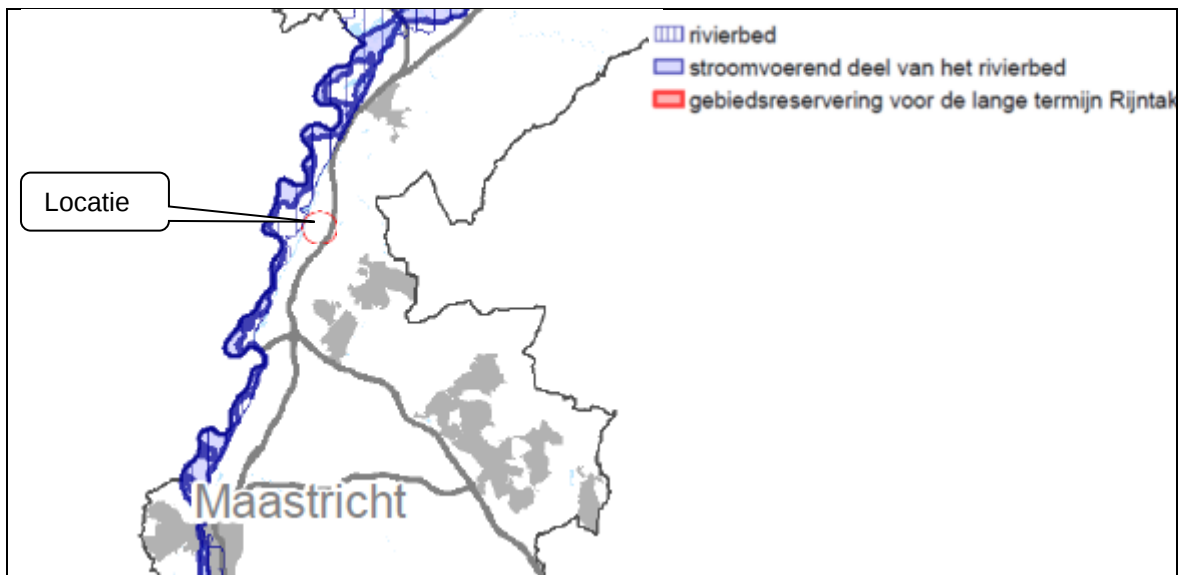
Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.



Afbeelding 3, Uitsnede besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.2.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting bestemmingsplan "Hennekuilstraat ong. Born" Gemeente Sittard-Geleen

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Born, er vindt een realisatie plaats van één woning. Er wordt echter geen uitbreiding van het huidige aantal woningen gerealiseerd omdat met de bijdrage, welke de initiatiefnemer bijdraagt aan het sloopfonds, elders in de gemeente een woning gesloopt zal worden, of alvorens het onderhavige plan wordt vastgesteld, elders binnen de gemeente een woningbouwmogelijkheid wordt geschrapt (middels bestemmingsplan).

De geplande ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Born. Bovendien vindt er hetzij een bijdrage aan het sloopfonds plaats, waarmee elders een woning zal worden gesloopt, hetzij een aanpassing van een bestemmingsplan binnen de gemeente plaats waardoor een momenteel aanwezige bouwmogelijkheid van een woongelegenheid wordt geschrapt. Daarnaast is het plan zo beperkt van aard en omvang dat ook om die reden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

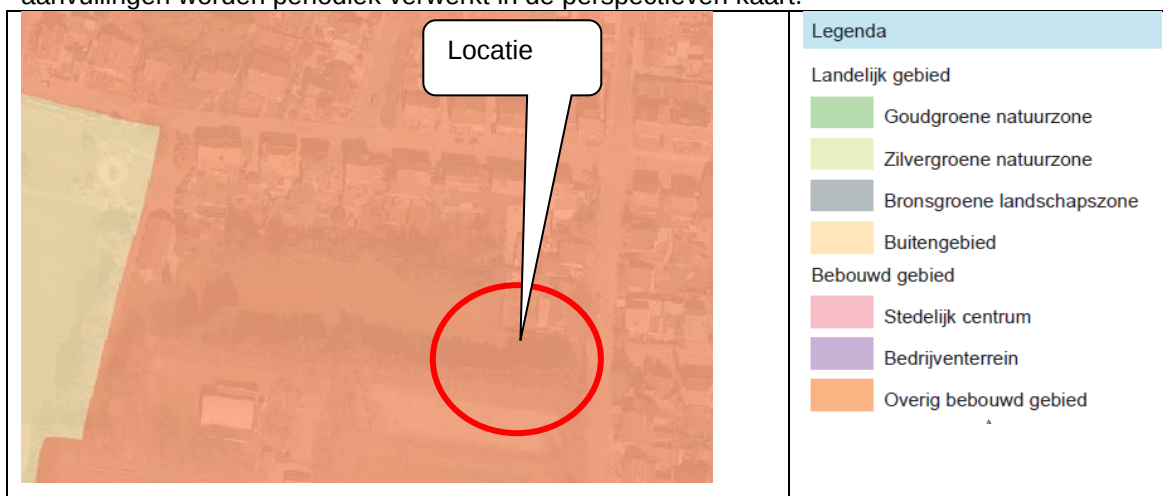
Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor een laddertoets uitgevoerd dient te worden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.



