

Bestemmingsplan “Woning Keerweg 26 te Buchten”

Gemeente Sittard-Geleen

Voorontwerp



Bestemmingsplan “Woning Keerweg 26 te Buchten”

Gemeente Sittard-Geleen

Voorontwerp

Identificatienummer: NL.IMRO.0883.BPKeerweg26-VO01

Rapportnummer BRO: P01585

Datum: 11 oktober 2019

Contactpersonen opdrachtgever: Dhr. A.L.

Projectteam BRO: Mevr. S.D., MSc

Voorontwerp 3 september 2019

Ontwerp:

Vaststelling:

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

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

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

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

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	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	11
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.2.3 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	14
3.3.2 Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	16
3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020	18
3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	19
3.4.4 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie	21
3.4.5 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015	22
3.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek	23
3.4.7 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen	24
4. ONDERZOEK	25
4.1 Economische uitvoerbaarheid	25
4.2 Milieuaspecten	25
4.2.1 Bodem	25
4.2.2 Geluidhinder	26

4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Externe veiligheid	27
4.2.5 Milieuzonering	30
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.4 Leidingen en infrastructuur	33
4.5 Natuur en landschap	33
4.6 Flora en fauna	33
4.7 Verkeer en parkeren	34
4.8 Waterhuishouding	35
4.9 M.e.r.-beoordeling	37
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 39
5.1 Algemeen	39
5.2 Toelichting op de verbeelding	39
5.3 Toelichting op de regels	39
5.3.1 Inleidende regels	39
5.3.2 Bestemmingsregels	40
5.3.3 Algemene regels	41
5.3.4 Overgangs- en slotregels	42
 6. PROCEDURE	 43
6.1 Procedure	43
6.2 Vooroverleg en inspraak	43
6.3 Zienswijzen	44
 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 Reubsat 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	

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.



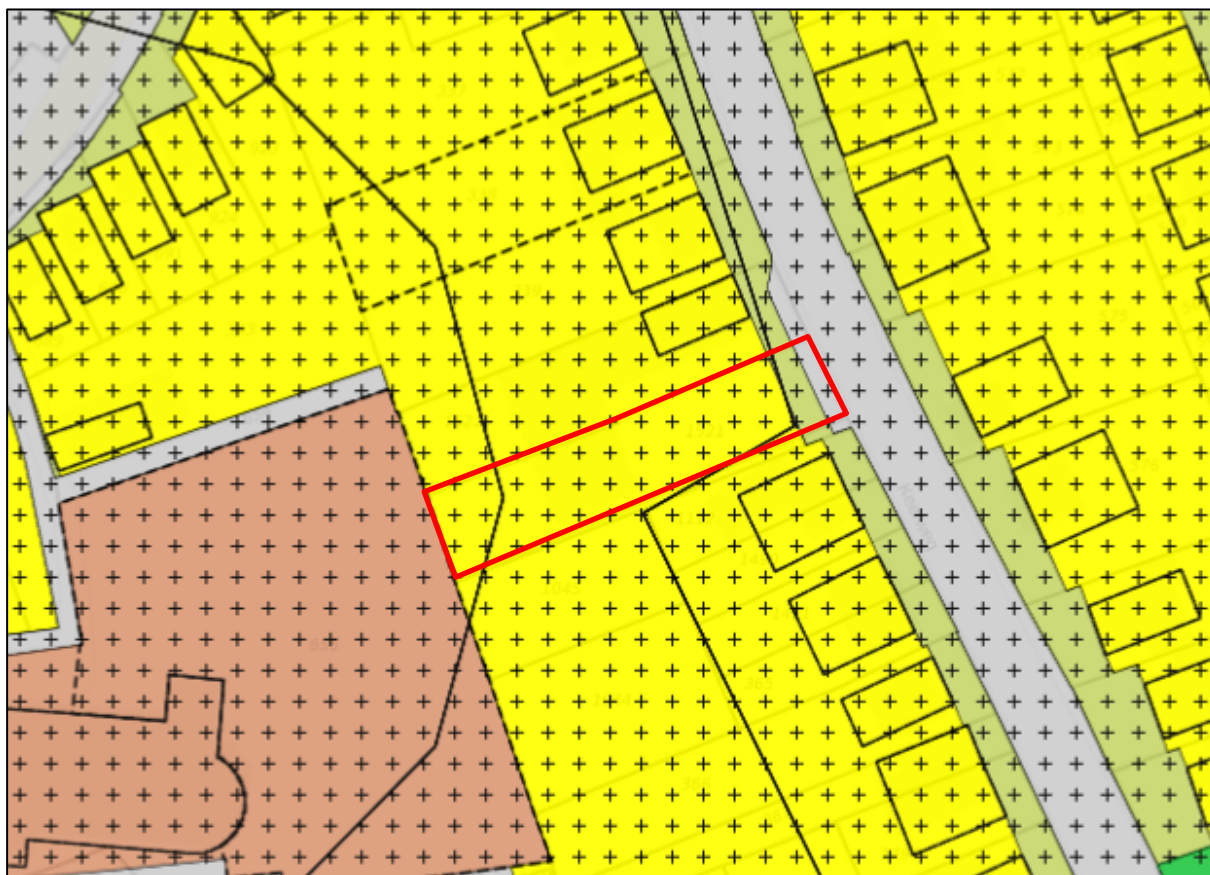
Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond

