

Bestemmingsplan “Woning Keerweg 26 te Buchten”

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerp



Bestemmingsplan “Woning Keerweg 26 te Buchten”

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerp

Identificatienummer: NL.IMRO.1883.BPKeerweg26-ON01

Rapportnummer BRO: P01585

Datum: 15 februari 2022

Contactpersonen opdrachtgever: Dhr. A.L.

Projectteam BRO: ROs; SDr; JvG

Ontwerp: 15 februari 2022

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, nieuwbouw, woning, Keerweg, Buchten, gemeente Sittard-Geleen

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de realisatie van één nieuwbouwwoning aan de Keerweg 26 in Buchten.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

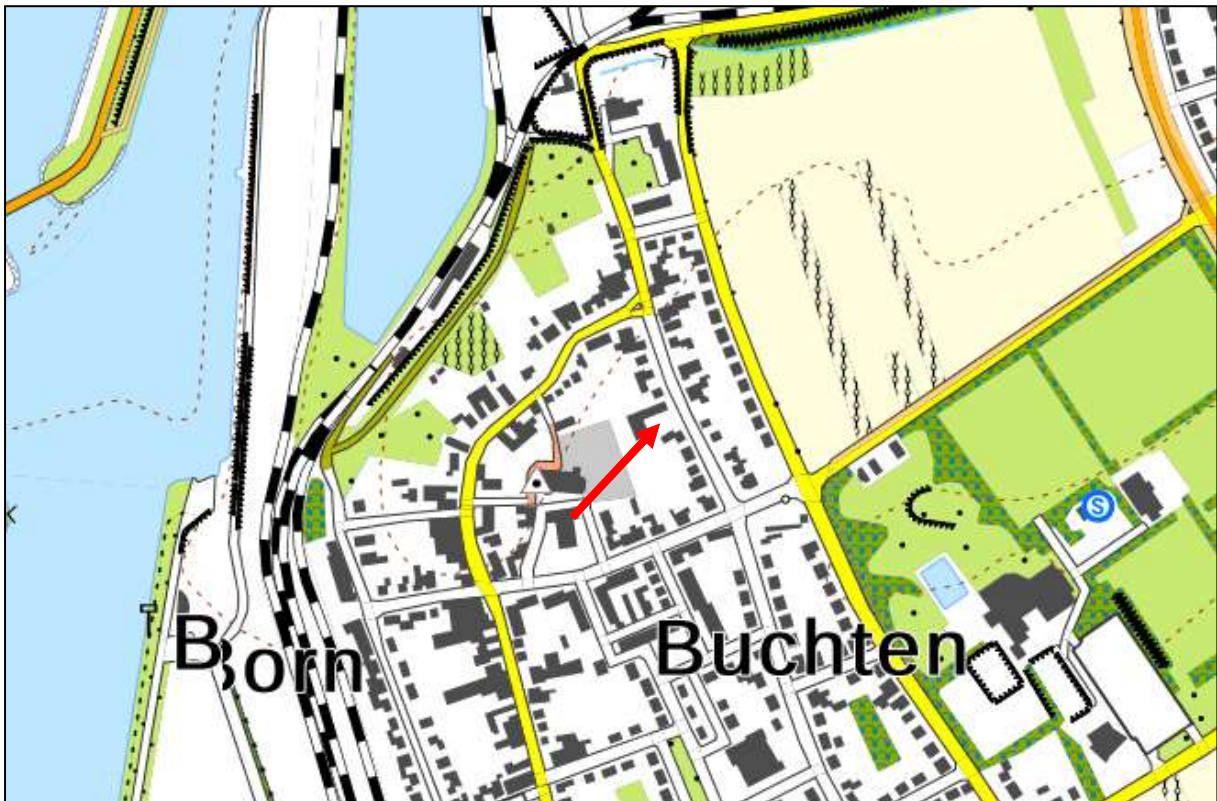
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3 Ontwerp omgevingsverordening Limburg	15
3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'	16
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	19
3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020	21
3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	22
3.4.4 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie	24
3.4.5 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015	25
3.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek	26
3.4.7 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen	27
4. ONDERZOEK	28
4.1 Economische uitvoerbaarheid	28
4.2 Milieuaspecten	28
4.2.1 Bodem	28
4.2.2 Geluidhinder	29

4.2.3 Luchtkwaliteit	30
4.2.4 Externe veiligheid	30
4.2.5 Milieuzonering	33
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.4 Leidingen en infrastructuur	36
4.5 Ecologie	36
4.6 Verkeer en parkeren	38
4.7 Waterhuishouding	39
4.8 M.e.r.-beoordeling	41
5. JURIDISCHE PLANOPZET	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Toelichting op de verbeelding	42
5.3 Toelichting op de regels	42
5.3.1 Inleidende regels	42
5.3.2 Bestemmingsregels	43
5.3.3 Algemene regels	44
5.3.4 Overgangs- en slotregels	45
6. PROCEDURE	46
6.1 Procedure	46
6.2 Vooroverleg en inspraak	46
6.3 Zienswijzen	47
SEPARATE BIJLAGEN	
• N.O.O.D. Milieu bv, <i>Verkennd bodemonderzoek Keerweg 24 te Buchten</i> , projectnummer Sit06-002, 7 april 2006	
• Gemeente Sittard-Geleen, <i>Beoordeling bodemonderzoek t.b.v. omgevingsvergunning</i> , kenmerk SP17.0153, 19 december 2017	
• Geonius, <i>Verkennd bodemonderzoek Keerweg 26 te Buchten in de gemeente Sittard-Geleen</i> , rapportnummer MA180451.R01, 25 september 2018	
• Adviesbureau Jos Reubsaet Heerlen, <i>Bouwplan van een woonhuis aan de Keerweg 26, Buchten. Akoestisch onderzoek</i> . Rapportnummer 3592, 26 februari 2018	
• Geonius, <i>Archeologisch onderzoek Keerweg 26 te Buchten</i> , opdrachtnummer MA170006.048, 12 december 2017	
• BRO, <i>AERIUS-berekening Keerweg te Buchten</i> , projectnummer P01585, 29 november 2021	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om aan de Keerweg in Buchten, tussen de huisnummers 24 en 28, één nieuwbouwwoning te realiseren. De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Born – Buchten – Holtum', dat op 13 januari 2014 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen is vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan weliswaar de bestemming 'Wonen', maar nieuwbouw van hoofdgebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'. Omdat deze aanduiding voor het plangebied ontbreekt en vervangende nieuwbouw niet aan de orde is, is de beoogde ontwikkeling binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarnaast is er binnen het plangebied geen bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl)

De gemeente Sittard-Geleen heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Hiertoe is een herziening van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk. In voorliggend be-

stemmingsplan wordt de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Keerweg in Buchten, tussen de huisnummers 24 en 28, in het noordelijk deel van de kern Buchten in de gemeente Sittard-Geleen. Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend als Born, sectie H, nummer 1521.