afbeelding 4, POL kaart1, zonering Limburg

Toetsing.

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als bebouwd gebied 'overig bebouwd gebied'. Het initiatief past goed binnen deze aanduidingen.

Bebouwd gebied

Het (bestaand) bebouwd gebied betreft de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en plattelandskernen en bedrijventerreinen in Limburg. Dit gebied is volgens een standaard-methodiek op basis van o.a. bestemmingsplannen en luchtfoto's ingetekend door ETIL. Woonterreinen, bedrijventerreinen en winkelgebieden vormen de basis, aangevuld met de aangrenzende openbare voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, bouwterreinen, begraafplaatsen, sportterreinen en dag recreatieve terreinen, stortplaatsen en binnen dat gebied gelegen infrastructuur. (bebouwd gebied is de Limburgse invulling van het begrip bestaand stedelijk gebied uit het Bro) Lintbebouwingen en kleinere clusters van bebouwing zijn niet apart op de POL-kaart onderscheiden als bebouwd gebied en maken onderdeel uit van het landelijk gebied.

Het (bestaand) bebouwd gebied wordt onderverdeeld naar 3 zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied.

Als bestemmingsplannen op grond van het oude POL-beleid zijn aangepast en ruimte bieden voor ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied, kunnen deze plaatsvinden. Maar ook het nieuwe POL biedt hier ruimte voor ontwikkelingen, voor zover die passen binnen de regionale afspraken over woningbouw.

Overig bebouwd gebied

Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedssfeer.

In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen. De weergave op kaart is indicatief bedoeld.

3.3.2 Structuurvisie wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en door de diverse gemeenteraden afzonderlijk vastgesteld. In de SVWZL staat de transformatieopgave

Toelichting bestemmingsplan "Hennekuilstraat ong. Born" Gemeente Sittard-Geleen

centraal, wat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met woningvoorraad en leegstand. Alle deelnemende gemeente hebben de opgave gekregen het gedachtengoed uit deze structuurvisie nader uit te werken. De gemeente Sittard Geleen heeft dit gedaan in de vorm van een omgevingsvisie.

