

Ontwerpbestemmingsplan

Sanderbout, herziening Veestraat e.o.

Gemeente Sittard-Geleen



Ontwerpbestemmingsplan

Sanderbout, herziening Veestraat e.o.

Gemeente Sittard-Geleen

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

22 juli 2014

Projectgegevens:

TOE01-0252780-01E

REG01-0252780-01F

TEK01-0252780-01F

Identificatienummer:

NL.IMR0.1883.BPSanderboutVeeStr-ON01

Afbeeldingen kaft:

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Mijn Zuid - Sanderbout - Sittard, Buro STUB

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Aanwijzing beschermd stadsgezicht Sanderbout	5
2.2	Herstructurering Sanderbout	12
2.3	Wijze van bestemmen	16
3	Uitvoerbaarheid	19
3.1	Beleidskader	19
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	20
3.3	Economische uitvoerbaarheid	36
4	Juridische planopzet	39
4.1	Plansystematiek	39
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	39
4.3	De bestemmingen	39
5	Procedures	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige mijnwerkerskolonie Sanderbout in het zuidwesten van Sittard. De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds heeft het bestemmingsplan tot doel om de op handen zijnde aanwijzing van Sanderbout als beschermd stadsgezicht te verwerken in een (beschermend) bestemmingsplan. Anderzijds wordt in dit bestemmingsplan de herstructurering van een deel van Sanderbout mogelijk gemaakt, voor zover die herstructurering niet mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht Sanderbout

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Sanderbout, herziening Veestraat e.o.' omvat de voormalige mijnwerkerskolonie Sanderbout, in het gebied rond de Veestraat, Leliestraat, Irisstraat, Resedastraat en Ericastraat. Het college van burgemeester en wethouders heeft in het voorjaar van 2014 een procedure opgestart om het gebied aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Consequentie van deze aanwijzing is dat een bestemmingsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een juridisch-planologische bescherming van de waardevolle karakteristieken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in diverse regelingen om het behoud van het beschermd stadsgezicht te waarborgen.

Herstructurering Sanderbout

Onder de noemer MijnZuid werken de gemeente Sittard-Geleen, de provincie Limburg, ZOwonen en de bewoners aan een uitgebreide herstructurering van de zuidelijke woonwijken in Sittard. MijnZuid is de verzamelnaam voor de wijken Sanderbout, Tuin van Gulik (voorheen Thienbunder), Achtbunder en Ophoven. In de woongebieden worden woningen gerenoveerd, gesloopt en nieuw gebouwd en vinden verbeteringen van de leefomgeving plaats. Het doel is om van Sittard-Zuid een veelzijdige wijk met aantrekkingskracht te maken, waar zowel de huidige bewoners als nieuwkomers zich thuis voelen. Inmiddels zijn voor de wijken Achtbunder en Tuin van Gulik nieuwe inrichtingsplannen gemaakt en is voor Achtbunder een bestemmingsplan vastgesteld dat de herinrichting mogelijk maakt. Nu is ook sprake van concrete planvorming voor herontwikkeling van de (mijnwerkers)woningen in omgeving van de Veestraat in de wijk Sanderbout. Het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering heeft betrekking op het gebied rond de Veestraat, Leliestraat, Irisstraat, Resedastraat en Ericastraat, dat tevens wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht. Vanwege de waardevolle (tuindorp)karakteristiek van dit gebied, blijft de stedenbouwkundige opzet van de voormalige mijnwerkerskolonie gehandhaafd. Bij een deel van de woningen in het gebied - de woningen op de gronden tussen de Leliestraat, Irisstraat, Resedastraat en Ericastraat - heeft reeds een aanpassing/opwaardering van de gevels plaatsgevonden. Van de woningen aan de overige straten wordt een gedeelte grondig gerenoveerd en een gedeelte gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Daarnaast wordt een aantal woningen gesloopt om ruimte te maken voor parkeervoorzieningen en voor een betere ontsluiting van de achtergebieden. Ten behoeve van de herstructurering is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld, dat de basis vormt voor onderhavig bestemmingsplan¹. De herstructurering die in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, heeft betrekking op 102 bestaande woningen. Hiervan worden 44 woningen gerenoveerd. De overige 58 woningen worden gesloopt en vervangen door 40 nieuwe woningen. Het totale aantal woningen in Sanderbout neemt dus af met 18 stuks.

Omdat de stedenbouwkundige opzet van de wijk gehandhaafd blijft, kan het grootste gedeelte van de herontwikkeling plaatsvinden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout'. Renovatie van de bestaande woningen kan zonder meer plaatsvinden binnen de regels van dat bestemmingsplan en ook sloop en vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie is mogelijk. Op enkele locaties past de beoogde herontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan 'Sanderbout'. Het betreft locaties waar de nieuwe woningen op een andere locatie worden gerealiseerd dan de bestaande (te slopen) woningen en de locaties waar woningen worden gesloopt om ruimte te maken voor parkeervoorzieningen. Voorliggend bestemmingsplan is mede opgesteld om ook voor deze locaties te voorzien in een juridisch-planologische regeling die herontwikkeling mogelijk maakt.



Begrenzing plangebied

¹ Buro STUB, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Mijn Zuid - Sanderbout - Sittard

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan komt grotendeels overeen met de begrenzing van het beschermd stadsgezicht Sanderbout. Het beschermd stadsgezicht wordt in grote lijnen begrensd door de Veestraat, de Ericastraat en (de woonpercelen aan) de Resedastraat en de Irlisstraat. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat daarnaast het perceel Irlisstraat 7a, waar de Barbarazaal is gevestigd. Dit perceel maakt weliswaar geen deel uit van het beschermd stadsgezicht, maar is wel betrokken bij de herstructurering van Sanderbout. Tenslotte maken de percelen Resedastraat 34-40 deel uit van het plangebied. Deze percelen vallen buiten het beschermd stadsgezicht en zijn geen onderdeel van de herstructurering. In het vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout' hebben de gronden aan de voorzijde van deze woningen echter een verkeersbestemming gekregen, terwijl ze in gebruik zijn als voortuin. Door de percelen op te nemen in het plangebied van dit bestemmingsplan, kan voor deze voortuinen alsnog een passende bestemming worden opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Sanderbout'. Dit bestemmingsplan is op 12 februari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden in het plangebied zijn grotendeels bestemd als 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeersgebied' en 'Groen'. De Barbarazaal is bestemd als 'Maatschappelijke voorzieningen'. Voor de woonpercelen die deel uitmaken van het beschermd stadsgezicht is in het bestemmingsplan 'Sanderbout' de dubbelbestemming 'Bescherming stedenbouwkundige karakteristieken' opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Sanderbout, herziening Veestraat e.o.' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het plan zijn gemaakt. Daarnaast is in de toelichting onder andere een toets aan het vigerende beleid opgenomen en is de relatie met de diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de aanwijzing van Sanderbout tot beschermd stadsgezicht en op de herstructurering van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Aanwijzing beschermd stadsgezicht Sanderbout

De gemeenteraad heeft in de Verordening 'Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008' en de 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' de mogelijkheid geboden om een groep van zaken en/of terreinen die van algemeen belang zijn vanwege de schoonheid, onderlinge ruimtelijke en/of structurele samenhang, dan wel vanwege de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde, aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Deze mogelijkheid is in het leven geroepen om - naast de door het Rijk aangewezen en op grond van de Monumentenwet beschermde gezichten - gebieden die niet van rijksbelang zijn, maar wel een belangrijk beeld geven van de plaatselijke historiek, een status als beschermd stads- of dorpsgezicht te kunnen geven. Het college van burgemeester en wethouders heeft in april 2014 het voornemen gepubliceerd om Sanderbout aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Voorafgaand hieraan heeft in 2010 een waardenstellend onderzoek plaatsgevonden, waarin de specifieke waarden en karakteristieken van Sanderbout zijn onderzocht². Het waardenstellend onderzoek is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een juridisch-planologische regeling die is gericht op bescherming van de aanwezige waarden. Hierna wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

2.1.1 Cultuurhistorie en het beschermd stadsgezicht

De stedenbouwkundige geschiedenis van Sittard wordt gekenmerkt door voortdurende dynamiek. In de ontwikkeling van de stad zijn verschillende perioden te onderscheiden die een stempel op het stadsbeeld hebben gedrukt. Hierdoor is een historisch 'gelaagde' stad ontstaan, die in het straatbeeld afleesbaar is. Het begin van de twintigste eeuw is een periode waarin Sittard een metamorfose heeft ondergaan. Rond de bestaande stad kwam onder invloed van mijnbouw en industrialisatie een ring van nieuwe uitbreidingswijken. Sanderbout was een van de eerste uitbreidingswijken en de eerste arbeiderskolonie in Sittard, opgezet volgens de tuindorp-filosofie. Sanderbout herinnert nog steeds aan het mijnwerkersverleden en is uniek voor Sittard-Geleen.