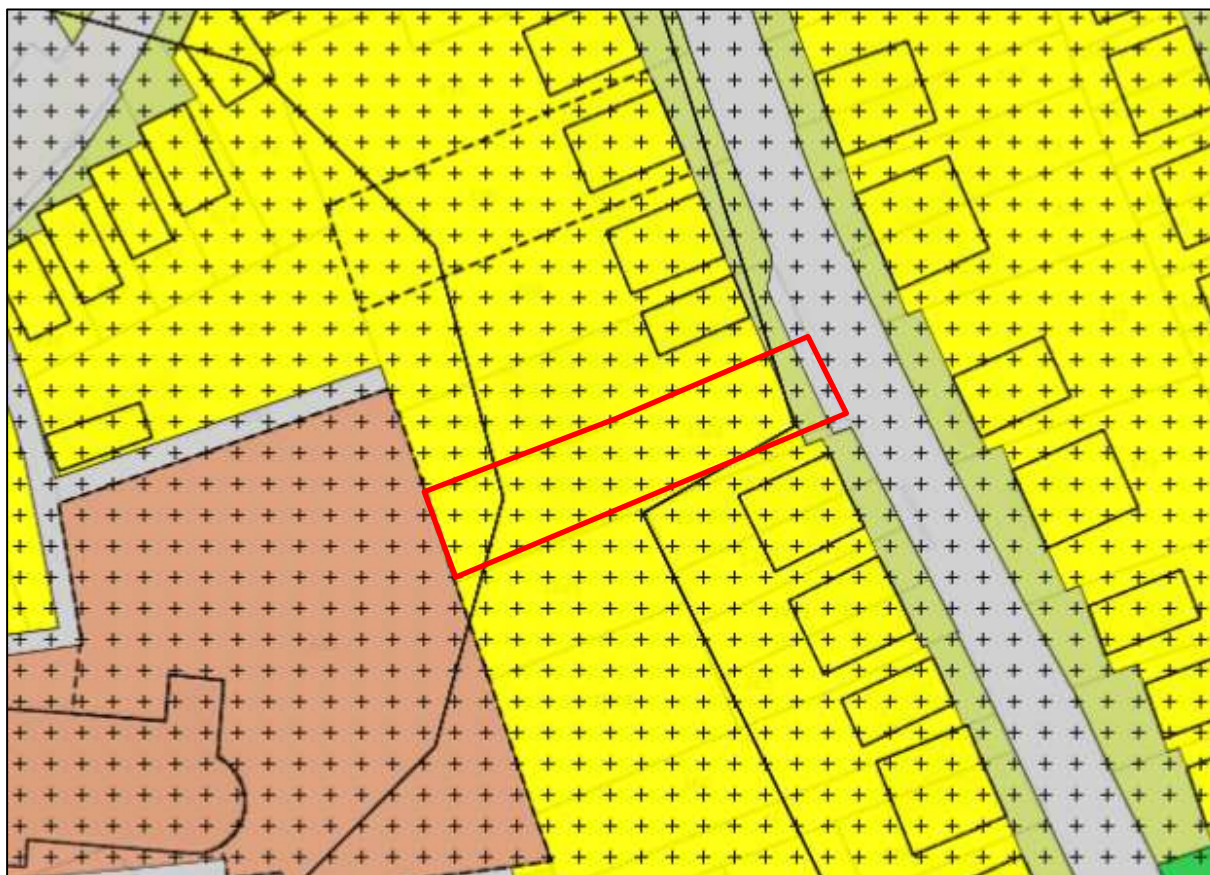
Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Born – Buchten – Holtum', dat op 13 januari 2014 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen is vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Wonen'. Nieuwbouw van hoofdgebouwen (woningen) is binnen deze bestemming echter niet toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'.

Omdat deze aanduiding voor het plangebied ontbreekt en vervangende nieuwbouw niet aan de orde is, is de beoogde ontwikkeling binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarnaast is er binnen het plangebied geen bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd.

Op het oostelijk deel van het perceel, aan de straatzijde, liggen daarnaast de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer'. Ter plaatse van deze bestemmingen zijn geen ontwikkelingen voorzien. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bestemmingen daarom overgenomen conform dit vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Born – Buchten – Holtum' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Het grootste deel van het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Een klein hoekje in het meest westelijke deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Het meest oostelijke deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden ter plaatse van deze archeologische dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing.

Daarnaast zijn bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst toegestaan en gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m². Van deze regels kan worden afgeweken indien op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel deze waarden niet onevenredig worden geschaad.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn gelijklopende regels van toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte-ondergrens ter plaatse van deze dubbelbestemming op bouwwerken met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m² ligt. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij werken en bouwwerken met een diepte van meer dan 30 cm en een oppervlakte van meer dan 500 m². Binnen deze dubbelbestemming zijn echter geen ontwikkelingen voorzien. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Tot slot ligt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' over het hele plangebied. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van het industrieterrein Holtum Noord. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe woningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder gevoelige gebouwen worden gebouwd. Aangezien de voorliggende ontwikkeling de bouw van één woning betreft, is deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk binnen de aanduiding 'geluidzone – industrie'. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waardoor de woning wel mogelijk gemaakt kan worden. In paragraaf 4.2.2 wordt nader op het aspect industrielawaai ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Keerweg in Buchten, tussen de huisnummers 24 en 28, in het noordelijk deel van de kern Buchten. Er is sprake van een woongebied met in de omgeving voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Het plangebied zelf is deels braakliggend en deels bebouwd met een loods. Deze loods is deels op het voorliggende perceel en deels op het naastgelegen perceel gesitueerd. Ter hoogte van de erfgrens is in de loods een wand aanwezig, waardoor de sloop van het deel van de loods in het plangebied geen invloed heeft op het deel van de loods op het naastgelegen perceel. Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend als Born, sectie H, nummer 1521.