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.

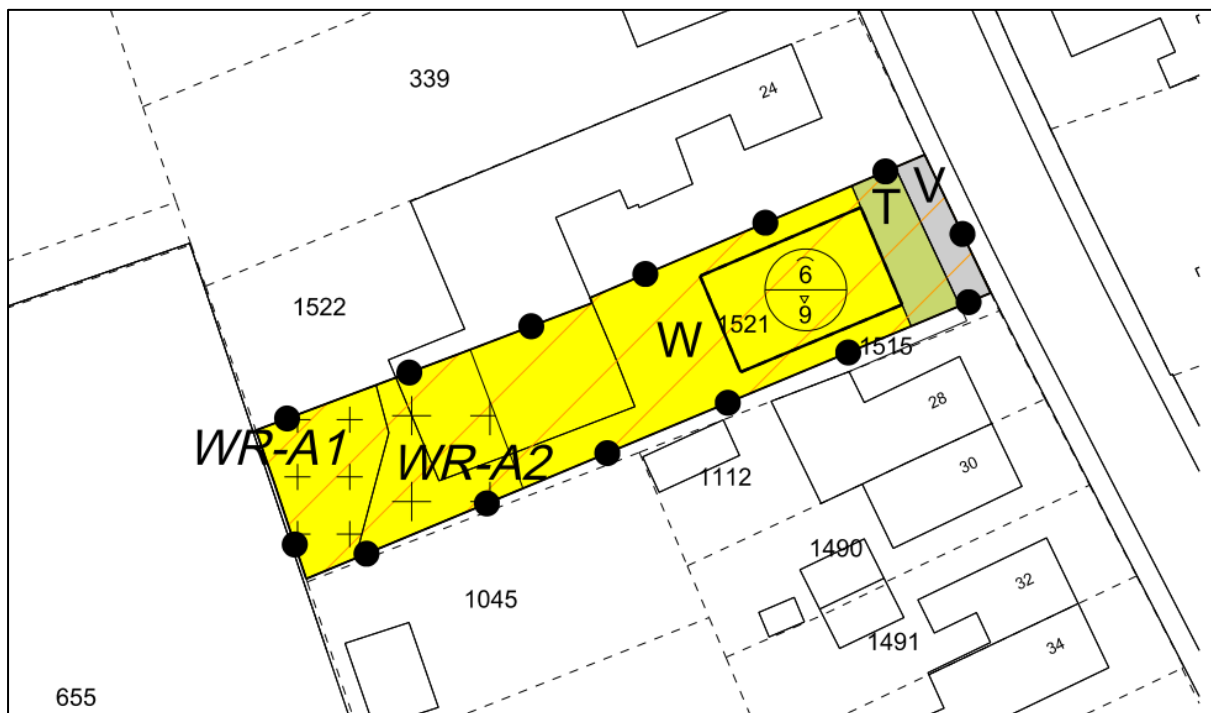


Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat er geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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.