Het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen heeft vanwege de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden in 2014 besloten om Sanderbout aan te wijzen tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht. De basis voor de aanwijzing wordt gevormd door de Erfgoedverordeningen en het waardenstellend onderzoek dat in 2010 is verricht. De bescherming heeft betrekking op de stedenbouwkundige structuur en het ensemble van woonblokken. Bijzonder hierbij is de grote diversiteit aan woningtypologieën binnen een ensemble dat wordt gekenmerkt door de eenheid. Ook de groenstructuur vormt een belangrijk te beschermen onderdeel van het tuindorp.

² Buro4 | Monument en Ruimte, Waardenstellend Onderzoek Sanderbout, 2010

2.1.2 Historisch-ruimtelijke ontwikkeling en karakteristiek

Begin 20e eeuw bestonden er plannen om in Lutterade een nieuwe staatsmijn te vestigen, de Maurits. Deze nieuwe steenkoolmijn zou de modernste en grootste van Europa worden. Vele arbeiders zouden er werk vinden en in de omgeving komen wonen. Daarvoor waren nieuwe woningen nodig. Sanderbout-Kleindorp was in 1919 het eerste bouwplan dat door Woningvereniging Sittard werd gebouwd. Het plan, dat de opzet van een tuindorp had, is ontworpen door de bekende architect en stedenbouwkundige Jan Stuyt. In de eerste fase van het plan Sanderbout-Kleindorp werden twee kleine wijken ontworpen. Sanderbout bestond uit 72 woningen en Kleindorp bestond uit 49 woningen.



De eerste (inmiddels afgebroken) woningen van Sanderbout-Kleindorp

In 1920 maakte Stuyt een aanvullend bouwplan voor 100 woningen in de directe nabijheid van Sanderbout-Kleindorp. Het had dezelfde stedenbouwkundige opzet als het eerste plan en zou de arbeiderswijk Sanderbout-Kleindorp voltooien. Pas toen de Maurits in 1926 officieel in gebruik werd genomen, werden de wijkjes met elkaar verbonden door 100 nieuwe woningen. Architect Stuyt had de vereniging Ons Limburg in 1925 verlaten. De woningen tussen de Veestraat, Irisstraat, Leliestraat en Ericastraat, én de woningen op de hoek van de Veestraat en Irisstraat, werden in 1926 ontworpen door architect Jac. Beurskens uit Sittard. Het uitbreidingsplan van Stuyt uit 1920 vormde de leidraad voor de bouw. Tussen de tegenwoordige Leliestraat, Resedastraat en Ericastraat kwam een groot open plein waar het wasgoed in de zon kon worden gebleekt. Dit 'bleekterrein' had tevens een ontmoetingsfunctie. Door crisis, materiaal-schaarste en de oorlogsjaren duurde het tot 1948 voordat Sanderbout verder werd uitgebreid. De bekende architect Jos Wielders ontwierp een bouwblok van 82 kleine arbeiderswoningen tussen de Korenbloemstraat en Ericastraat. Vanaf 1950 breidde Sanderbout zich verder uit in noordelijke richting. Ten noorden van de Veestraat kwam de wijk Achtbunder, en tussen de Holleweg en de Geuweg werd Thienbunder aangelegd. Verder werden er een nieuwe parochiekerk, scholen en een patronaat gebouwd. De twee oudste delen van het tuindorp Sanderbout zijn rond 1980 gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Alleen de wegenstructuur werd behouden. Van het oorspronkelijke tuindorp resteert op dit moment alleen nog het deel uit 1926.

Sanderbout is gebouwd volgens de filosofie van een zogenaamd tuindorp. Zo'n tuindorp was bedoeld om verbetering te brengen in de erbarmelijke huisvesting en levensomstandigheden van fabrieksarbeiders in de 19e eeuw.

Kenmerkend voor een tuindorp is de ruim opgezette verkaveling met gebogen straatpatronen, pleinen en groenstroken. Niet het zo efficiënt mogelijk benutten van de ruimte was het uitgangspunt, maar het creëren van een afgeronde buurtstructuur met een uitgesproken anti-stedelijk karakter. Monotone lintbebouwing werd vermeden. In plaats daarvan kozen de architecten voor groepjes kleine bouwblokken van 4 tot 5 woningen. In de eerste fase van Sanderbout-Kleindorp gebruikten ze verder veel bakstenen boogpoortjes en verfraaiingen op de gevels. De verspringende gevelprofielen, de afwisselende daken en de gedeeltelijke bepleistering van een aantal panden zorgden voor een afwisselend straatbeeld. Voor de tweede fase (1926-1927) van Sanderbout was minder geld beschikbaar. Daardoor werd de architectuur soberder. Bakstenen boogpoorten en gevelverfraaiingen werden niet meer toegepast. Toch laten de gevels door de drie afwisselende woningtypen een zeer gevarieerd straatbeeld zien, dat voor huidige begrippen rijk van opzet is. Van het oorspronkelijke tuindorp Sanderbout-Kleindorp is alleen de tweede fase (1926-1927) van architect Jac. Beurskens bewaard gebleven. Samen met het omliggende groen en stratenpatroon vormt dit deel van Sanderbout het enige gaaf bewaarde voorbeeld van een arbeiderswijk volgens de opzet van een tuindorp.



Luchtfoto van Sanderbout uit 1949

2.1.3 Bescherming van waarden, behoud door ontwikkeling

In de Erfgoedverordening is bepaald dat verdere bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde gezicht moet plaatsvinden in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft daar handen en voeten aan.

Een deel van de woningen in Sanderbout voldoet echter niet meer aan de hedendaagse woonnormen. Ook is de historische groenkwaliteit in de achtertuinen voor een deel aangetast en staat de ruimtelijk-historische kwaliteit van de woonstraten onder druk door het intensieve parkeren. Om de wijk toekomstwaarde te geven is revitalisering van een deel de wijk noodzakelijk. In het gebied dat wordt begrenst door de Leliestraat, Irisstraat, Resedastraat en Ericastraat heeft al een renovatie van woningen plaatsgevonden. Dat geldt niet voor de woningen die zijn gelegen in het gebied tussen de Veestraat en de Leliestraat. Om ook deze woningen toekomstbestendig te maken, worden de meest karakteristieke woningen in het gebied gerenoveerd en vindt vervangen van de nieuwbouw plaats van de minder kenmerkende woningen.

Voor de herinrichting van het gebied is inmiddels een stedenbouwkundig plan met bijbehorende beeldkwaliteitplan opgesteld (zie ook paragraaf 2.2). Het plan neemt de historische stedenbouwkundige situatie als uitgangspunt. Daarbij gaat het om de specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, de eenheid in woonblokken, het groen en de openbare ruimte. Omdat er tevens sprake is van een 'krimpgedebied' worden minder nieuwe woningen teruggebouwd. Voor een deel van het gebied is daardoor een nieuwe indeling en stedenbouwkundige footprint volgens de historische principes van het tuindorp noodzakelijk. Om deze reden kan de eerder opgestelde waardenkaart, die onderdeel is van het waardenstellend onderzoek, niet rechtstreeks in het bestemmingsplan worden vertaald. Eigenlijk zou de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' moeten bestaan uit een combinatie van bestaande en nieuwe waarden die belangrijk zijn voor behoud van het beschermde stadsgezicht. Het is echter in juridische zin niet mogelijk om de realisering van nieuwe waarden af te dwingen in het bestemmingsplan. Voor de borging van de bestaande waarden biedt het bestemmingsplan wel mogelijkheden, onder andere in de vorm van specifieke bouwregels en omgevingsvergunningstelsels voor slopen en aanleggen. De nieuwe waarden zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitplan³, dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is voor het hele beschermd stadsgezicht de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Voor wat betreft de methodiek van de dubbelbestemming is gebruik gemaakt van de gemeentelijke standaard waarderings- en beschermingsmethodiek, die hiervoor is ontwikkeld. Deze standaard sluit aan bij de uitgangspunten van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de beleidsbrief "Modernisering Monumentenzorg" (MoMo) en de gemeentelijke beleidsnota Archeologie en Monumenten, die in september 2009 is vastgesteld. De betreffende methodiek is ook gebruikt voor het rijksbeschermd stadsgezicht van Sittard en het gemeentelijk beschermd gezicht Oud Geleen.

Voor meer informatie over de specifieke waarden binnen het beschermd stadsgezicht wordt verwezen naar het waardenstellend onderzoek dat in 2010 is uitgevoerd voor Sanderbout. Het betreffende rapport is als separate bijlage aan de toelichting toegevoegd, evenals de cultuurhistorische waardenkaart van het gebied.

3 Buro STUB, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Mijn Zuid - Sanderbout - Sittard

Hierna is een samenvatting van de belangrijkste waarden opgenomen en is aangegeven op welke wijze deze waarden in het bestemmingsplan zijn verankerd.