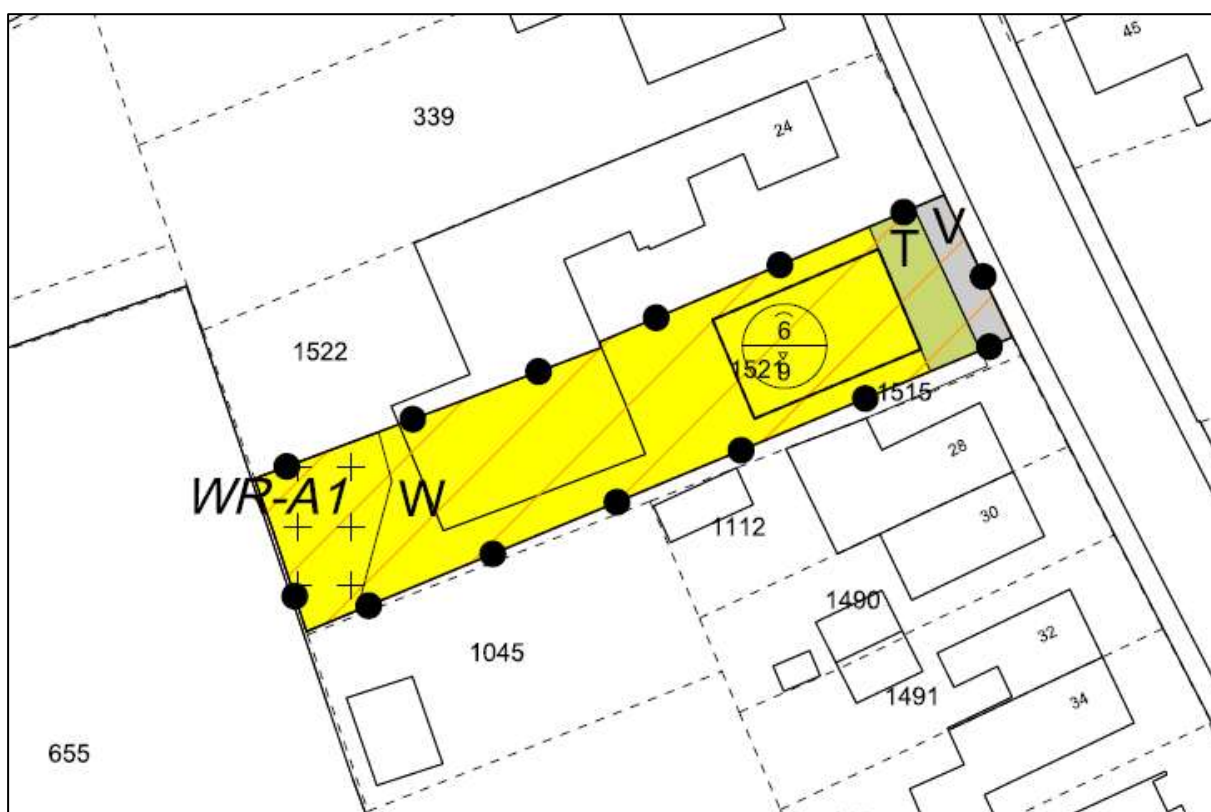


Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door burgerwoningen met tuinen. Direct ten westen van het plangebied ligt een begraafplaats, behorende bij de ten zuidwesten van het plangebied gelegen kerk. De Keerweg vormt de oostgrens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg zijn voornamelijk burgerwoningen met tuinen gelegen.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het deel van de bestaande loods dat in het plangebied ligt gesloopt en wordt één vrijstaande nieuwbouwwoning mogelijk gemaakt. Qua ligging en maatvoering van de woning is aangesloten bij de naastgelegen woningen. De woning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn. Deze sluit aan op de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning aan de Keerweg 24. De goothoogte van de woning mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter.



Verbeelding

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één nieuwbouwwoning op een open plek in een woonwijk. In de directe omgeving zijn voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gelegen. Functioneel gezien past de nieuwe vrijstaande woning hiermee goed in zijn omgeving. De woning past ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed bij de omliggende woningen, die vrijwel allemaal bestaan uit twee bouwlagen met een schuin dak. In de omgeving komen verschillende kapvormen en -richtingen voor. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning sluit bovendien aan bij die van de naastgelegen woning aan de Keerweg 24.

De bestaande loods wordt deels afgebroken. De nieuwbouwwoning die hiervoor in de plaats komt, past gezien het bovenstaande beter in de omgeving, waardoor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse verbetert.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen (één vrijstaande woning in de kern Buchten) betreft een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling, dat er geen belangen uit de NOVI worden geschaad. Bovendien zijn de uitgangspunten van deze ontwikkeling conform de visie zoals geschetst in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN), erfgoe-

deren van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Het tweede lid van art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.”*

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één woning binnen bebouwd gebied. Deze woningbouwontwikkeling past binnen de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap of binnen (milieu)beschermingsgebieden.

Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk (niveau II). Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter in zone II tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat er geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk II.

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

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

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

De toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

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

3.2.3 Ontwerp omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2022 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aantrekkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Landelijke kernen' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Met onderhavig planvoornemen is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woning wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg.

3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'

Op 3 november 2017 hebben Provinciale Staten van Limburg de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. PS roepen hierin Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen.

Op 30 januari 2018 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten de rapportage 'Beweging op de woningmarkt' aangeboden. Daarin wordt aangegeven dat de gemeenten de huidige samenwerking (provincie – regio's – gemeenten) met betrekking het woonbeleid willen voortzetten en op een aantal punten willen verbeteren. Het adagium 'bouwen naar behoefte' mag gelden als een breed gedragen uitgangspunt dat ook in de nationale wetgeving is verankerd. Volgens GS levert de vertaling hiervan in het POL en de regionale structuurvisies als praktijkervaring op, dat naast gewenste effecten ook knelpunten optreden, in de zin dat in een aantal gevallen niet voldoende kan worden voldaan aan de behoefte. GS willen het bouwen naar behoefte beter faciliteren en stellen daarom voor om in de praktijk een aantal praktische oplossingen te hanteren, die kunnen gelden als uitwerkingen van het bestaande woonbeleid. De regio's worden opgeroepen om deze oplossingen te bezien en in de regionale structuurvisie of de uitwerking daarvan een plek te geven.

Onder andere wordt aangegeven dat er woningbouwlocaties zijn die gebaat zijn bij het loslaten van de directe koppeling tussen de reductie van plannen en nieuwe initiatieven met een urgent karakter, waarbij de vraag niet valt te matchen met het reguliere aanbod. Het is verstandig om bij dergelijke initiatieven in eerste instantie te kijken naar locaties, waar een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit juist zeer gewenst is (bijv. centrumontwikkelingen, omzetten winkels in aanloopstraten naar woningen).

Voorliggend initiatief betreft een gewenste ontwikkeling, omdat sprake is van een inbreidingslocatie. De bouw van een woning is een logische invulling van het perceel, gezien de ligging in een woonwijk.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten.

Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling

van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn. In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'suburbaan'. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor de suburbane woonsfeer is de verdunning de grootste opgave. De plancapaciteit wordt met onderhavig plan teruggebracht. Daarnaast is de invulling van de reguliere woningen flexibel. Zo kan worden aangesloten op de behoefte op de markt.