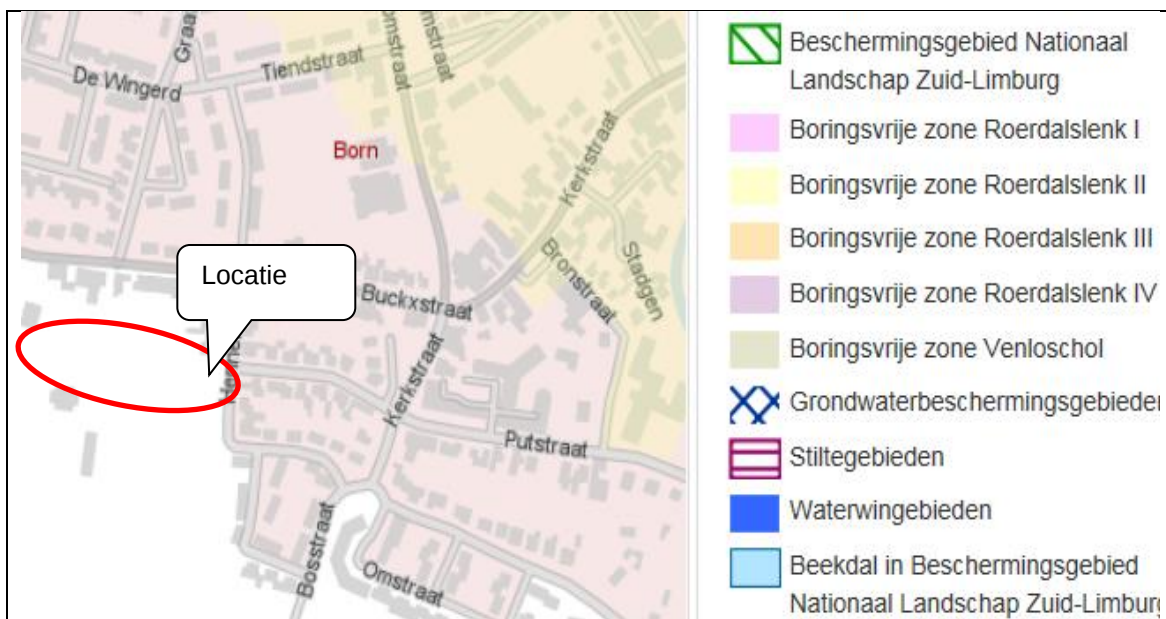
3.3.3 Provinciale omgevingsverordening

3.3.3.1 Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



afbeelding 5, uitsnede provinciale omgevingsverordening met aandachtsgebieden.

Er zijn geen onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor de gevraagde ontwikkeling.

3.3.3.2 Gewijzigde omgevingsverordening

Door de provincie is de gewijzigde omgevingsverordening vastgesteld. Als toevoeging op de rest van paragraaf 3.2.3 moet ook worden voldaan aan de verplichtingen uit het gewijzigde artikel 2.4.2. Deze staan hieronder opgesomd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In dit kader zijn de leden 3 en 4 van toepassing.

De onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het gestelde in de gewijzigde omgevingsverordening.

Door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen is immers de omgevingsvisie 2016 vastgesteld waarin de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is vertaald. Vervolgens heeft de gemeente de beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven" vastgesteld waarin het kostenverhaal is geregeld ten aanzien van ruimtelijke plannen als het onderhavige. Door initiatiefnemer wordt de vastgestelde bijdrage aan het slooffonds overgemaakt of wordt een vigerend bestemmingsplan binnen de gemeente zodanig aangepast dat er een bouwmogelijkheid voor een woongelegenheden wordt geschrapt.

3.3.3.3 Conclusie

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief passend is in zowel de Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte" als in de gewijzigde omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 2016

De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is de opvolger van de Structuurvisie uit 2010. Het is één van de instrumenten om de doelen en prioriteiten van de gemeente te realiseren. De Omgevingsvisie geeft helder de (ruimtelijke) visie voor Sittard-Geleen weer, en beschrijft het beleid om dit te realiseren. De Omgevingsvisie is ook het instrument (Wro) waarmee voorzienbaarheid wordt gecreëerd over de gevolgen van de uitwerking van de visie voor de ontwikkelmogelijkheden op het gebied van wonen, detailhandel en kantoren. Op bepaalde locaties verdwijnen ontwikkelmogelijkheden en op andere locaties worden ze mogelijk gemaakt. De Omgevingsvisie is verder ook het instrument (Wro) waarin de gemeente aangeeft voor welke doelen zij een bijdrage vraagt in het kader van kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De woningmarkt in Sittard-Geleen dient in regionale context gezien te worden, daarom is in de visie ingezoomd op de veranderingen die voor heel Zuid-Limburg gelden. Deze opgaven zijn noodzakelijk om te komen tot een evenwichtige woningbouwprogrammering die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt. Hierbij is de opgave driedelig:

- Het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot;
- Het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016).

Het streven naar een gezonde woningmarkt betekent echter dat sloop, nieuwbouw en het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad niet altijd één op één in de tijd gelijk kunnen lopen.

Specifiek voor wonen is aangesloten bij de systematiek die met de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) voor de hele regio is ingesteld, en die beperkt gewijzigd is ten opzichte van de eerdere situatie. Wanneer het bij beperkte woningbouw niet mogelijk is het woningaantal rechtstreeks te compenseren door elders te slopen, neemt de gemeente in de nieuwe situatie nog steeds feitelijk die verplichting over.

De ontwikkelaar moet hiervoor een bedrag per toe te voegen wooneenheid in het regionale sloopfonds storten (tenzij het een ontwikkeling binnen centrum Sittard betreft) of wordt een vigerend bestemmingsplan binnen de gemeente zodanig aangepast dat er een bouwmogelijkheid voor een woongelegenheid wordt geschrapt.