3.1.2 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: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN), erfgoe-

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

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.

3.2 Provinciaal beleid

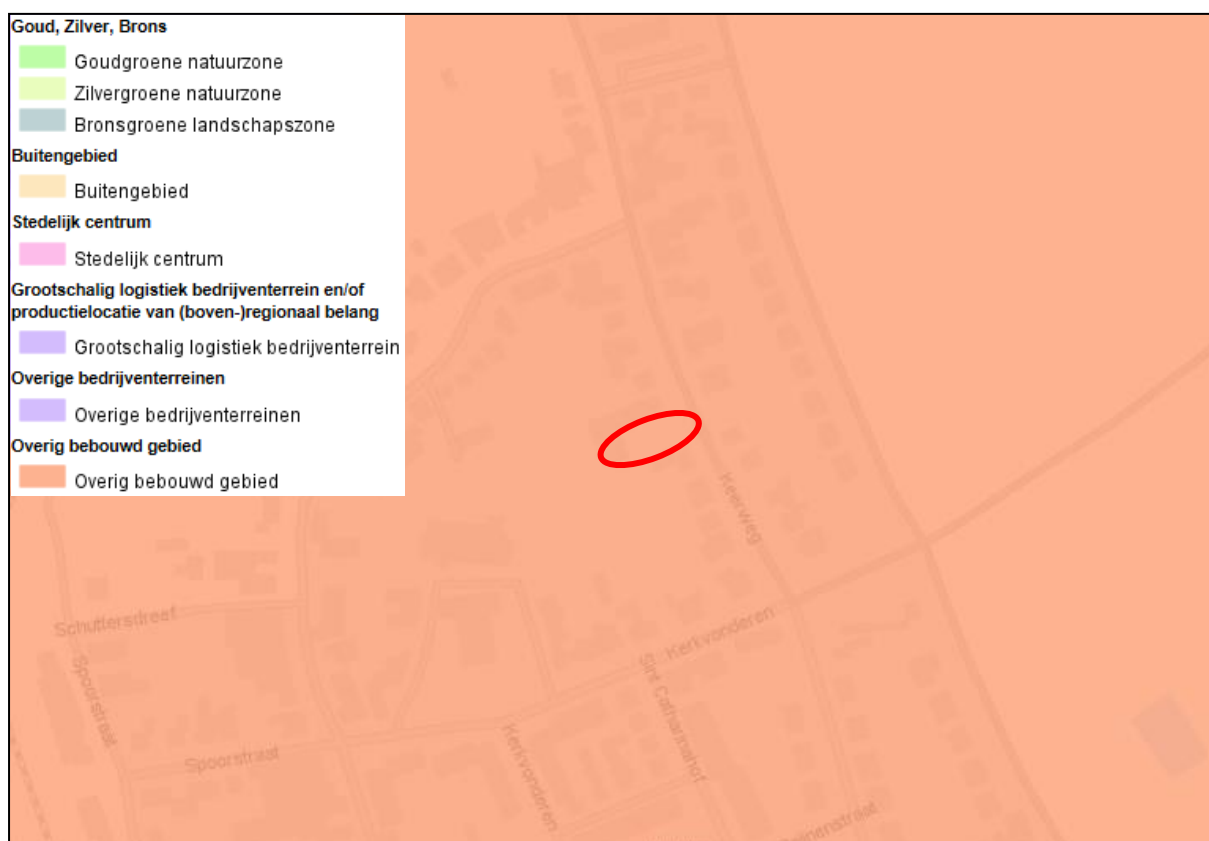
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bebouwd gebied en meer specifiek in het 'overig bebouwd gebied'. De bouw van een woning op een open plek tussen bestaande woningen in een woonwijk is passend binnen de bovengenoemde accenten voor het 'overig bebouwd gebied'. Het initiatief past dan ook binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Wonen