Beleidsafpraak VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafpraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt het navolgende in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Recentelijke ontwikkelingen

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' dat opgesteld door Stec Groep. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Vanwege het te doorlopen proces hieromtrent, zullen de Zuid-Limburgse gemeenteraden niet eerder dan het 1^e kwartaal 2021 een besluit over een gezamenlijke geactualiseerde structuurvisie wonen kunnen nemen.

Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen

Op 28 januari 2021 is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' in werking getreden. Ten aanzien van de derde opgave uit de SVWZL – het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL – is op 21 maart 2019 de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld om die opgave te vereenvoudigen. Deze tijdelijke versoepeling trad in werking voor maximaal twee jaar in afwachting van de evaluatie van de (dertien beleidsafspraken uit de) SVWZL. Inmiddels is deze evaluatie, inclusief de evaluatie van de tijdelijke versoepeling, afgerond. Een van de aanbevelingen is om een aantal beleidsafspraken te herzien op basis van actuele inzichten, en de werking adaptiever te maken. De beleidsregel 'Ruim baan voor goede plannen Sittard-Geleen' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', om zo op korte termijn invulling te geven aan de gedane aanbevelingen uit de evaluatie, in lijn met de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de drie subregiovoorzitters over nieuwe plannen.

Om op basis van de beleidsregel in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie, moet er sprake zijn van een kwalitatief goed plan. Er is sprake van een kwalitatief goed plan indien wordt voldaan de volgende criteria:

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
 - a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
 - b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven sub-regionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een toename van de bestaande voorraad met slechts één woning met de mogelijkheid dit in de toekomst levensloopbestendig te maken. Het beoogde planvoor-

men moet voldoen aan de criteria uit de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen'. Het planvoornemen voldoet ten eerste aan maatschappelijke meerwaarde. De nieuwe woning zal bijdragen aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig wonen. Daarnaast wordt de woning gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en is het thans een opvulling van het reeds bestaande bebouwingslint waarmee het vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief een wenselijke ontwikkeling is. Ten tweede is de woning planologisch aanvaardbaar. De nieuwe woning zal voldoen aan de kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige woningen in de kern Buchten binnen het segment 'vrije sector huur en koop'. Ten derde is het plan sub-regionaal afgestemd. Derhalve is de woning reeds toegevoegd aan de woningmarktprogrammering. Op basis van het bovenstaande is compensatie dan ook niet aan de orde. Het planvoornemen is op basis van het bovenstaande in lijn met de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

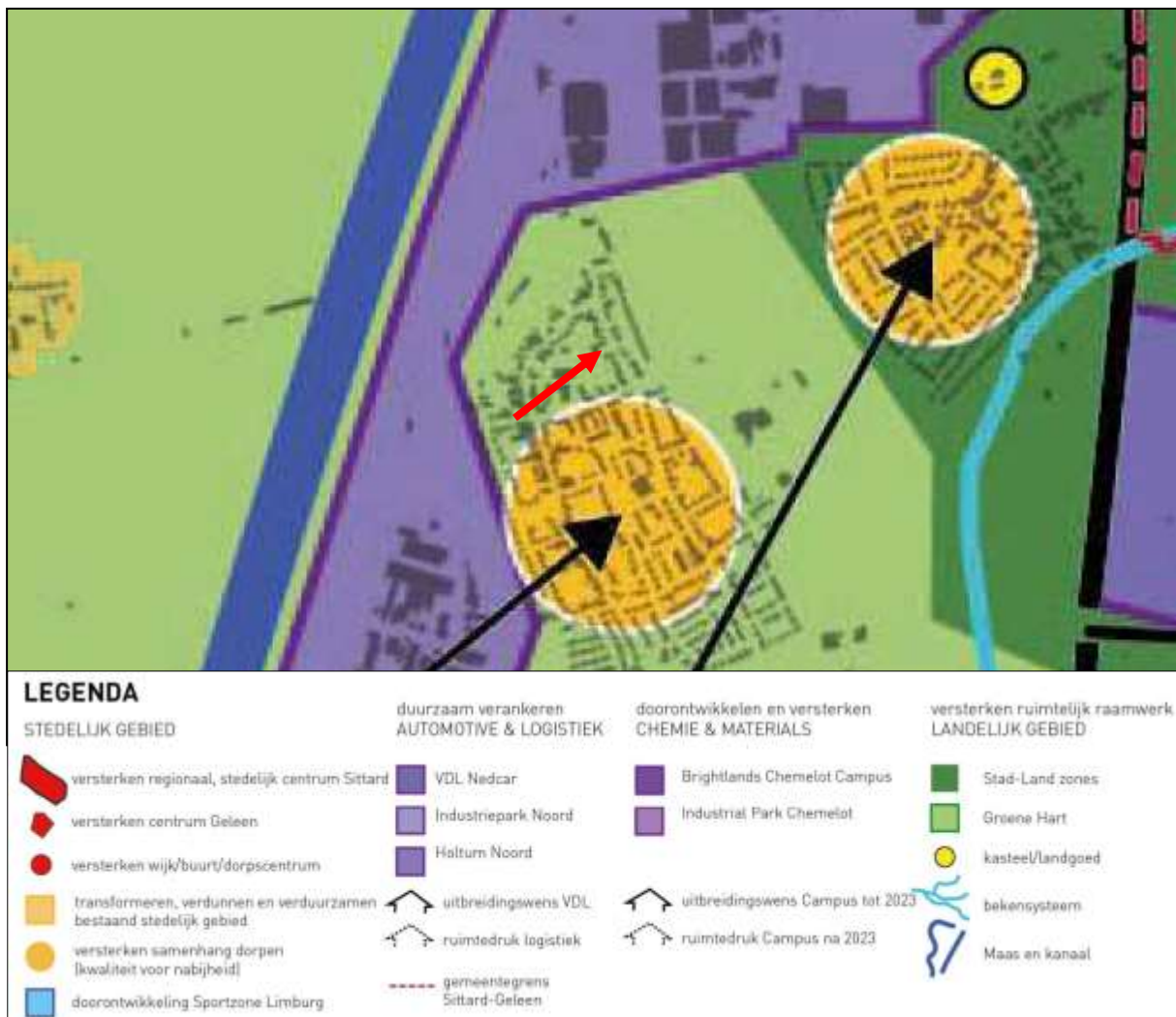
Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010.

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

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

Op basis van de visiekaart ligt het plangebied binnen het 'groene hart' en binnen een kern waar gestreefd wordt naar het versterken van de samenhang tussen de dorpen. Voor het 'groene hart' geldt dat de gemeente bij voorkeur geen bebouwing toelaat, om de kwaliteiten van het open coulissenlandschap afgewisseld met kleine dorpen en buurtschappen te behouden. In het voorliggende geval is echter sprake van de ligging in de dorpskern, in een woonstraat waaraan reeds woningen zijn gelegen. Het toevoegen van één woning op deze locatie tast de kwaliteit van het coulissenlandschap niet aan.