Gelijktijdig met het vaststellen van de Omgevingsvisie 2016 door de Raad in december 2016 is ook de geactualiseerde nota kostenverhaal vastgesteld.

Gemeente Sittard Geleen heeft aan het onderhavige plan als voorwaarde gesteld dat een bijdrage aan het sloopfonds geleverd moet worden of wordt een vigerend bestemmingsplan binnen de gemeente zodanig aangepast dat er een bouwmogelijkheid voor een woongelegenheid wordt geschrapt.. Een en ander zal worden vastgelegd in een tussen partijen op te stellen anterieure overeenkomst of in een bestemmingsplan.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) of een m.e.r.-beoordeling en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De activiteiten waarvoor een MER of een m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlagen van het Besluit m.e.r.. Het oprichten van 1 woning is niet opgenomen in de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een MER of een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet benodigd.

4.1.2 Bodem en grondwater

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een bestemmingsplan waarmee de bestemming wijzigt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe bestemming.

Econsultancy heeft in opdracht van Arvalis een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Hennekuilstraat ong. te Born.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw alsmede een bestemmingsplanwijziging.

De bodem bestaat voornamelijk uit sterk zandig leem. In de diepere ondergrond komt een sterk tot uiterst siltige zandlaag voor welke tevens plaatselijk zwak grindig is. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

A: Nieuwbouwkavel

In zowel de boven- als in de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

B: Overig terreindeel

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen plannen ter plaatse van deze deellocatie.

De onderzoeksresultaten geven alhier géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Gezien het voorgaande wordt het aspect bodem niet als beletsel gezien voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingasplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In art 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de

luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- Een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- Ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of tenminste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL).

De uitwerking van het begrip ‘niet in betekenende mate’ staat in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties’, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Dit project valt in de categorie “niet in betekenende mate” omdat het gaat om minder dan 1.500 woningen. Dergelijke projecten hoeven volgens de Wet milieubeheer niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Het plan omvat de bouw van 1 woning en leidt tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze nieuwbouw. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en nader onderzoek is niet nodig.

4.1.4 Geluid

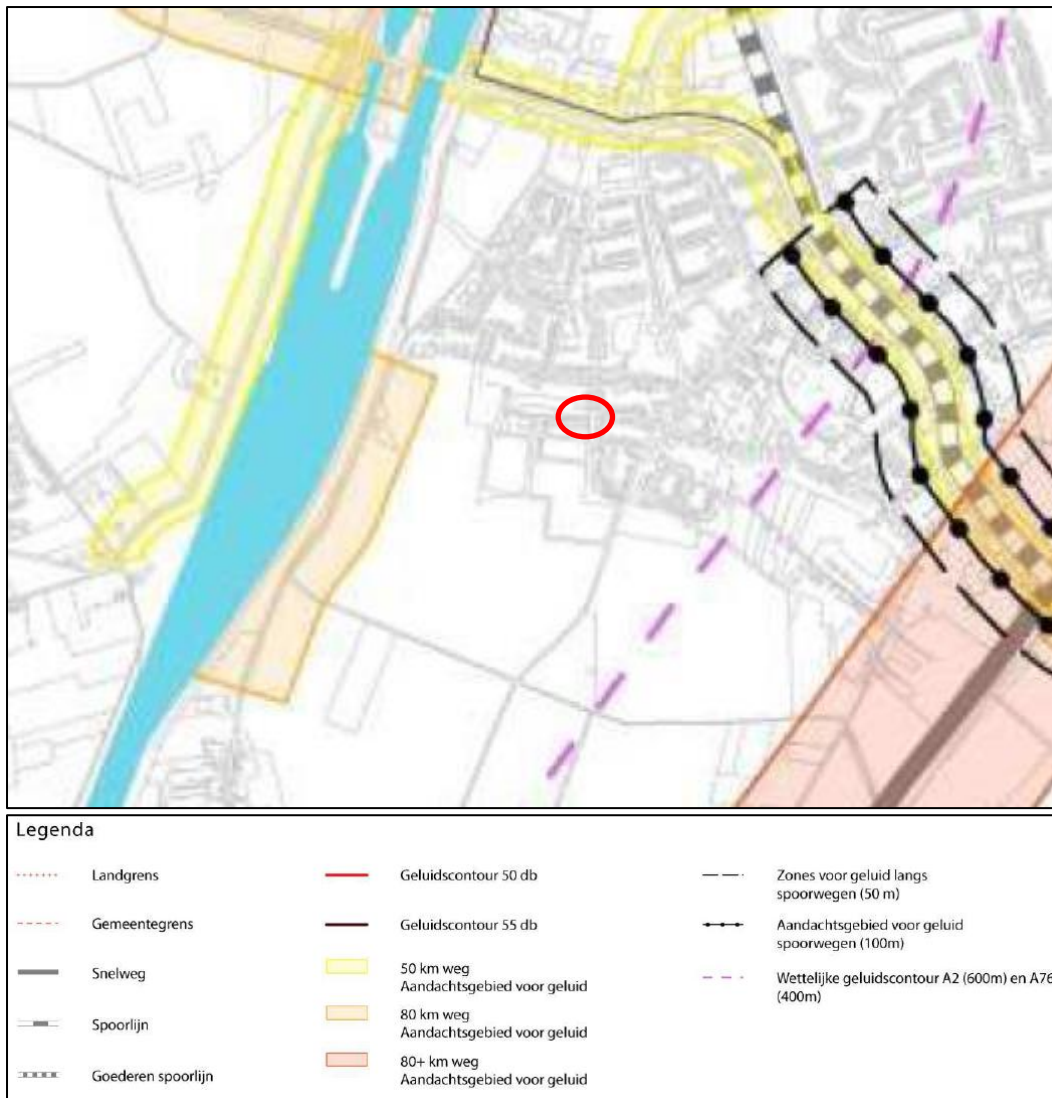
Bij een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoor- en vaarwegen.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toegestane geluidsbelasting voor woningen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