In het POL2014 wordt specifiek met betrekking tot 'wonen' gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden: stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. Om te voldoen aan de ambitie zal de balans op de woningmarkt moeten worden hersteld en de woon- en omgevingskwaliteit in de drie woonsferen worden versterkt. Om elk woonmilieu optimaal te benutten, is verdere differentiatie nodig.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met de sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt.

Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

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 bouw mogelijkheden 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 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. De bovenstaande uitgangspunten van de provincie Limburg met betrekking tot het thema 'wonen' zijn nader uitgewerkt in regionaal en gemeentelijk beleid. Hiervoor wordt verwezen naar de paragrafen 3.3 en 3.4.2.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 9 november 2016 heeft de gemeente Sittard-Geleen de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeente met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'landelijk', die voornamelijk voorkomt in het buitengebied en in kleine kernen. Specifieke aandachtspunten in deze woonsfeer zijn vergrijzing en ontgroening, het geleidelijk verdwijnen van voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave, hebben de Zuid-Limburgse gemeenten enkele beleidsafspraken gemaakt. Een belangrijke afspraak bestaat uit het maximaal inperken van de planvoorraad door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven gecompenseerd te worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking.

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een toename van de bestaande voorraad met slechts één woning. Zoals in paragraaf 3.3.2 wordt toegelicht, zal voor dit initiatief compensatie plaatsvinden. Dit initiatief is daarom passend binnen de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.3.2 Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'

De Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' is op 11 juli 2017 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen. In principe geldt op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een compensatieplicht voor alle nieuwe initiatieven, als deze nog niet meegenomen zijn in de subregionale woningmarktprogrammering. Een nieuw initiatief wordt eerst op zijn kwaliteit en locatie beoordeeld. In het geval hieruit blijkt dat het een gewenst initiatief op de juiste locatie is, dan dient compensatie primair plaats te vinden door het fysiek onttrekken van een andere woning aan de woningvoorraad of door het inleveren van harde plancapaciteit in de verhouding 1 bouwen = 4 inleveren. Bij kleine initiatieven is het echter niet altijd haalbaar om de fysieke compensatie en/of het inleveren volledig te leveren. De beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg is daarom vastgesteld voor woningbouwinitiatieven waarbij 5 of minder woningen worden gerealiseerd. Bij dergelijke kleinschalige initiatieven bestaat op basis van de beleidsregel tevens de mogelijkheid om financieel te compenseren. Hierbij wordt 7% van de WOZ-waarde van de nieuwe woning afgedragen en gestort in een daarvoor bestemd fonds. Per type woning zijn gemiddelde WOZ-waarden vastgelegd. Voor een vrijstaande woning in de Westelijke Mijnstreek wordt uitgegaan van een gemiddelde WOZ-waarde van € 267,600,-. Hiervan dient 7%, dus € 18.732,- te worden afgedragen in het fonds.

Bij het voorliggende initiatief, dat de bouw van één woning betreft, wordt gebruik gemaakt van deze beleidsregel. De ontwikkeling vindt plaats op een open plek in een woonstraat, waarbij een kwalitatief goede, duurzame woning wordt gerealiseerd. Hierdoor is er sprake van een gewenst initiatief op een passende locatie. Middels een anterieure overeenkomst wordt de financiële compensatie tussen de initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