Voor de dorpen in het 'groene hart' bestaat de belangrijkste opgave uit het behouden en versterken van de onderlinge samenhang. Alleen zodoende blijft het draagvlak voor voorzieningen behouden. Dit gebied wordt in de omgevingsvisie nadrukkelijker als eenheid benaderd en geprofileerd.



Uitsnede visiekaart 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 met ligging plangebied (rode pijl)

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

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

Het voorliggende initiatief is opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. Zoals in paragraaf 3.3.1 is toegelicht, voldoet het planvoornemen aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen'. Als onderdeel hiervan is de nieuwe woning toegevoegd aan de subregionale woningmarktprogrammering. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid zoals is vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'.

3.4.2 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).

De gemeente krijgt als gevolg van onder andere demografische ontwikkelingen te maken met een overaanbod aan woningen en een kwalitatieve vraagverandering. Dit resulteert in een kwalitatieve en kwantitatieve transformatieopgave voor de bestaande woningvoorraad, vooral in de suburbane woonmilieus. De gemeente zet de komende jaren in op vermindering van de harde planvoorraad, het stimuleren van kwalitatieve verbetering/aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de versterking van de diversiteit van met name de suburbane woonmilieus.

Voor het plangebied 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.

In de kleinere kernen is de consolidatie van de historische linten van belang. De woonfunctie kan worden gekoppeld aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de linten (verwijderen 'rotte kiezen', herontwikkeling leegstaande panden). In de kleinere kernen wordt niet meer gebouwd dan nodig is om

de eigen bevolkingsgroei op te vangen. De gemeente zet in op het behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen.

In het voorliggende geval wordt één kwalitatief goede woning gerealiseerd op een open plek in een woonstraat. Functioneel gezien past de beoogde vrijstaande woning goed in zijn omgeving, aangezien in de directe omgeving voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn gelegen. Deze woning komt in plaats van een deel van een loods. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het straatbeeld worden hierdoor verbeterd. Tevens sluit de woning aan bij de behoefte aan vrijstaande woningen in de prijsklasse boven de € 180.000,-. Daarnaast draagt de woning bij aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig wonen, aangezien de mogelijkheid bestaat om de woning levensloopbestendig te bouwen, dan wel in een later stadium levensloopbestendig te maken. Tot slot wordt bij de planuitwerking rekening gehouden met de actuele duurzaamheidsvereisten. Het initiatief is hierdoor passend binnen de bovenstaande uitgangspunten uit de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.

3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

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

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

Vaste criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

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

Gevelopbouw

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

Overgangen privé-openbaar

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

Materiaal, kleur en detaillering

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

Gebiedseigen karakteristieken

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

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

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

Bij de uitwerking van een concreet bouwplan voor de woning zal rekening worden gehouden met de bovengenoemde uitgangspunten. Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet het bouwplan met een overzicht van kleuren, materialen en vormbepalende details ter beoordeling aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) worden voorgelegd voor advies.

3.4.4 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie

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

In het najaar van 2012 is de beleidsnota archeologie en monumenten vastgesteld, met bijbehorende archeologische beleidskaart. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de

gemeente komende jaren zal voeren ten aanzien van archeologie en monumenten. Ook is eind 2012 de nieuwe Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012 vastgesteld, evenals de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart, ligt het plangebied grotendeels binnen een als 'categorie 3' aangeduid gebied. De meest westelijke hoek van het plangebied ligt binnen een als 'categorie 2' aangeduid gebied. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.5 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

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

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

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

Samenwerking

Doel

Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

Strategie

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

Stedelijk afvalwater

Doel

Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

Strategie

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

Hemelwater

Doel

Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

Strategie

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

Grondwater

Doel

Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater.

Strategie

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

Voor meer informatie over de wijze waarop binnen het plangebied met water wordt omgegaan, wordt verwezen naar paragraaf 4.8 'Waterhuishouding'.

3.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

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

Het doel van de nota luidt als volgt:

"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructureerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen."

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie²² "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'.

De van toepassing zijnde parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn ook voor het plangebied van toepassing. De parkeereis voor de woning is berekend aan de hand van deze parkeernormen.

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

²² CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", 3e druk, 2008.

3.4.7 Nota Bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen

Op 17 november 2020 hebben burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen het besluit genomen tot vaststelling van de Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart gemeente Sittard-Geleen 2021-2025 met bijbehorende Nota bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen.

De Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart met bijbehorende Nota bodembeheer geven aan hoe het binnen het gebied van Sittard-Geleen gesteld is met de diffuse bodemkwaliteit en hoe de gemeente, voor zover het haar bevoegdheden betreft, invulling geeft aan de toetsing van bodemaspecten op beleidsterreinen waar dat aspect een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling. Bij al deze werkvelden worden dezelfde eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze benadering staat bekend onder de benaming meersporenbeleid en ligt aan de basis van een duurzame en efficiënte aanpak van de in de gemeente aanwezige diffuse bodemverontreiniging.

In het bodembeheerplan is aangegeven hoe binnen de gemeente omgegaan wordt met de diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze wettelijke kaders bieden. Waar nodig worden de gemaakte keuzes onderbouwd en toegelicht. Ook geeft deze Nota Bodembeheer 2021 aan hoe de bodemkwaliteitskaart gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel. De Nota Bodembeheer 2021 biedt hiermee een eenduidig, integraal kader voor iedereen die bij het uitvoeren van bodemtaken en bij het voorbereiden van projecten te maken heeft met de aanwezige bodemkwaliteit.

In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de realisatie van de nieuwbouwwoning aan de Keerweg 26.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzo-
nering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastruc-
tuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploita-
tie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij
het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd
worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de
ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting ver-
valt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van
een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij
het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet
opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van één vrijstaande woning. Dit betreft
een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal is vereist. Hiertoe wordt
tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kosten-
verhaal wordt vastgelegd. Daarnaast wordt er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereen-
komst gesloten. Hiermee is vastgelegd dat eventuele planschade voor derden, toegebracht door een
planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiator van het plan.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een wijziging naar een milieuge-
voeligere bestemming. De gronden zijn reeds bestemd en geschikt voor het gebruik ten behoeve van
woondoeleinden. Daarnaast is in 2006 reeds een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd op de
voorliggende locatie. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit

³ N.O.O.D. Milieu bv, *Verkennd bodemonderzoek Keerweg 24 te Buchten*, projectnummer Sit06-002, 7 april 2006

van de bodem ter plaatse geen belemmeringen bestaan en er geen noodzaak bestaat tot het nemen van vervolgmaatregelen. De gemeente heeft deze rapportage beoordeeld⁴ en geconcludeerd dat er op grond van de gegevens van het onderzoek geen bezwaar bestaat ten aanzien van het initiatief.