2.1.4 Cultuurhistorische waarden

Het gebied Sanderbout wordt aangewezen tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht, waarvan de begrenzing in onderstaande afbeelding is aangegeven. Ter bescherming van de waarden heeft het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. De verschillende cultuurhistorische waarden in het gebied zijn hierna thematisch aangeven.



Grens beschermd stadsgezicht

Stedenbouwkundige structuur, straten, pleinen en bijzondere plekken

Binnen het beschermd stadsgezicht zijn een aantal bijzondere plekken aanwezig, die mede door de gebogen vorm van de straten worden geaccentueerd. Het betreft met name groenplekken die op diverse hoeken en in de straat aanwezig zijn. Ook het groen op de binnenterreinen (waaronder het bleekterrein) vormt een belangrijk onderdeel van het tuindorp. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud en versterking van de historische structuur.



Waardevol groen op het voormalige bleekterrein

Waardevolle groenelementen hebben binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' afzonderlijke aanduidingen. Dat geldt niet voor de wegen en andere onderdelen van de openbare ruimte. Wel is voor wijzigingen hieraan op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' een omgevingsvergunning vereist.

Rooilijnen en gevelwanden, daken

Het huidige gevelbeeld van het gebied wordt met name bepaald door verschillende woningtypen, bestaande uit één- of tweelaagse bebouwing afgedekt met een kap. Het bestemmingsplan voorziet in het behoud van dit gevelbeeld. De te behouden gevels hebben de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)' gekregen. Wijziging van deze gevels is in principe niet toegestaan, tenzij er sprake is van het opheffen van verstoringen en/of wijzigingen die geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van de gevel. Voor de vervangende nieuwbouw zijn een nieuwe stedenbouwkundige footprint en nieuwe rooilijnen aangegeven, die voldoen aan de historische principes van het tuindorp. Het geveltype en de geleding, het materiaal- en kleurgebruik en de ornamenten van de nieuw te bouwen woningen moet in overeenstemming worden gebracht met het materiaal- en kleurgebruik en de ornamenten van de bestaande belendende bebouwing. Daarmee wordt de eenheid in verschijningsvorm gewaarborgd.



Kaart met waardevolle gevels in blauwe kleur; de waardevolle rooilijnen voor de nieuwbouwwoningen overeenkomstig de stedenbouwkundige footprint van het tuindorp zijn aangegeven in rode kleur; de zwarte lijnen geven het te behouden daklandschap van helende daken aan.

Daarnaast vormt de afwisselde dakenstructuur een belangrijk onderdeel van het te beschermen gezicht. De schuine daken van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)' moeten behouden blijven. De nieuwbouw dient, overeenkomstig het bestaande beeld, te worden voorzien van zadeldaken evenwijdig aan de bouwmassa. Goothoogte en dakhelling van de nieuwbouw zijn in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vastgelegd en afgeleid van de bestaande bebouwing.

Historische afscheidingen, hagen en kleine gebouwde elementen

Binnen het gebied komen enkele historische erfafscheidingen voor, die bijdragen aan de historische beleving van het gebied. Erfafscheidingen die direct aan de openbare weg liggen waren in historische zin vaak van steen. De afscheidingen op de achtererven bestonden uit groenblijvende hagen. Van de oorspronkelijke haagstructuur is slechts nog een klein gedeelte bewaard gebleven.



Hagen in Sanderbout



Omdat de hagen een wezenlijk onderdeel vormen van het tuindorp, is het wenselijk om deze hagen terug te brengen. Dat geldt met name voor de hagen die grenzen aan het openbare achterterrein. Vanuit het bestemmingsplan is het alleen mogelijk om de nog aanwezige bestaande waardevolle hagen te beschermen. Deze zijn in het bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen'. Aanbrengen van nieuwe hagen kan alleen in overleg met eigenaren en bewoners plaatsvinden. Voor het te revitaliseren deel van de wijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin (waar mogelijk) herstel van de haagstructuren is opgenomen. Daarin zijn ook de nieuw te bouwen gemetselde erfafscheidingen direct aan de openbare weg opgenomen. De te behouden waardevolle gemetselde erfafscheidingen en het gedenkteken op de hoek van de Veestraat met de Irisstraat zijn in het bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element'.

Monumentaal groen en beeldbepalende bomen

Groen vormt een belangrijk onderdeel van de oorspronkelijke inrichting van een tuindorp. Kenmerkend is natuurlijk het grote 'groene' plein achter de woningdriehoek Leliestraat, Resedastraat en Ericastraat, dat oorspronkelijke de functie had van bleekterrein maar tevens een ontmoetingsruimte was. Dat geldt ook voor de groenstroken die veelal op de hoeken of in bochten van de straten werden aangelegd. De te beschermen waardevolle bestaande groenplekken hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur' gekregen. Ook voortuinen vormen belangrijke groenelementen van het beschermde gezicht. Deze voortuinen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'. In de regels zijn bepalingen opgenomen om verstening van deze tuinen tegen te gaan. Naast het bovengenoemde groen vormen ook bomen een belangrijk structuurgevend groenelement van het beschermde gezicht. De belangrijkste bomen zijn via de aanduiding 'beeldbepalende boom' in het bestemmingsplan beschermd. Het structuurbepalend groen en de beeldbepalende bomen, die op de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangegeven, zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en oriëntatie, het leefklimaat en de belevingswaarde.

In het te revitaliseren deel van de wijk worden nieuwe structuurgevende groenelementen zoals groenstroken, hagen en bomen opgenomen, geheel overeenkomstig de filosofie van het tuindorp. Deze elementen zijn aangegeven in het beeldkwaliteitplan, maar kunnen (nog) niet worden beschermd op basis van het bestemmingsplan en zijn hierin om deze reden niet opgenomen.



Kaart met structuurbepalende groenelementen, bestaande uit groenstroken, beeldbepalende bomen en nog aanwezige hagen

2.2 Herstructurering Sanderbout

2.2.1 MijnZuid

De bevolkingskrimp in Limburg geeft aanleiding om in bepaalde regio's binnen de provincie de woningvoorraad te herstructureren. Het doel is het totale aantal woningen te verminderen. In dit kader hebben de provincie Limburg, de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen op 21 februari 2011 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de woonbuurten Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en Ophoven. Het doel van de herstructurering, die inmiddels bekend is onder de noemer MijnZuid, is het verbeteren van de buurten op ruimtelijk-functioneel en op sociaal-maatschappelijk niveau. De ambities zijn opgesteld vanuit de gedachte om de kwaliteiten van het gebied te behouden en de zwakke punten aan te pakken. Daartoe zijn zowel een aantal sociale als ruimtelijke ambities verwoord.

Sociale ambities

In het sociale programma is beschreven hoe de sociale ambitie kan worden gerealiseerd. Samen met bewoners en maatschappelijke organisaties is gewerkt aan het opstellen van een uitvoeringsplan met concrete activiteiten en projecten. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het inrichten van een wijktuin, de organisatie van wijkevenementen, het ondersteunen van verenigingen, muziek voor jongeren, digitaliseringcursussen, kunstprojecten, een gezamenlijk huiskamerproject en beheer en toezicht van de openbare ruimte.

Ruimtelijke ambities

In het ruimtelijk programma worden in totaal 413 woningen gesloopt, verspreid over het totale MijnZuid-gebied. Hiervoor in de plaats zullen circa 170 nieuwe huurwoningen en circa 100 koopwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal een aantal oude mijnwerkerswoningen grondig worden gerenoveerd en omgebouwd naar levensloopbestendige woningen. Extra aandacht gaat uit naar het opnieuw inrichten van de openbare ruimte, met name op de locaties waar woningen worden gesloopt en niet meer worden teruggebouwd.

2.2.2 Sanderbout - Veestraat

Binnen het kader van MijnZuid wordt in de wijk Sanderbout de omgeving van de Veestraat herontwikkeld. De woonkwaliteit en technische kwaliteit van de voormalige mijnwerkerswoningen in dit gebied voldoen niet aan de eisen van deze tijd. Een deel van de woningen wordt ingrijpend gerenoveerd en een deel wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Het gebied is als één van de mijnkoloniën van historische betekenis voor Sittard, reden waarom het gebied wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht. Vanwege de cultuurhistorische waarden van het gebied wordt bij de herontwikkeling de stedenbouwkundige structuur intact gehouden. De nieuwe woningen die in de plaats komen van de te slopen panden worden grotendeels op dezelfde locatie gerealiseerd als de bestaande woningen. Op enkele locaties worden de nieuwe woonblokken iets verschoven ten opzichte van de huidige woonblokken.