In de omgevingsvisie 2016 is een kaart opgenomen waarop de aandachtsgebieden m.b.t. verkeerslawaai zijn aangegeven. Op onderstaande uitsnede is het plangebied weergegeven hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen een geluidscoutour (spoor- of weg verkeer alsmede industrielawaai) gelegen is. De Hennekuilstraat zelf is een 30 km /uur weg. Deze wegen zijn niet gezoneerd. Nu er sprake is van een 30 km/uur weg aan de Hennekuilstraat en de locatie niet is gelegen binnen een geluidscoutour (wegverkeers-, spoorweg- of industrielawaai), is nader akoestisch onderzoek niet nodig.



Gezien het voorgaande vormt geluid geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

De geplande woning aan de Hennekuilstraat betref een woning die aan de rand van een bestaand woongebied komt te liggen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn bedrijven en een sportveld gelegen. De locatie grenzend aan de planlocatie is bestemd als dienstverlening. Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven met een dienstwoning toegestaan. Vanuit deze activiteiten gaat, aan de rand van een woonwijk, geen milieubelastende activiteit uit waardoor onderhavig plan niet uitgevoerd kan worden. In de huidige situatie is aan de noordzijde van dit bedrijf een woning op 8 m afstand gelegen. De geplande woning ligt op minimaal dezelfde afstand. Hierdoor

is er, ter hoogte van de planlocatie, derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt het dienstverlenend bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Ten westen van de planlocatie is op een afstand van ruim 140 m een loods gelegen met een bestemming "bedrijf". Binnen deze bestemming is bedrijvigheid toegestaan van de milieucategorieën 1 en 2. Bij bedrijven van een dergelijke milieucategorie dient een afstand van tenminste 30 m in acht te worden genomen. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan. Ook hier is derhalve geen sprake van een belemmering van de bedrijvigheid of een slecht woon- en leefklimaat ter plaats van de planlocatie.

Aan de zuidzijde van de planlocatie is een sportterrein gelegen. Blijkens de handreiking bedrijven en milieuzonering dient van een veldsportcomplex (met buitenverlichting) een afstand in acht te worden genomen van:

• Geur	0 m.
• Stof	0 m.
• Geluid	50 m.
• Gevaar	0 m.

De grootste afstand is 50 meter. De activiteit veldsportcomplex ingedeeld in milieucategorie 3.1.