Vervolgens heeft in 2018 een aanvullend verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het plangebied⁵. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het plangebied is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik als woonperceel. Vanuit het aspect bodem bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Geluidhinder

De beoogde woning is een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied ligt echter niet binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur of meer geldt. De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn allen 30 km/uur-wegen. Bovendien betreffen dit wegen met een beperkte verkeersbelasting. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeers- en railverkeerslawaai vanuit de omgeving wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Wel is de locatie gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Holtum-Noord. Daarom is een akoestisch onderzoek naar het industrielawaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁶.

Indien de geluidruimte van het industrieterrein Holtum-Noord volledig benut wordt, bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de woning 53 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee overschreden. Op grond van artikel 59 van de Wet geluidhinder wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 53 dB(A). Maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Het binnenniveau van 35 dB(A) wordt zonder extra geluidwerende maatregelen aan de gevels gewaarborgd.

Voor wat betreft de indirecte hinder (geluidhinder op de gevels van omliggende geluidgevoelige gebouwen) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, kan gesteld worden dat de ontwikkeling slechts in zeer geringe mate zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, en er dus ook geen sprake zal zijn van een significante toename van de geluidbelasting op omliggende geluidgevoelige functies.

⁴ Gemeente Sittard-Geleen, *Beoordeling bodemonderzoek t.b.v. omgevingsvergunning*, kenmerk SP17.0153, 19 december 2017

⁵ Geonius, *Verkennd bodemonderzoek Keerweg 26 te Buchten in de gemeente Sittard-Geleen*, rapportnummer MA180451.R01, 25 september 2018

⁶ Adviesbureau Jos Reubsaet Heerlen, *Bouwplan van een woonhuis aan de Keerweg 26, Buchten. Akoestisch onderzoek*. Rapportnummer 3592, 26 februari 2018

Het aspect geluidhinder vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het industrieterrein Holtum-Noord wordt een hogere grenswaarde aangevraagd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Aangezien in het voorliggende geval sprake is van de realisatie van één woning, zal er slechts sprake zijn van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast voldoet de huidige luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving blijkens de concentratiekaarten van het planbureau voor de leefomgeving ruimschoots aan de daarvoor geldende normen. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. In het Besluit NIBM is verder vastgelegd dat ontwikkelingen tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toeneemt, kan dan ook worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op basis van artikel 5.16 Wm lid 1, sub a en c, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering. De voorgenomen ontwikkeling is kortom niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen en ziekenhuizen. De beoogde woning is een kwetsbaar object.

Toetsing

Risicovolle inrichtingen

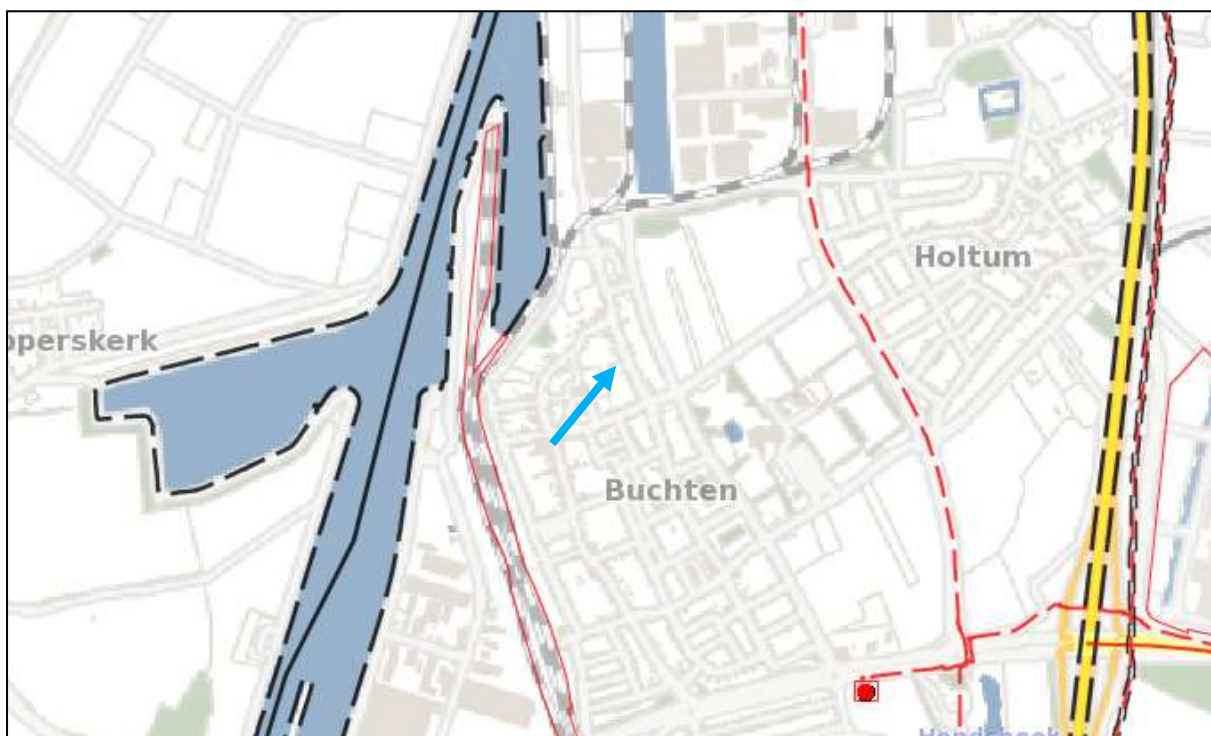
Het plangebied ligt op basis van de risicokaart niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 900 meter ten zuidoosten van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het spoorwegemplacement Born ten westen van het plangebied is gelegen. Dit emplacement is echter niet opgenomen in het Basisnet en ter plaatse zijn ook geen risicovolle activiteiten vergund. Vanuit het aspect externe veiligheid is de ligging ten opzichte van het emplacement dan ook niet relevant.

Buisleidingen

Op circa 525 meter ten noordoosten van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van Gasunie. Gezien deze afstand ligt het plangebied echter niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. Voor het overige zijn er in de omgeving geen buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de voorliggende ontwikkeling.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Op ruim 1.100 meter ten oosten van het plangebied ligt de A2, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 17 meter en er is een plasbrand-aandachtsgebied aanwezig. Beide reiken niet tot het plangebied. Daarnaast is er sprake van een zeer laag groepsrisico, dat kleiner is dan $0,1 \cdot$ de oriëntatiewaarde. Gezien de afstand ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van deze weg voor toxische vloeistoffen en gassen. Er is echter sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling op grote afstand van de A2, dat er geen invloed op het



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauwe pijl)

groepsrisico wordt uitgeoefend. Wel is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A2 een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten westen en noordwesten van het plangebied zijn weliswaar spoorwegen gelegen, maar hierover vindt geen risicovol transport plaats.