Huidige situatie

De mijnkoloniën ontstonden toen de vestiging van de mijnen werd gevolgd door de komst van mijnarbeiders. Het woningaanbod was in die periode uiteraard niet berekend op een dergelijke toeloop. De staatsmijnen besloten daarom tot de aanleg van woninggroepen voor de mijnwerkers: plaatsen waar de mijnwerkersgezinnen konden wonen in een ruime en rustige omgeving. Een tuin kon het lage inkomen compenseren door zelf groente te verbouwen of vee te laten grazen: principes die aansluiten bij de bekende tuinstadgedachte. De situering van een kolonie werd bepaald aan de hand van een aantal locatiegebonden factoren. In de eerste plaats was dat de aanwezigheid van goedkope gronden. Verder werden de woongebieden veelal geprojecteerd langs bestaande infrastructuur en in de nabijheid van de mijnterreinen en bestaande kernen. Hoewel een vooraf opgestelde stedenbouwkundige opzet voor de gehele mijnstreek ontbrak, was er wel sprake van een bepaalde visie, namelijk een 'anti-stad gedachte'. De koloniën werden geprojecteerd als afzonderlijke dorpen buiten de bestaande agrarische kernen. Door de koloniën klein en overzichtelijk te houden, ontstond sociale controle. Het gedeelte van de wijk Sanderbout dat wordt geherstructureerd, betreft een dergelijke mijnwerkerskolonie.

Het gebied rond de Veestraat wordt gekenmerkt door gesloten straatwanden, waarbij het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door dicht openstaande woonblokken van telkens vier woningen. De woningen hebben een hoogte van één à twee bouwlagen met kap.

De kaprichting is overwegend evenwijdig aan de straat, waarbij in een aantal woonblokken een deel van de woningen een verbijzondering in de vorm van een dwarskap heeft. De woningen staan over het algemeen direct aan de straat, waardoor voortuinen ontbreken en de straten een stenig karakter hebben. Op enkele locaties (bijvoorbeeld in de Leliestraat) zijn aan de voorzijde van de woningen kleine groene plekken aanwezig. De enige grotere groenplek in de voormalige mijnwerkerskolonie wordt gevormd door het voormalige bleekveld aan de achterzijde van de woningen aan de Resedastraat, Irisstraat, Leliestraat en Ericastraat. Omdat dit gebied is ingesloten door de omringende woningen, speelt het slechts een beperkte rol in de beleving van de wijk. In het gebied zijn verder in enkele straten incidenteel boombeplanting aanwezig. De Veestraat is een historische structuurdrager in het gebied. Van oudsher zijn met name aan de noordzijde van deze ontsluitingsweg detailhandels- en horeca-activiteiten gevestigd, de zuidzijde bestaat uit karakteristieke woonbebouwing op relatief diepe kavels. De overige wegen in het gebied zijn planmatig aangelegd en maken deel uit van het tuindorp.

De smalle straten in het gebied zijn niet berekend op de huidige parkeerbehoefte, waardoor in het gebied sprake is van een verhoogde parkeerdruk. Bij veel woningen wordt in de huidige situatie aan de achterzijde geparkeerd, via achterstraatjes die bereikbaar zijn door middel van smalle doorsteken tussen de woonblokken. De herstructurering wordt aangegrepen om - naast renovatie/vervanging van een deel van de verouderde woningen - de parkeerdruk in de straten te verminderen.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan heeft betrekking op een aantal woonpercelen aan de Veestraat, Irisstraat, Leliestraat, Ericastraat en Resedastraat. In onderstaande tekening zijn de woningen die worden gerenoveerd (44 stuks) in roze aangegeven. In paars zijn de woningen aangegeven waar sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt. In totaal worden 58 woningen gesloopt en 40 woningen teruggebouwd. Aan de Veestraat worden twee blokken gesloopt om ruimte te maken voor (groen ingerichte) parkeervoorzieningen, die tevens een toegang vormen tot de achter de woningen gelegen achtergebieden/achterstraten.

De plannen voor herstructurering worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van Sanderbout en kunnen daardoor grotendeels plaatsvinden binnen het geldende bestemmingsplan. Alleen op de locaties waar de nieuwe woningen niet passen binnen de bouwvlakken in het geldende plan en op de locaties waar de functie wijzigt van wonen/maatschappelijk naar verkeer/parkeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Op de overige locaties zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingsvlakken en bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout' overgenomen. Omdat de sloop en vervangende nieuwbouw aan de zuidzijde van de Resedastraat volledig past binnen het geldende plan, zijn de aanpassingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt tot een aantal percelen aan de Veestraat, de Leliestraat en de Irisstraat.



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Sanderbout, omgeving Veestraat
roze = renovatie, paars = sloop en nieuwbouw

Op twee locaties aan de Veestraat worden parkeervoorzieningen aangelegd. Hiertoe worden de woningen Veestraat 31-37 en Veestraat 95-101 gesloopt. De parkeervoorzieningen krijgen deels een groene inrichting en vormen gelijktijdig een entree naar de gebieden achter de woningen. Deze gebieden worden heringericht, zodat er meer ruimte ontstaat voor parkeren en de achtertuinen van de woningen - waar parkeren op eigen terrein plaatsvindt - bereikbaar blijven. De straat achter de woningen aan de Veestraat 39-77 krijgt daarnaast een directe ontsluiting op de Irisstraat, ter plaatse van de te slopen woningen Irisstraat 2-4. De parkeerterreinen en de achterstraten zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Vanwege het tuindorpkarakter is op beide parkeervoorzieningen aan de Veestraat voorzien in een strook met de bestemming 'Groen', waar parkeren niet is toegestaan; hier kunnen dus uitsluitend groenvoorzieningen worden aangelegd. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groenvoorzieningen overigens algemeen toegestaan, zodat ook op locaties met deze bestemming - indien passend binnen de stedenbouwkundige opzet - de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk is.

Op een aantal locaties waar het behoud of de aanleg van groenvoorzieningen wezenlijk is voor het tuindorpkarakter van Sanderbout, is wel een groenbestemming opgenomen. Het betreft met name de (bestaande en nieuwe) groenvoorzieningen in de Leliestraat en het groen op de straathoeken.

Op een beperkt aantal locaties wordt de woonbestemming herzien. Op de meeste locaties betreft de herziening een kleine verschuiving van het bouwvlak, aangezien de nieuw te bouwen woningen (net) niet in het vigerende bouwvlak passen. Dit is het geval op de volgende locaties:

- Irisstraat 1-7: sloop en herbouw van een blok van vier woningen
- Veestraat 71-77: sloop en herbouw van een blok van vier woningen
- Leliestraat 9-15: sloop en herbouw van een blok van vier woningen

Op de locatie Leliestraat 25-53 en Irisstraat 6 worden 16 woningen (vier blokken van vier woningen) gesloopt en 13 woningen (drie blokken van drie woningen en één blok van vier woningen) teruggebouwd. De woningen worden verder naar achteren gebouwd dan de bestaande woningen, zodat aan de voorzijde van de woningen ruimte is om groenvoorzieningen aan te leggen, zoals dat nu al het geval is aan de voorzijde van de woningen Leliestraat 4-18. Hierdoor wordt het straatprofiel ruimer en krijgt de straat een groenere uitstraling.

2.3 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds is het bestemmingsplan opgesteld om de herstructurering van Sanderbout - voor zover die niet past binnen het vigerende bestemmingsplan - mogelijk te maken. Anderzijds heeft het bestemmingsplan tot doel om de aanwijzing van Sanderbout tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht te verankeren.

Om de herstructurering van Sanderbout mogelijk te maken, zijn bestemmingsvlakken en bouwvlakken opgenomen waarbinnen de (nieuwe) woningen kunnen worden gerealiseerd. De woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout' zijn voor de woningen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter toegestaan. De voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De wegen, parkeervoorzieningen en achterstraten zijn bestemd als 'Verkeer' en voor de structuurbepalende groenvoorzieningen is de bestemming 'Groen' opgenomen. De bestaande nutsvoorziening aan de Irisstraat is bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

In verband met de aanwijzing van Sanderbout tot beschermd stadsgezicht zijn de gronden die binnen de begrenzing van het stadsgezicht vallen, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen die tot doel hebben om de waardevolle karakteristieken van het gebied te beschermen.