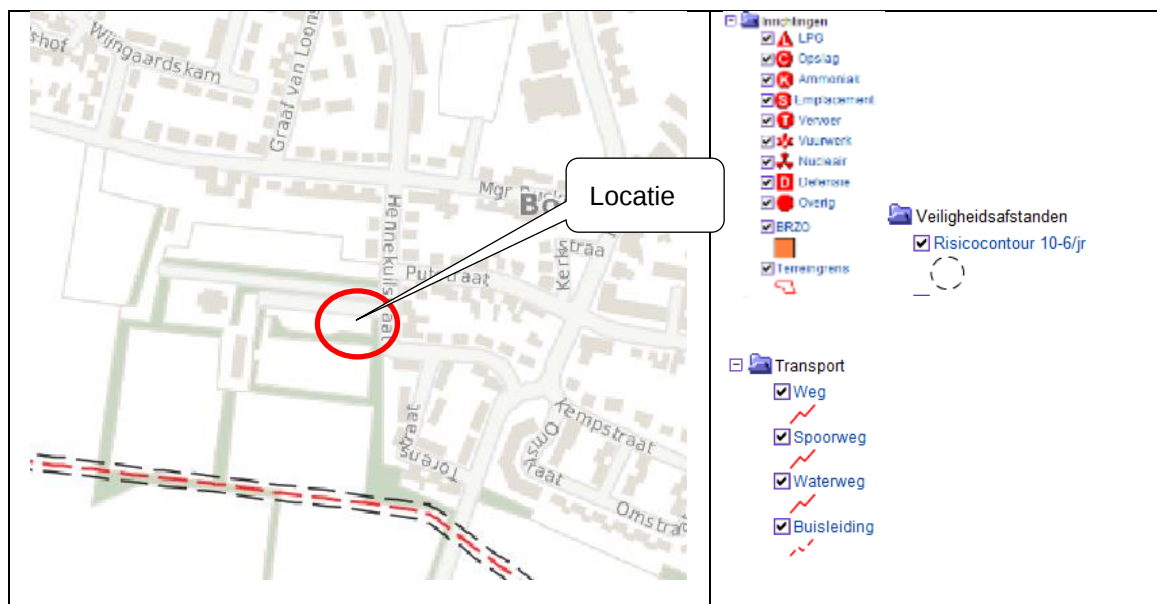
Voor deze activiteit geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid' ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Deze afstand kan met het oog op de aard van het gebied en het feit dat er reeds meerdere woningen dichtbij het sportcomplex gelegen zijn, met één stap verlaagd worden.

De grootste aan te houden afstand betreft dan 30 meter voor het aspect 'geluid'. De afstand van het sportterrein tot ten opzichte van de dichtstbij gelegen woning bedraagt 36 meter. Het sportterrein ligt op een afstand van ruim 40 m. ten opzichte van de geplande woning. Hierdoor is ook ten aanzien van deze activiteit sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt de activiteit niet belemmerd door uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering / bedrijvigheid geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.6 Externe Veiligheid



Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen er in de directe omgeving van de locatie geen inrichtingen die onder het Bevi vallen. De dichtstbij gelegen inrichting betreft een emplacement van Prorail aan de Heirweg te Born op ca 630 m en een LPG vulstation op ruim 800 m.

Voor deze laatste inrichting bedraagt de 10^{-6} risicocontour een afstand van 25 m. deze is derhalve ruimschoots voldoende.

Ten zuiden van de planlocatie is een buisleiding gelegen op ca 170 m afstand. Het betreft een PRB leiding (van de petrochemical pipeline services BV). de risicocontour van deze leiding ligt op ruime afstand van de planlocatie.

Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Gelet op het voorgaande en de omvang van het plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

4.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 11 december 2015 heeft Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan Limburg 2016 – 2021 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2010 -2015.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het is een uitwerking en nadere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL 2014.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstel mogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen. Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen. Plannen met een oppervlakte van minder dan 2.000 m² hoeven niet ter beoordeling te worden voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het oprichten van 1 woning op een oppervlakte van minder dan 2.000 m². Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor infiltratie van het hemelwater op het perceel zelf. Het hemelwater afkomstig van de dak(en) en verharding wordt derhalve via een infiltratievoorziening op de bodem van het eigen perceel geïnfiltreerd, zonder dat de aangrenzende bewoners hier overlast van zullen ondervinden.