Op een afstand van circa 400 meter ten westen van het plangebied stroomt het Julianakanaal, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze waterweg reikt ter hoogte van het plangebied niet tot buiten de oeverlijn. Gezien de afstand tot het Julianakanaal ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze waterweg voor toxische vloeistoffen en gassen. Er is echter sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling op grote afstand van het Julianakanaal, dat er geen invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Wel is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van het kanaal een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Op basis van artikel 7 van het Bevt dient in de toelichting van een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval te worden ingegaan op:

- a) De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b) Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Op basis van artikel 8 van het Bevt geldt verder dat kan worden volstaan met de verantwoording als bedoeld in artikel 7, aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg en de waterweg ligt. Bovendien wordt met de zeer kleinschalige ontwikkeling op grote afstand van de transportassen geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico.

Wat betreft de verantwoording als bedoeld onder artikel 7 onder a, bestaan er geen feitelijke mogelijkheden om middels het voorliggende plan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Wat betreft de verantwoording onder b zijn in dit geval uitsluitend calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario) relevant. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van oude gebouwen op dit punt is ingrijpend en kostbaar.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt dus ook voor de nieuw te realiseren woning.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Tevens is de Veiligheidsregio Zuid-Limburg om advies gevraagd. Het advies zal na ontvangst in deze toelichting worden verwerkt.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

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

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

Ten aanzien van de ten westen en noorden van het plangebied gelegen bedrijventerreinen wordt opgemerkt dat voor de hier toegestane milieucategorieën ruimschoots wordt voldaan aan de hiervoor ge-

adviseerde richtafstanden ten opzichte van het plangebied. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek industrielawaai⁷ en paragraaf 4.2.2 dat het aspect industrielawaai van het bedrijventerrein Hol-tum-Noord geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de woning.

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is voor het grootste deel van het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt dit deel van het plangebied binnen een als 'categorie 3' aangeduid gebied. De gebieden die in categorie 3 zijn opgenomen omvatten de AMK-terreinen van archeologische waarde, dan wel (zeer) hoge archeologische waarde. Voor deze gebieden wordt een ondergrens voor het verplicht uitvoeren van een archeologisch onderzoek gehanteerd van een verstoringsoppervlak van 100 m² en een verstoringsdiepte van 30 cm. Aangezien in het voorliggende geval sprake is van een verstoringsoppervlak van meer dan 100 m², is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Een klein hoekje in het meest westelijke deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt dit deel van het plangebied binnen een als 'categorie 2' aangeduid gebied. De gebieden die in categorie 2 zijn opgenomen omvatten de beschermde AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde en de reeds bekende vindplaatsen. Voor deze gebieden wordt een ondergrens voor het verplicht uitvoeren van een archeologisch onderzoek gehanteerd van een verstoringsoppervlak van 50 m² en een verstoringsdiepte van 30 cm. Hierbij dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van het categorie 2-gebied geen ontwikkelingen zijn voorzien.

Geonius heeft in december 2017 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁸. Het rapport is inmiddels door de gemeente getoetst. De adviezen uit dit rapport worden door de gemeente onderschreven.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied op het Maasterras van Eisden-Lanklaar ligt, een laagterras bestaande uit grindige afzettingen, dat dateert uit het Saalien II en dat is afgedekt met eolische afzettingen, zandige löss daterend uit het Weichselien. Het plangebied is deels bebouwd (voormalige werkplaats) en deels braakliggend. Voor zover kon worden achterhaald is het plangebied in gebruik geweest als bouwland, weiland en boomgaard, tot omstreeks halverwege de jaren '50 van

⁷ Adviesbureau Jos Reubsaet Heerlen, *Bouwplan van een woonhuis aan de Keerweg 26, Buchten. Akoestisch onderzoek*. Rapportnummer 3592, 26 februari 2018

⁸ Geonius, *Archeologisch onderzoek Keerweg 26 te Buchten*, opdrachtnummer MA170006.048, 12 december 2017

de vorige eeuw, toen er een taxibedrijf met werkplaats (met smeerput) en tankstation (met ondergrondse brandstoftanks) werd gevestigd.

Het plangebied maakt deel uit van een AMK-terrein. Het betreft een terrein met bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Uit het plangebied zelf zijn geen archeologische gegevens bekend.

Op grond van de verzamelde gegevens is voor het plangebied een lage verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum, een middelhoge verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit het Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen en een lage verwachting uit de Nieuwe tijd vastgesteld.

Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw overeenkomt met de verwachting, namelijk een zandige lössbodem die het grindige maasterras afdekt. Tevens bleek uit het booronderzoek dat in een groot deel van het plangebied de bodemopbouw tot een diepte variërend tussen 50 tot 120 cm onder het maaiveld is verstoord. Dit betekent dat mogelijke archeologische vindplaatsen verstoord zullen zijn. Met name ter plaatse van de voormalige ondergrondse brandstoftanks en smeerput worden geen archeologische waarden meer verwacht. Westelijk van de werkplaats is de bodem minder sterk verstoord. Hier zouden nog archeologische waarden kunnen resteren.

Op grond van de resultaten van het verkennend booronderzoek dient de archeologische verwachting te worden bijgesteld. Ter plaatse van de toekomstige locatie van de nieuwbouw kan deze worden bijgesteld van middelhoog naar laag tot middelhoog vanwege de geconstateerde bodemverstoring. In het gebied ten westen van de voormalige werkplaats is de bodem minder verstoord en bestaat er nog een kans op het voorkomen van redelijk intacte archeologische waarden. Voor dit deel van het plangebied kan de gespecificeerde verwachtingswaarde worden gehandhaafd.

Aanbevolen wordt het plangebied vrij te geven voor verdere planontwikkeling. Voor het gebied westelijk van de voormalige werkplaats dienen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' te worden gehandhaafd. Ter plaatse van dit gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Gezien het bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw, aangezien ter plaatse van de beoogde woning geen archeologische waarden aanwezig zullen zijn vanwege de aangetroffen bodemverstoring. Voor het meest westelijke deel van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm geldt een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden:

- De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel wordt twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog gemeld per email (marion.aarts@sittard-geleen.nl).
- De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt niet uitgesloten. Er geldt een wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische

vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan vermoed wordt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. Vondsten kunnen gemeld worden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van het project.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, waarop met de voorliggende ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de Keerweg ter hoogte van het plangebied aangemerkt als een 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling'. Aangezien het voorliggende initiatief geen invloed uitoefent op deze weg, vormt de ligging ten opzichte van de weg geen belemmering. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevings-Visie 2021 (POVI2021). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden

(voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroeene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die-ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het pro-vinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resul-taten van de stikstofdepositieberekening zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt ver-wezen naar de volledige rapportage.