Een aantal regels geldt voor het hele gebied met de dubbelbestemming, andere regels gelden uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding. De volgende aanduidingen zijn opgenomen op de verbeelding:

- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand) (swr-hg)
- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle rooilijn (swr-wr)
- specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element (swr-wg)
- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen (swr-wh)
- specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur (swr-wgr)
- beeldbepalende boom (beb)

In de regels van de dubbelbestemming zijn aanvullende bouwregels opgenomen. Daarnaast bevat de dubbelbestemming onder andere een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen van waardevolle gebouwde elementen.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

3.1.1 Provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van de wijk Sanderbout, waar herontwikkeling plaatsvindt in het kader van het project MijnZuid. Het plangebied ligt volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) in het perspectief 'P9 Stedelijke bebouwing', binnen de grens stedelijke dynamiek van de stadsregio Sittard-Geleen. In het POL2006 is aangegeven dat binnen de grens stedelijke dynamiek sprake is van een continu proces van verandering en vernieuwing en intensief ruimtegebruik. Voor 'rode' ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar inbreiding ten opzichte van uitbreiding. Op veel locaties binnen het bestaand stedelijk gebied bestaat nog de nodige ontwikkelingsruimte, mede in relatie tot de afnemende bevolkingsomvang. De verstedelijkingsopgave dient dan ook zoveel mogelijk binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied te worden ingevuld. Herstructurering van Sanderbout, waarbij de woningvoorraad wordt aangepast aan de wensen en eisen van deze tijd, past binnen het provinciaal beleid voor het perspectief 'Stedelijke Bebouwing'.

De provinciale sturing op de woningvoorraad richt zich, met in achtneming van de verschillen tussen Zuid-, Midden- en Noord-Limburg, op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad die is afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang. Een en ander betekent dat de opgave ten aanzien van de woningvoorraad zich op kwaliteit (en niet op kwantiteit) zal focussen. Vraaggestuurd bouwen en herstructureren/transformeren vormen belangrijke instrumenten om de woningvoorraad in balans te krijgen en de effecten van krimp voor te zijn. De herstructureringsopgave zal primair door de direct betrokken verhuurders, eigenaren, gemeenten en lokale organisaties moeten worden uitgevoerd. Met de herstructurering van Sanderbout wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om de woningvoorraad in het bestaand stedelijk gebied aan te passen op de huidige woonwensen. Per saldo worden in Sanderbout 18 woningen aan de woningvoorraad onttrokken, doordat een deel van de huidige (relatief kleine) woningen wordt gesloopt en wordt vervangen door grotere woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Het initiatief past binnen het provinciaal beleid omtrent woningbouw.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Op 10 juni 2010 is de structuurvisie van Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie is het eerste integraal ruimtelijk plan voor de totale gemeente Sittard-Geleen sinds de herindeling in 2001. De visie schetst het ruimtelijk beeld van Sittard-Geleen en maakt inzichtelijk welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangezet voor de toekomst. Het is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen, op basis van het vigerend beleid.

De visie is daarnaast gebaseerd op hoofdlijnen van nationaal en regionaal beleid dat doorwerkt binnen de gemeente, en op beleid dat is opgesteld samen met andere overheden – zoals de regiovisie Westelijke Mijnstreek.

Kern van de structuurvisie is de structuurvisiekaart waarop de visie op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 is weergegeven. De inventarisatie, de historische analyse, het ruimtelijk model en het bestaande beleid zijn samengevoegd tot één ruimtelijk kaartbeeld. De toelichting op de kaart is opgebouwd vanuit de lagenbenadering en beschrijft de legenda-eenheden op hoofdlijnen. Op de structuurvisiekaart is Sanderbout aangegeven als 'stedelijk wonen' met de aanduiding 'verdunnen, vergroenen, meer ruimte in bestaande woonbuurten'.

Demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen noodzaken dat de gemeente Sittard-Geleen in haar woningbouwbeleid de komende jaren gaat sturen op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De kwaliteitsslag richt zich op het uit de markt halen, vervangen en aanpassen van die woningen die bouw- dan wel markttechnisch niet meer aan de maat zijn. Gekozen wordt voor woonkwaliteiten die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de inwoners van de gemeente. Herstructurering van de woningvoorraad biedt de mogelijkheid om meer kwaliteit aan het stedelijk gebied toe te voegen en meer aan te sluiten op de kwaliteitswensen van de huidige en toekomstige woonconsument. Daarnaast biedt het kansen om bepaalde ruimtelijke structuren te versterken. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is een aantal strategische projecten en ontwikkelingen benoemd. Eén van deze projecten is de transformatie van de woningvoorraad in Sittard-Zuid. Onder de noemer MijnZuid is dit project verder gebracht en geconcretiseerd in herstructureringsplannen. Herontwikkeling van Sanderbout past binnen het gemeentelijk beleid.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend bestemmingsplan is mede opgesteld om de herstructurering van Sanderbout mogelijk te maken, voor zover deze herstructurering niet mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Sanderbout'. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.2 is slechts voor een beperkt aantal (woon)percelen een herziening van het bestemmingsplan nodig, aangezien de renovatie van bestaande woningen en een groot deel van de sloop/herbouw kan worden uitgevoerd op grond van het geldende bestemmingsplan. In verband met de uitvoerbaarheid van het initiatief is voor de locaties waar de herstructurering niet past binnen het vigerende bestemmingsplan onderzoek gedaan naar diverse milieuaspecten.

3.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. op 1 april 2011 bestaat er voor activiteiten waarbij de drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht niet wordt gehaald, een zogenaamde vergewisplicht. Het is de plicht van het bevoegd gezag om te beoordelen of de activiteit zodanige gevolgen heeft dat er op grond van de Europese richtlijnen toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Conform de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1 een oppervlak van 100 hectare of meer;
- 2 een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of,
- 3 een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Het plan in de wijk Sanderbout ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6,4 hectare en er worden 40 woningen herbouwd (en 58 woningen worden gesloopt). Gelet hierop worden de drempelwaarden niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

In onderstaande tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd naar alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken (waarvan de uitkomsten nader worden toegelicht in de hierna volgende paragrafen) blijkt dat het plan geen relevante milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan Sanderbout, herziening Veestraat e.o.	
Omvang van het project (relatie met drempel bijlage D Besluit m.e.r.)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen: Initiatief; woningbouwontwikkeling, het gaat om de herbouw van 40 woningen. Het hele plangebied is circa 6,4 hectare groot.
Cumulatie met andere projecten	Ja, conform de 'Structuurvisie Sittard – Geleen' en de 'Structuurvisie Wonen' wordt ingezet op verdunning in de stedelijke woongebieden rondom het centrum van Sittard, al dan niet in combinatie met vergroening of clustering van wijkfuncties. In dit kader hebben de provincie Limburg, de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de woonbuurten Thienbunder, Achtbunder, Ophoven en Sanderbout, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Ook deze projecten gezamenlijk zullen de plandrempels (2.000 woningen en 100 ha) niet overschrijden. Bovendien betreft het afzonderlijke projecten, in verschillende planfasen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee
Productie afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Nee
Risico voor ongevallen	Nee

Plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	Woonbuurt bestaande uit 251 woningen
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Doordat in de toekomst minder woningen in het plangebied aanwezig zullen zijn dan in de huidige situatie heeft realisatie van het plan geen relevante effecten op bodem, water, flora en fauna, archeologie (dubbelbestemming), luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en welke nader worden toegelicht in dit hoofdstuk van voorliggende plantoelichting.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Nee
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Nee
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Nee
Conclusie	De functiewijziging in het bestemmingsplan leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk

Tabel met resultaten (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De aanwezige informatie over de te verwachten effecten is voldoende om een afweging en een gemotiveerde keuze omtrent het planvoornemen te kunnen maken: op basis van bovenstaande blijkt het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

3.2.2 Bodem

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor een aantal woonpercelen in een aangepaste ligging van het bouwvlak, zodat de nieuwe woningen (iets) anders kunnen worden gesitueerd dan de bestaande woningen. De functie en bestemming van de percelen wijzigt daarbij niet, aangezien voor alle percelen in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming 'Wonen' is opgenomen. Omdat er geen sprake is van een functie- of bestemmingswijziging is onderzoek naar de bodemkwaliteit in het kader van de planologische procedure niet noodzakelijk.

Naast aanpassing van de bouwvlakken op een aantal woonpercelen, is in dit bestemmingsplan op een aantal locaties die voorheen een woonbestemming of maatschappelijke bestemming hadden, een verkeersbestemming opgenomen. Het betreft met name de twee nieuwe parkeerterreinen aan de Veestraat, het achterterrein aan de achterzijde van de woningen Irisstraat 1-15 en de achterstraat achter de woningen Veestraat 39-77.