De infiltratievoorziening dient volgens de eisen van het waterschap en de gemeente een inhoud te hebben van tenminste 30 ltr per m² dakoppervlak. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de oppervlakte aan gebouwen zal bedragen, waardoor ook nog niet duidelijk is welke inhoud de infiltratievoorziening dient te krijgen. Indien de oppervlakte bebouwing 150 m² zal worden, dient de infiltratievoorziening een inhoud van 4,5 m³ te bevatten. Binnen het perceel is voldoende ruimte aanwezig om een dergelijke voorziening te realiseren.

Gezien bovenstaande is het aspect water voldoende gewaarborgd en vormt het geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

4.3.1 Archeologie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.

Materiële erfenissen die in de bodem bewaard zijn gebleven kunnen vertellen hoe de mensen vroeger leefden.

Om te voorkomen dat eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden verloren kunnen gaan heeft initiatiefnemer opdracht gegeven een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Op 6 maart 2018 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Hennekuilstraat te Born, gemeente Sittard-Geleen. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen (verkenkend booronderzoek). Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied (behoudenswaardige) archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Het plangebied ligt op de noordrand van het Graetheidepateau nabij de historische kern van Born. Het plangebied heeft uitgezonderd een aantal veldwegen altijd een agrarische functie gekend. Tussen circa 1970 en 1995 is het plangebied in gebruik geweest als boomkwekerij. Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en de landschappelijke situering moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor alle perioden vanaf het paleolithicum tot en met de Romeinse tijd. Voor nederzittingsresten en grafvelden daterend uit de middeleeuwen en nieuwe tijd geldt een lage verwachting. Resten van *off site* verschijnselen en/of landgebruik kunnen altijd en voor elke periode verwacht worden.

Uit de resultaten van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de oorspronkelijke bodem binnen het plangebied uit leembrikgronden bestaat maar dat deze bodems door intensief gebruik ten behoeve het kweken van bomen sterk zijn verstoord tot een diepte van circa 70-80 cm –mv. Als gevolg hiervan zullen eventuele archeologische complexen in meer of mindere mate zijn aangetast c.q. vernietigd. Dit geldt in het bijzonder voor ondiepe grondsporen. Op basis hiervan kan de archeologische verwachting met betrekking tot het voorkomen van intacte behoudenswaardige archeologische resten worden bijgesteld naar laag. Geadviseerd wordt derhalve om geen verder archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven voor de gewenste ontwikkeling. Het rapport waarin het onderzoek beschreven is, is als bijlage bijgevoegd

Gezien het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.4 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Wet natuurbescherming

4.5.1 Natura 2000

De Wet natuurbescherming regelt o.a. bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming)

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies:

- eisen stellen aan handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden
- de toegang tot Natura 2000-gebieden beperken

- handelingen verrichten die nodig zijn met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen

Beoordeeld moet worden of de uitbreiding en/of wijziging van de inrichting significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet beschermd moeten worden. Het voorgenomen plan is op een afstand van ca. 2.000 m van het dichtst bij gelegen Natura 2000 gebied (Maas) gelegen. Op een dergelijke afstand levert de bouw van 1 extra woning geen significant nadelig effect op.

De bouw van een burgerwoning heeft geen negatieve effecten op de Natura 2000 gebied.

4.5.2 Bescherming planten en dieren

De Wet natuurbescherming regelt daarnaast de bescherming van dier- en plantsoorten. De Wet natuurbescherming bevat regels over:

- de bescherming van vogels op grond van de Europese Vogelrichtlijn;
- de bescherming van soorten dieren en planten op grond van de Europese Habitatrichtlijn;
- de bescherming van soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn;
- schadebestrijding, overlastbestrijding en faunabeheer;
- jacht;
- het vangen en doden van dieren;
- in het wild levende dieren en planten;
- handel en bezit van dieren en planten;

Om te voorkomen dat beschermde planten en dieren verstoord of vernietigd zouden worden, is de planlocatie onderzocht op aanwezigheid van beschermde planten en dieren door Faunaconsult. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek waren:

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud.

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels

In het plangebied komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het verwijderen van vegetatie en het kappen van bomen buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Vleermuizen

De sparren in het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen; de zomereiken die parallel aan de te kappen sparren staan (langs een wandelpad direct ten zuiden van het plangebied) kunnen echter als alternatieve vliegroute dienen. Om eventuele verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze zomereiken alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte verlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

Op grond van bovenstaande conclusies en aanbevelingen kan gesteld worden dat op de planlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van beschermde planten en dieren waarvoor aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. De op de planlocatie aanwezige houtopstanden, welke het

beoogde gebruik van de grond in de weg staat, zijn, nadat ze eerst zijn beoordeeld op de aanwezigheid van (broed)vogels en overige fauna, gekapt voor de aanvang van het broedseizoen.