Resultaten Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden; 'Grensmaas', het Belgische 'Uiterwaar-den langs de Limburgse Maas met Vijver-broeken' en 'Abdij Lilbosch & Voormalig Klooster Maria-hoop', bevinden zich respectievelijk op circa 1,7 kilometer afstand ten noordwesten, 1,8 kilometer af-stand ten noordwesten en circa 8,3 kilometer afstand ten noordoosten van het project-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depo-sitie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een nieuwe vrijstaande woning betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebie-den niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effec-ten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁹.

⁹ BRO, AERIUS-berekening Keerweg te Buchten, projectnummer P01585, 29 november 2021

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroeene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. De dichtstbijzijnde provinciaal beschermde natuurgebieden liggen op meer dan 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling en deze afstanden, zijn negatieve effecten op (wettelijk en provinciaal) beschermde gebieden uitgesloten.

Resultaten soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend. Het braakliggende terrein wordt regelmatig gemaaid en ontdaan van groene opstanden. Hierdoor wordt de aanwezigheid van beschermde soorten hier niet verwacht. Het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Zicht op het onbegroeide perceel

De realisatie van de nieuwe woning zal gezien het bovenstaande geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Er zullen naar verwachting dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna. Wanneer tijdens de werkzaamheden individuen wordt aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het initiatief en het huidige gebruik van het plangebied, is de kans op aanwezigheid van beschermde soorten zeer klein en zullen er geen negatieve effecten optreden op flora en fauna. Er bestaan hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Keerweg. Als gevolg van de toevoeging van één woning, zal er sprake zijn van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' zal het toevoegen van één vrijstaande woning leiden tot

gemiddeld 8 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. De omliggende wegen kunnen deze verwaarloosbare verkeerstoename goed verwerken.

Parkeren

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' geldt voor een woning een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het realiseren van deze parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.7 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleid Waterschap

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied, zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Wel ligt het plangebied binnen de

boringsvrije zone Roerdalslenk zone II. In paragraaf 3.2.2 is hier reeds nader op ingegaan en is gebleken dat dit niet tot belemmeringen leidt.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater gelegen waarmee bij het initiatief rekening hoeft te worden gehouden. Wel is het plangebied gelegen binnen de Maasvallei. Volgens het Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg moeten ontwikkelingen in de Maasvallei rekening bijdragen aan een aantrekkelijk woon-, werk-, recreatie- en leefgebied, mét een toekomstbestendige bescherming tegen hoog water. Gezien het huidige gebruik van het plangebied (braakliggend terrein dat deels is bebouwd met een deel van een loods) en de ligging binnen de bebouwde kom, heeft de realisatie van één woning geen invloed op het functioneren van de Maas.

Ecosystemen

In het plangebied en de directe omgeving liggen geen specifieke en/of waardevolle droge of natte ecosystemen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Afvalwater

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel in de straat. De capaciteit van deze riolering is voldoende voor de afvoer vanuit deze woning.

Hemelwater

In de gemeente Sittard-Geleen geldt bij nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen een verplichting om hemelwater te scheiden van afvalwater en op eigen terrein te verwerken. In het voorliggende geval zal het hemelwater overeenkomstig het gemeentelijk beleid op eigen terrein worden verwerkt.

De hemelwatervoorzieningen zullen moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Sittard-Geleen. Deze eisen zijn vastgelegd in het document Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek uit 2015. Hieruit blijkt dat hemelwaterbergende voorzieningen gedimensioneerd dienen te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten). Tevens dienen de gevolgen van bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) inzichtelijk te worden gemaakt en mogen de watereffecten van een dergelijke bui niet tot overlast leiden. De maximale leegloop/ herbeschikbaarheid van de bergende en infiltrerende voorziening(en) bedraagt 24 uur.

Voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied zullen voorzieningen worden aangelegd teneinde een bui van 35 mm in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren. Bij een concreet bouwplan zal nader worden uitgewerkt welke voorzieningen gerealiseerd worden en wordt berekend wat de capaciteit hiervan dient te zijn.

Overleg waterbeheerder

Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak groter dan 1.000 m² en het plangebied is niet binnen een door het waterschap aangewezen aandachtsgebied gelegen. Het plan hoeft daarom niet te worden ingediend bij het Waterschap Limburg.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één woning mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling van één woning komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. De ontwikkeling van een woning zou in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. kunnen vallen onder: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van één woning ter plaatse van een loods in een bestaande woonwijk in de kern Buchten. Gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.6 ‘Flora en fauna’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van één woning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de kleinschaligheid van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Born – Buchten – Holtum', zoals vastgesteld op 13 januari 2014.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen voor de gronden die zijn gelegen voor de voorgevel van de beoogde woning. Binnen deze bestemming zijn tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan, met hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

Voor de gronden die deel uitmaken van de Keerweg is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn wegen, voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer toegestaan. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, openbare ruimte, groenvoorzieningen, kunstuitingen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen toegestaan, met hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het overige deel van het plangebied, waar de woning met tuin is voorzien. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Wat betreft de ligging en omvang van het bouwvlak is aangesloten bij de bouwvlakken van de naastgelegen woningen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met een maximum goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter. Voor het woonperceel is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' opgenomen, op basis waarvan een nieuwe woning gebouwd mag worden.

Waarde – Archeologie 1

De bestemming 'Waarde – Archeologie 1' is opgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Born – Buchten – Holtum'. Voor dit deel van het plangebied is uit het archeologisch onderzoek namelijk geconcludeerd dat hier mogelijk nog archeologische waarden aanwezig zijn. Op basis van de dubbel bestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt een onderzoeksplicht bij bouwwerken of overige werken met een oppervlakte van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 30 cm.

Waarde – Archeologie 2

De bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen voor het westelijk deel van het plangebied. Voor dit deel van het plangebied is uit het archeologisch onderzoek namelijk geconcludeerd dat hier mogelijk nog archeologische waarden aanwezig zijn. De regels van deze bestemming zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Born – Buchten – Holtum'. In de overige delen van het plangebied zijn geen archeologische waarden meer te verwachten in de bodem, waardoor hiervoor geen archeologische dubbelbestemming meer is opgenomen. Op basis van de dubbel bestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt een onderzoeksplicht bij bouwwerken of overige werken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 30 cm.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze

bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van maatvoering en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', die ziet op de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Holtum-Noord.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van enkele algemene, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. PROCEDURE

6.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties en terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **inspraakreacties** worden ingebracht;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Vooroverleg en inspraak

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

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

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