Op deze gronden wordt een deel van de huidige verharding opgebroken en afgevoerd, zodat de gronden opnieuw kunnen worden ingericht. In verband met deze werkzaamheden is onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van deze locaties⁴. In het onderzoek, dat als separate bijlage is opgenomen, is geconstateerd dat op een aantal deellocaties sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat de verontreinigingen immobiel zijn, niet in contact staan met het grondwater en afgedekt zijn door verharding, is geen sprake van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging. In de huidige situatie hoeven de verontreinigingen daarom niet met spoed te worden gesaneerd. Momenteel wordt nader onderzoek verricht om te bepalen of sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Als dergelijke maatregelen nodig zijn, zal hiermee tijdens de grondwerkzaamheden en het afvoeren van de grond rekening worden gehouden. Een eventuele verontreiniging staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

3.2.3 Geluid

Voorliggend bestemmingsplan is mede opgesteld omdat een aantal nieuwe woningen niet past binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan 'Sanderbout'. Omdat de bouwvlakken voor deze woningen worden aangepast, is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï⁵. Het onderzoek is als separate bijlage opgenomen. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï ligt het plangebied enkel binnen de onderzoekszone van de Rijksweg Zuid. De overige wegen in de omgeving van het plangebied (waaronder de Irisstraat, Leliestraat en Veestraat) hebben een snelheidsregime van 30 km/h en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. Voor 30 km/h wegen kan geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, omdat de wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' moet echter wel worden beoordeeld of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/h weg acceptabel is. De 30 km/h wegen Irisstraat, Leliestraat en Veestraat zijn daarom meegenomen in het akoestisch onderzoek. Voor wat betreft railverkeerslawaaï ligt het plan binnen de geluidzone van de spoorlijnen Sittard-Heerlen en Sittard-Maastricht.

Voor de Rijksweg Zuid en de Leliestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Irisstraat geldt dat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 2 dB wordt overschreden en voor de Veestraat geldt dat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 5 dB wordt overschreden. Voor beide spoorlijnen geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB nergens wordt overschreden. Aangezien de voorkeursgrenswaarde vanwege de Rijksweg Zuid en de spoorlijnen niet wordt overschreden, is er geen noodzaak voor het overwegen van maatregelen en/of het verlenen van een hogere waarde.

4 Diverse (bodem)onderzoeken Irisstraat 7a e.o. te Sittard, Verhoeven Milieutechniek, 6 mei 2014

5 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï 'Sanderbout Veestraat' te Sittard, Tritium Advies, 9 april 2014

Ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient de totale geluidbelasting te worden berekend, zonder correctie ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hoewel in deze situatie het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting formeel niet aan de orde is, is in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' en ten behoeve van de benodigde geluidwering van de gevels de cumulatieve belasting toch bepaald. Voor een aantal toetspunten is de gecumuleerde geluidbelasting hoger dan 53 dB. Voor deze woningen wordt geadviseerd aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan een binnenniveau van 33 dB worden gewaarborgd, waardoor ook bij deze woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Ter plaatse van alle woningen is hierdoor (eventueel door het treffen van maatregelen aan de gevels) sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Ten gevolge van der herstructurering wordt het aantal woningen in Sanderbout met 18 stuks verminderd. Er is dus sprake van een afname van het aantal woningen en daarmee een afname van het aantal verkeersbewegingen. De concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de omgeving van het plangebied zal dus (licht) afnemen ten gevolge van de herontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Ten noorden van het plangebied, aan de noordzijde van de Veestraat, is een aantal horeca- en detailhandelsvestigingen aanwezig. Gezien de beperkte hinder die deze activiteiten veroorzaken, is ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De nieuwe woningen aan de Veestraat worden gerealiseerd ter vervanging van de bestaande woningen aan de Veestraat 71-77. De voorgevel van de nieuwe woningen is daarbij op dezelfde afstand van de bedrijven gesitueerd als de voorgevel van de bestaande woningen. De woningen komen dus niet dichtbij de bedrijven dan de huidige woningen. Hierdoor ondervinden de bedrijven geen belemmeringen ten gevolge van de nieuwbouw.

3.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van de omgevingsrisico's verbonden met activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het betreft het transport van gevaarlijke stoffen of activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen bedrijven (inrichtingen).

Beoordelingskader externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid van het bestemmingsplan 'Sanderbout, herziening Veestraat e.o.' bestaat het beoordelingskader uit de volgende wet- en regelgeving en beleidsdocumenten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Ontwerp-Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), naar verwachting van kracht vanaf 1 oktober 2014;
- Regeling basisnet, naar verwachting van kracht vanaf 1 oktober 2014;
- Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek van de gemeente Sittard-Geleen;
- Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen.

Centraal in het beoordelen van de omgevingsrisico's in verband met een ruimtelijk plan, staan:

- Het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar), de grenswaarde;
- Het groepsrisico: de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen⁶. Het groepsrisico is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde.
- Verantwoording groepsrisico: een wijziging van het groepsrisico dient te worden verantwoord.

⁶ Groepsrisico nauwkeuriger gedefinieerd: cumulatieve kansen per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken

De wettelijke eisen waaraan de verantwoording van het groepsrisico moet voldoen staan in voornoemde Besluiten. De elementen van de verantwoording van het groepsrisico zijn:

- De aanwezigheid en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de risicobron;
- Het bestaande groepsrisico en de bijdrage van de planontwikkeling aan de hoogte van het groepsrisico;
- De mogelijkheden om een eventuele toename van het groepsrisico te verminderen;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet (zelfredzaamheid).

Risico-inventarisatie van de relevante risicobronnen

Ten behoeve van de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in verband met voorliggend bestemmingsplan, heeft een risico-inventarisatie van de relevante risicobronnen plaatsgevonden.

Het bedrijventerrein Chemelot

Vanuit het bestemmingsplan 'Sanderbout' ligt in zuidwestelijke richting het chemisch bedrijventerrein Chemelot op ongeveer 2,3 kilometer afstand. Op deze afstand is het veiligheidsrisico vanwege Chemelot de mogelijke blootstelling aan een giftige (toxische) gaswolk⁷. Het bijbehorende plaatsgebonden risico is binnen het plangebied kleiner dan 10^{-8} , want het bestemmingsplan ligt ruim buiten de 10^{-8} -contour van het plaatsgebonden risico vanwege Chemelot. Met de voorgenomen planwijziging neemt het aantal woningen met 18 stuks af. Het is duidelijk dat hiermee de hoogte van het groepsrisico vanwege Chemelot niet toeneemt.

Het spoorwegemplacement Sittard

Vanuit het bestemmingsplan 'Sanderbout' ligt in noordwestelijke richting het spoorwegemplacement Sittard. Dit is een inrichting die beschikt over een omgevingsvergunning 'milieu' waarmee activiteiten met treinen/wagens beladen met gevaarlijke stoffen onder voorwaarden zijn vergund. De kleinste afstand van het plangebied tot het spoorwegemplacement bedraagt ongeveer 750 meter. Op deze afstand is het veiligheidsrisico vanwege het spoorwegemplacement de mogelijke blootstelling aan een giftige (toxische) gaswolk. Het bijbehorende plaatsgebonden risico is binnen het plangebied kleiner dan 10^{-8} , want het bestemmingsplan ligt ruim buiten de 10^{-8} -contour van het plaatsgebonden risico vanwege het spoorwegemplacement (maar wel nog binnen het invloedsgebied). Met de voorgenomen planwijziging neemt het aantal woningen met 18 stuks af. Het is duidelijk dat hiermee de hoogte van het groepsrisico vanwege het spoorwegemplacement niet toeneemt.

⁷ Het plangebied ligt binnen het zogeheten invloedsgebied van Chemelot (de 1% letaliteitsgrens)

De spoorlijn Sittard-Maastricht

De spoorlijn Sittard-Maastricht wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan 'Sanderbout' grenst in westelijke richting aan deze spoorlijn. De kleinste afstand van de nieuwe woonbestemmingen (vervangende nieuwbouw) in het voorgenomen plan tot de spoorlijn Sittard-Maastricht bedraagt ongeveer 150 meter. Op deze afstand zijn de relevante veiligheidsrisico's vanwege de spoorlijn Sittard-Maastricht, die gebruikt wordt voor het vervoer van verschillende stofcategorieën: een koude of warme BLEVE⁸ (met mogelijk secundaire branden) en een giftige (toxische) gaswolk.

De nieuwe woonbestemmingen liggen ruim buiten de 10^{-6} -contour van deze spoorlijn (zowel volgens de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen als de komende Regeling basisnet reikt deze tot 12 meter vanuit het hart van deze spoorlijn), maar de planontwikkeling ligt binnen de 10^{-8} -contour van het plaatsgebonden risico van deze spoorlijn (deze reikt volgens de komende Regeling basisnet ter hoogte van het bestemmingsplan 'Sanderbout' tot 333 meter). De hoogte van het groepsrisico vanwege de spoorlijn Sittard - Maastricht bedraagt ter hoogte van het bestemmingsplan 'Sanderbout' (volgens de inventarisatie die is uitgevoerd voor het vormgeven van Basisnet): 0,3 tot 1 maal de oriëntatiewaarde. Met de voorgenomen planwijziging neemt het aantal woningen met 18 stuks af. Het is duidelijk dat hiermee de hoogte van het groepsrisico vanwege de spoorlijn Sittard - Maastricht niet toeneemt.