Beschermde planten en dieren worden derhalve niet bedreigd en er wordt voldoende rekening mee gehouden.

4.6 Bescherming bossen

Tevens bevat de wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden (voormalige Boswet). De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

- een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- verplichtingen rondom het herplanten van bomen;
- de invoer van en handel in hout en houtproducten.

Daar de locatie gelegen is in de bebouwde kom en er geen sprake was van een bos geldt bovenstaande meldingsplicht en herplantverplichting voor onderhavige verplichting niet.

Vanuit de deelaspecten van de Wet natuurbescherming is geen belemmering te verwachten voor de gewenste ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt door de voorgenomen wijziging (1 nieuwe woning) licht toe. De Hennekuilstraat is geen doorgaande weg, maar vormt de ontsluiting van het sportpark. De toevoeging van 1 woning, zoals hier gepland, heeft geen tot nauwelijks invloed op het aantal verkeersbewegingen.

Ten aanzien van het onderdeel 'Parkeren' is de basis dat ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Voor een woning binnen de bebouwde kom geldt normaliter een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op de geplande kavel is voldoende ruimte aanwezig voor deze 2 gewenste parkeerplaatsen.

Toetsing

Door het realiseren van voorliggende initiatief zal de verkeersintensiteit niet noemenswaardig worden beïnvloed. Vervolgonderzoek heeft om die reden dan ook niet plaatsgevonden. Indien de hiervoor aangegeven parkeervoorzieningen aanwezig zijn, is het aantal parkeerplaatsen toereikend.

5 Juridische toelichting

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding zijn niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie. Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn in de vorm van een vlak weergegeven. Deze aanduiding is digitaal altijd aan te klikken en zal dan oplichten, waardoor duidelijk is wat de grens van het aanduidingsvlak is. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is hiervoor 'het verrekijkertje' voor de opgesomde aanduiding aan te klikken. Het vlak zal dan rood oplichten. In de regels wordt hiervoor de formulering "ter plaatse van de aanduiding '...'" gebruikt. Hiermee wordt dus het aanduidingsvlak bedoeld en niet de plek van het weergegeven symbool of de afkorting.

Op de papieren kaart zijn functieaanduidingen en bouwaanduidingen begrensd door een 'haaiantandlijn' en worden maatvoeringsaanduidingen weergegeven door een onderbroken lijn. Bij onduidelijkheid of een tegenstrijdigheid is de digitale weergave van doorslaggevende betekenis. Anders gezegd, de papieren kaart heeft hierin geen betekenis meer.

5.3 Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan Born-Buchten-Holtum. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- | | |
|--------------|---|
| Hoofdstuk 1: | Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten |
| Hoofdstuk 2: | Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven; |
| Hoofdstuk 3: | Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels; |
| Hoofdstuk 4: | Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen |

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. De gemeente heeft als voorwaarde in de beleidsregel “financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven” opgenomen dat er per nieuw te realiseren woning een bijdrage aan het sloopfonds dient te worden betaald of er wordt een vigerend bestemmingsplan binnen de gemeente zodanig aangepast dat er een bouwmogelijkheid voor een woongelegenheden wordt geschrapt.. Initiatiefnemer is hiertoe bereid en zal hetzij een bijdrage storten hetzij een aangepast bestemmingsplan aandragen. Door de gemeente zal een anterieure overeenkomst van dergelijke strekking worden opgesteld. Hoewel het niet is te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling, heeft de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente. Eventuele planschade komt hierdoor niet voor rekening van de gemeente. De kosten met betrekking tot het ambtelijk apparaat zijn afgedekt door de leges.

7 Procedure

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt een inspraakprocedure doorlopen. Overeenkomstig de inspraakverordening van de gemeente Sittard-Geleen, wordt het voorontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken, ter inzage gelegd en kan eenieder zijn/haar inspraakreactie kenbaar maken.

Vervolgens besluit het college van B en W over het ontwerp bestemmingsplan.

Dit ontwerp bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Aansluitend wordt het plan voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen, welke het plan kan vaststellen. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.