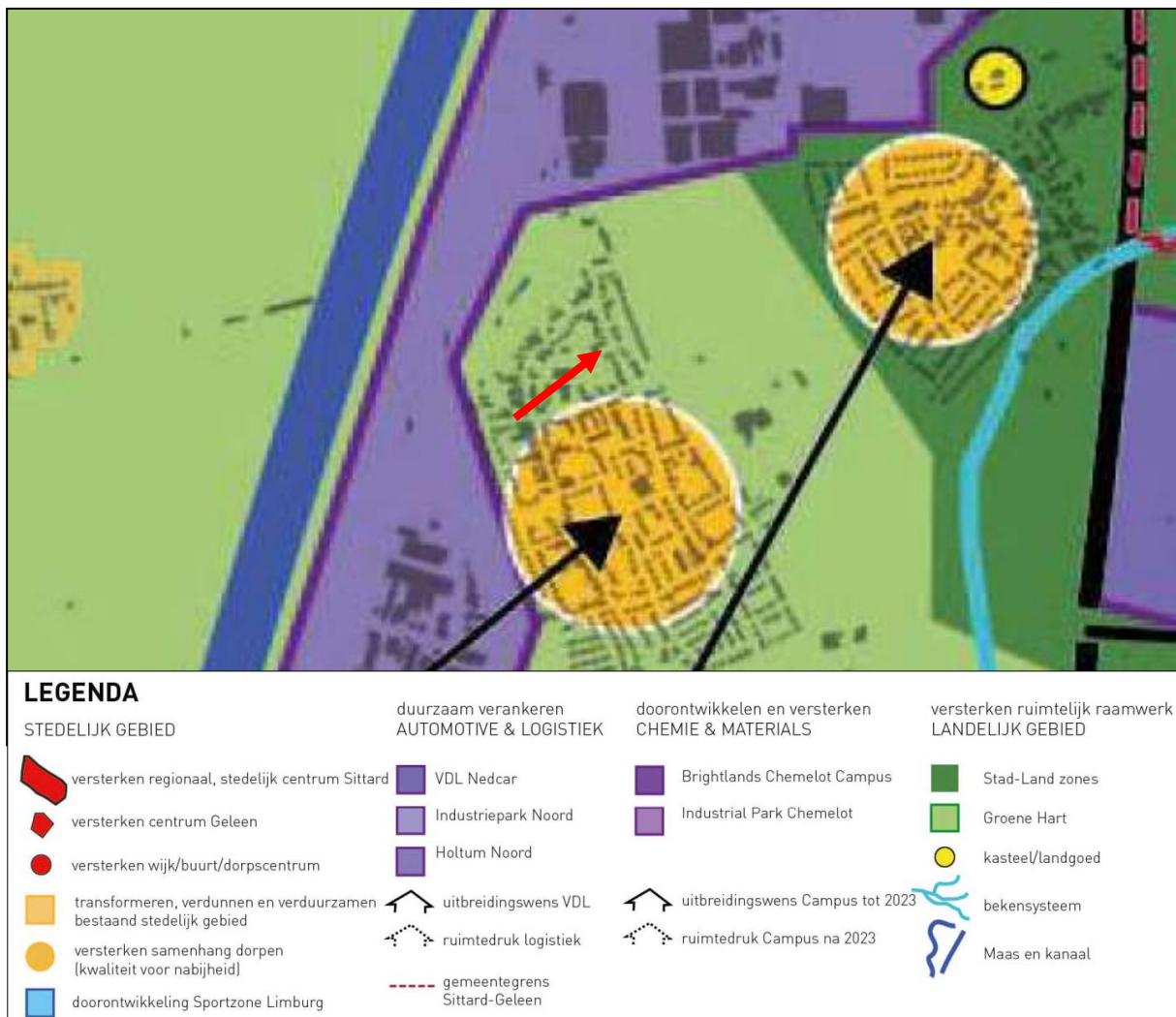
Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010.

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 niet opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. Zoals in paragraaf 3.3.2 is toegelicht, vindt een financiële compensatie plaats voor de woningbouw op basis van de Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'. 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 kiezels', 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 groot-schaligheid 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 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Het bodembeheerplan heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de werkvelden waar dat een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling.