De spoorlijn Sittard-Heerlen

De spoorlijn Sittard-Heerlen wordt eveneens gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij het ontwerp van Basisnet is voor deze spoorlijn rekening gehouden met transport van zeer brandbaar gas (stofcategorie A) zonder transport van andere stofcategorieën. Het bestemmingsplan 'Sanderbout' grenst in oostelijke richting (deels) aan deze spoorlijn. De kleinste afstand van vervangende nieuwbouw in het voorgenomen plan tot de spoorlijn Sittard-Heerlen bedraagt ongeveer 175 meter (woningen aan de Leliestraat). Op deze afstand is het maatgevende veiligheidsrisico een koude BLEVE en mogelijke secundaire branden die hierdoor kunnen ontstaan.

Het plaatsgebonden risico vanwege de spoorlijn Sittard-Heerlen is ter hoogte van het bestemmingsplan 'Sanderbout' kleiner dan 10^{-7} per jaar (zie circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de komende Regeling basisnet) en de 10^{-8} -contour van het plaatsgebonden risico reikt hier volgens de komende Regeling basisnet tot 124 meter vanuit de spoorlijn. De hoogte van het groepsrisico vanwege de spoorlijn Sittard - Heerlen is ter hoogte van het bestemmingsplan 'Sanderbout' volgens de inventarisatie die is uitgevoerd voor het vormgeven van Basisnet kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

8 Wanneer de omhulling van brandbaar gas dat onder druk wordt vervoerd grotendeels bezwijkt, treedt er door een plotselinge volumevergroting een explosie op waarbij de brandbare gaswolk mogelijk ook ontsteekt door een ontstekingsbron. Dit scenario wordt aangeduid met de afkorting BLEVE, wat staat voor Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion. Bij een warme BLEVE wordt het bezwijken van de tank veroorzaakt door de hitte van een brand. Bij een warme BLEVE kan de schade groter zijn dan bij een koude BLEVE.

Met de voorgenomen planwijziging neemt het aantal woningen met 18 stuks af. Het is duidelijk dat hiermee de hoogte van het groepsrisico vanwege de spoorlijn Sittard - Maastricht niet toeneemt.

Toetsing plaatsgebonden risico en groepsrisico

Uit het voorgaande volgt dat de voorgenomen planontwikkeling voldoet aan de normstelling (grenswaarde) van het plaatsgebonden risico: géén kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) binnen de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico. Uit het voorgaande volgt tevens dat het groepsrisico met betrekking tot de planontwikkeling per risicobron voldoet aan de oriëntatiewaarde en dat het groepsrisico vanwege de planontwikkeling niet toeneemt⁹.

Verantwoording groepsrisico

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in verband met de planontwikkeling te beoordelen en te verantwoorden. De verantwoording heeft betrekking op het groepsrisico in relatie tot bedrijven (Chemelot, spoorwegemplacement Sittard) en in relatie tot het spoorwegvervoer (spoorlijnen Sittard-Maastricht en Sittard-Heerlen). Op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dient het groepsrisico in relatie tot Chemelot en het spoorwegemplacement Sittard te worden verantwoord. Hierna wordt deze verantwoording gebaseerd op de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek en op de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen.

Op grond van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeft geen verantwoording van het groepsrisico in relatie tot het spoorwegvervoer te worden afgelegd, omdat het groepsrisico vanwege de combinatie van planontwikkeling en het spoorwegvervoer de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschrijdt en de planontwikkeling tevens geen toename van het groepsrisico veroorzaakt. Daarentegen dient volgens het ontwerp-Besluit externe veiligheid transportroutes (artikel 7)¹⁰ dat naar verwachting op 1 oktober 2014 van kracht wordt, voor de voorgenomen planontwikkeling binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Sittard-Maastricht en Sittard-Heerlen, te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorlijnen. Hierna wordt de verantwoording van het groepsrisico in relatie tot deze spoorlijnen gebaseerd op de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen.

Verantwoording groepsrisico vanwege Chemelot

Op grond van de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek ligt het bestemmingsplan Sanderbout ten opzichte van Chemelot in een omgeving waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder dat extra veiligheidsmaatregelen nodig zijn. Het bestemmingsplan Sanderbout ligt namelijk in een omgeving die geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico vanwege Chemelot.

9 De wijziging is zo gering dat een berekening hiervoor ongevoelig is. Een eventuele afname van het groepsrisico wordt daardoor niet zichtbaar met een berekening. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening heeft dan ook geen toegevoegde waarde

10 Artikel 7a is van toepassing, artikel 7b is niet van toepassing omdat de planontwikkeling slechts ziet op de vervanging van al aanwezige kwetsbare bestemmingen.

Verantwoording groepsrisico vanwege spoorwegemplacement Sittard

Op grond van de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen is het gemeentelijk beleid voor het invloedsgebied van het spoorwegemplacement Sittard van toepassing op het bestemmingsplan Sanderbout. Dit houdt in dat de gemeente in het invloedsgebied zorg draagt voor infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte (waaronder vluchtwegen, opstelplaatsen voor hulpdiensten, blusvoorzieningen) en voor een goede voorlichting op het gebied van rampenbestrijding. Tevens is de zelfredzaamheid gebaat bij een schakelaar in de woningen waarmee eenvoudig eventueel aanwezige ventilatieapparatuur kan worden uitgeschakeld in het geval dat het gebied wordt belast met een toxische wolk.

Verantwoording groepsrisico vanwege spoorlijn Sittard-Maastricht

Een klein gedeelte van de vervangende nieuwbouw, namelijk aan de Irisstraat en op de hoek van de Irisstraat met de Veestraat in de richting van de spoorlijn Sittard-Maastricht, ligt binnen de 200 meter zone die de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen hanteert voor deze spoorlijn. Dit gedeelte van de vervangende nieuwbouw ligt namelijk op 150 tot 200 meter van de spoorlijn Sittard-Maastricht. Daarbij zullen vier dichter bij de spoorlijn gelegen woningen worden gesloopt en niet vervangen. Ter plaatse van de gesloopte woningen komt een toegangsweg, die tevens ten goede komt aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Volgens de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen dienen binnen de 200 meter zone adequate bouwkundige effectbeperkende maatregelen te worden getroffen bij nieuwe kwetsbare bestemmingen. In het geval van de voorgenomen planontwikkeling is deze eis niet van toepassing omdat het gaat om vervangende nieuwbouw die in de plaats komt van bestaande bestemmingen (woningen die al zijn toegestaan). In die zin betreft het geen nieuwe kwetsbare bestemmingen.

Binnen en buiten de 200 meter zone ligt de planontwikkeling binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Sittard-Maastricht. Op grond van de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen is het voornoemde gemeentelijk beleid voor het invloedsgebied eveneens van toepassing vanwege de spoorlijn Sittard-Maastricht. Dit houdt in - zoals hiervoor reeds vermeld - dat de gemeente in het invloedsgebied zorg draagt voor infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte (waaronder vluchtwegen, opstelplaatsen voor hulpdiensten, blusvoorzieningen) en voor een goede voorlichting op het gebied van rampenbestrijding. Tevens is de zelfredzaamheid gebaat bij een schakelaar in de woningen waarmee eenvoudig eventueel aanwezige ventilatieapparatuur kan worden uitgeschakeld in het geval dat het gebied wordt belast met een toxische wolk.

Verantwoording groepsrisico vanwege spoorlijn Sittard - Heerlen.

Aan de Leliestraat ligt binnen de 200 meter zone van de spoorlijn Sittard - Heerlen een blok van vier woningen die worden gesloopt en opnieuw gebouwd. Dit blok ligt van de planontwikkeling het dichtst bij de spoorlijn Sittard - Heerlen en wel tussen 175 en 200 meter. Zoals hiervoor reeds beschreven dienen volgens de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen binnen de 200 meter zone adequate bouwkundige effectbeperkende maatregelen te worden getroffen bij nieuwe kwetsbare bestemmingen.

In het geval van de voorgenomen planontwikkeling is deze eis niet van toepassing omdat het gaat om vervangende nieuwbouw die in de plaats komt van bestaande bestemmingen (woningen die al zijn toegestaan). In die zin betreft het geen nieuwe kwetsbare bestemmingen.

Binnen en buiten de 200 meter zone ligt de planontwikkeling binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Sittard - Heerlen. Op grond van de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen is het voornoemde gemeentelijk beleid voor het invloedsgebied eveneens van toepassing vanwege de spoorlijn Sittard-Heerlen. Dit houdt in - zoals hiervoor reeds vermeld - dat de gemeente in het invloedsgebied zorg draagt voor infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte (waaronder vluchtwegen, opstelplaatsen voor hulpdiensten, blusvoorzieningen) en voor een goede voorlichting op het gebied van rampenbestrijding.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan Sanderbout is aanvaardbaar in het kader van wet- en regelgeving voor het aspect externe veiligheid. Voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is het van belang dat:

- de gemeente zorgt voor een goede risicocommunicatie in het gebied gericht op het bieden van een handelingsperspectief aan bewoners in het geval van een incident;
- de primaire blusvoorziening in het gebied een volledige dekking krijgt (momenteel bestaan hierin nog dekkingsgaten);
- Eventuele ventilatieapparatuur in verblijfsruimten/gebouwen eenvoudig centraal kan worden uitgeschakeld in het geval het gebouw (dreigt) bloot te staan aan een toxische wolk.