In het bodembeheerplan is onder meer aangegeven hoe binnen de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgegaan wordt met de aanwezige 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 wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Ook geeft het bodembeheerplan 2016-2020 aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart 2016 gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

Het Bodembeheerplan 2016-2020 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, *Verkend 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 railverkeerslawaaï vanuit de omgeving wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Wel is de locatie gelegen binnen de geluidzone van het gezonde 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

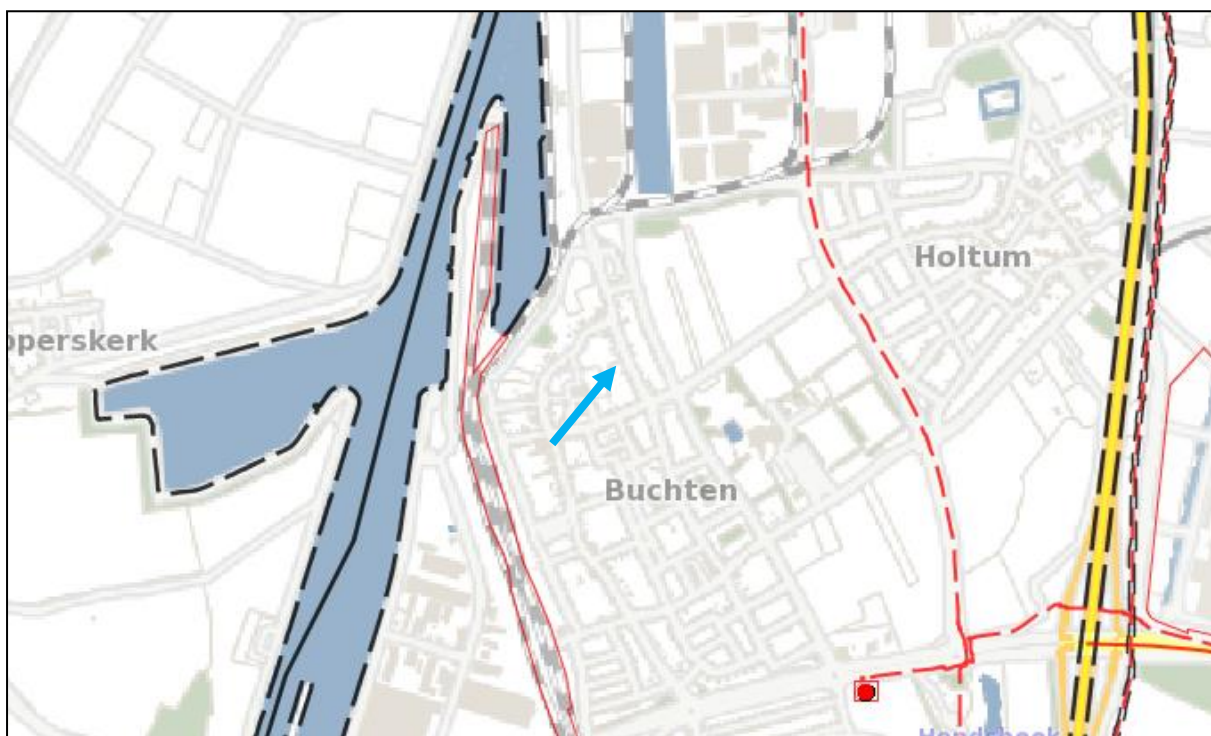
Het plangebied ligt op basis van de risicokaart niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 900 meter ten zuidoosten van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat 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 Eisdien-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 smeerpuit) 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 smeerpuit 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 Natuur en landschap

Op basis van de kaarten behorende bij het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een gebied waarin uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Resultaten gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Grensmaas, die op ruim 1,7 kilometer van het plangebied is gelegen. 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.

4.7 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.

4.8 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een robuust en toekomstbestendig watersysteem. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten (in het POL2014) dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

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 POL2014 moet bij ontwikkelingen in de Maasvallei rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatisch ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.). 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.

4.9 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.