Advies brandweer Zuid-Limburg

Conform artikel 13 van het Bevi is de brandweer Zuid-Limburg gevraagd om een advies uit te brengen met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan. Op 1 juli 2014 is een brandweeraadvies ontvangen, dat als separate bijlage is opgenomen. In het document is een aantal maatregelen geadviseerd ter verbetering van de beheersbaarheid van een incident en de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de risicobronnen. De geadviseerde maatregelen zijn in voorgaande paragraaf benoemd. De adviezen die de brandweer heeft gegeven, hebben betrekking op uitvoeringsaspecten, die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. De brandweer adviseert met name om te zorgen voor een goede risicocommunicatie, om ventilatie uitschakelbaar uit te voeren en om de bluswatervoorziening te verbeteren door het opvullen van dekkingsgaten. Daarnaast moet rekening worden gehouden met verminderd zelfredzame personen binnen een afstand van 300 meter van beide spoorlijnen en is geadviseerd om (nood)uitgangen en vluchtroutes binnen een afstand van 330 meter van de spoorlijn Maastricht-Sittard van het spoor af te richten.

3.2.7 Water

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Roer en Overmaas. Binnen het plangebied vindt een verdunning van de bebouwingsstructuur plaats, doordat per saldo 18 woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt de Barbarazaal in het westelijk deel van het plangebied gesloopt. Het bebouwd oppervlak in het plangebied neemt hierdoor af ten opzichte van de huidige situatie. Een aantal woningen aan de Veestraat en de Barbarazaal maakt plaats voor twee parkeerterreinen, die deels worden verhard en deels een groene inrichting krijgen. Per saldo zal het verhard oppervlak in het plangebied niet of nauwelijks toenemen. Het initiatief heeft daarom geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en de directe omgeving en er is geen sprake van een verslechtering van de hydrologische situatie.

Beleid/uitgangspunten

In de Startovereenkomst Waterbeheer 21e eeuw is het beleid zoals vastgelegd in het kabinetsbeleid 'Anders omgaan met waterbeleid in de 21e eeuw' uitgewerkt in de vorm van afspraken over de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen. Deze maatregelen zijn nodig om tegen de achtergrond van de klimatologische veranderingen de veiligheid te waarborgen en overlast te voorkomen. De provincie Limburg heeft naar aanleiding van de wettelijke verplichting ten gevolge van de Rijkskaderrichtlijn Water doelen gesteld. Binnen de stad dient 20% af te koppelen in de bestaande bebouwde omgeving en afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied 60 tot 80% bij nieuwbouw-, inbreidings- en revitaliseringsplannen.

Er is meer plaats nodig voor woningbouw, transport, bedrijvigheid en recreatie. Daardoor komt de leefbaarheid van het land steeds meer onder druk te staan en neemt de spanning tussen de verschillende functies toe. Dit leidt tot veel milieuproblemen, zoals verdroging, verontreiniging en versnippering.

Om het effect van deze problemen een halt toe te roepen, is het noodzakelijk dat in een vroegtijdig stadium de volgende aspecten op elkaar worden afgestemd:

- de beleidsvelden water, milieu en ruimtelijk ordening;
- de waterfuncties natuur, landbouw, drinkwater, stedelijk gebied, industrie en recreatie;
- overleg met de waterbeheerders van de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, het oppervlaktewater en het grondwater.

Dit wordt aangeduid met integraal waterbeheer en vormt het beleid van de toekomst. In het op te stellen waterplan zullen de beleidskaders nader worden ingevuld. Om de provinciale doelstelling te behalen, wordt voorgesteld de onderstaande basisuitgangspunten vast te stellen:

- 1 stimulering van hergebruik van water;
- 2 20% loskoppelen van het totale verhard oppervlak binnen de bestaande bebouwde omgeving per planjaar 2020;
- 3 minimaal 80% infiltreren van het verharde oppervlak bij nieuwbouw/stadsvernieuwing;

4 niet afwentelen van waterproblematiek buiten het plangebied.

Dit kan concreet worden vormgegeven door:

- een stimuleringsregeling voor het hergebruik van water bij bestaande bebouwing (regenton etc.) middels een subsidieregeling. Hiervoor wil de gemeente afkoppel-subsidies van de externe instanties inzetten;
- bij nieuwbouw streven naar 100% infiltratie van de bebouwde percelen bij de 'bron', zijnde het eigen terrein. Dit is inmiddels in de per 1 januari 2003 geharmoniseerde bouwverordening opgenomen;
- bij rioolrenovaties: minimaal 50% afkoppelen van het afvoerend verharde oppervlakte van de bebouwde percelen en de openbare ruimte. De te ontwikkelen systemen dienen duurzaam bestendig worden uitgevoerd en diffuse verontreinigingsbronnen moeten worden vermeden. In het te ontwikkelen waterplan wordt hier bijzondere aandacht aan besteed;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en de doorvertaling naar structuur-, bestemmings- en waterbeheersplannen zal versneld moeten worden vormgegeven.

De uitgangspunten van de waterbeheerders luiden als volgt:

- Waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied dienen te worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingstijd van gemiddeld één keer in de 25 jaar ($T = 25$ met een neerslaghoeveelheid van 35 mm binnen 45 minuten).
- Ook wordt een doorkijk naar één keer in de 100 jaar verwacht ($T = 100$ met een neerslaghoeveelheid van 45 mm in 30 minuten).

Plangebied

In de huidige situatie zijn de in het plangebied aanwezige woningen en verhardingen aangesloten op het rioleringsstelsel. Bij de nieuwbouw van woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het (schone) water dat afstroomt van het bebouwd/verhard oppervlak niet op de riolering wordt geloosd, maar wordt afgekoppeld. Hiertoe zullen waterbergende/-infiltrerende voorzieningen worden aangelegd. In 2003 is in de Veestraat een reconstructie van de weg en het riool uitgevoerd, waarbij een IT-riool is aangebracht. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt nader bekeken hoe hierop kan worden aangesloten. Het bestemmingsplan staat binnen alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit voor het treffen van maatregelen voor de waterberging en -infiltratie.

3.2.8 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en heeft de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De gewijzigde Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen.

Op grond van de (gewijzigde) Monumentenwet 1988 worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 38a van deze wet zegt:

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Artikel 41 regelt verder dat:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Beleidscategorie	Verwachting/waarde
1	AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
2	AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard AMK-terrein; terrein van archeologische waarde Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats
3	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen
4	Hoge verwachting voor droge landschappen Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Middelhoge verwachting voor droge landschappen Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Hoge verwachting voor natte landschappen Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen Middelhoge verwachting voor natte landschappen Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen

Beleidscategorie	Verwachting/waarde
5	Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied
6	Lage verwachting voor droge en natte landschappen
7	Lage verwachting voor ontgronde gebieden Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt. In de nabije omgeving van het gebied (straal 500 meter) is namelijk een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend. Een aanzienlijk deel hiervan heeft betrekking op vroegneolithische (LBK) nederzettingen en grafvelden (ARCHIS-waarnemingsnummers 42721, 42720, 412896, 412776; amateurmeldingen 512 en 514). Ook net buiten het plangebied (ten zuiden ervan) is aardewerk aangetroffen uit deze periode (ARCHIS-waarnemingsnummer 422971). Daarnaast zijn in een straal van 500 meter archeologische resten aangetroffen uit de Steentijd onbepaald, Paleolithicum, Neolithicum, IJzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd (ARCHIS-waarnemingsnummers 49187, 49210, 403015, 51687, 51837, 413081 en 436650). Hieronder is ook een villacomplex uit de Romeinse tijd (ARCHIS-waarnemingsnummer 17559).

Op basis van landschappelijke en historische gegevens, in combinatie met de vele bekende archeologische vindplaatsen in de directe omgeving, is aan het plangebied een hoge archeologische verwachting (beleidscategorie 4) toegekend op de archeologische kaarten van de gemeente. In het plangebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie'). In het recent uitgevoerde bureauonderzoek (Stiekema, 2014¹¹), dat als separate bijlage is opgenomen, is deze hoge verwachting bevestigd.

Volgens de bodemkaart is het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging binnen het bebouwde gebied. Op basis van extrapolatie van de omringende gebieden lijkt het aannemelijk dat in het plangebied leembrikgronden voorkomen¹². Gezien de bestaande hoogteverschillen binnen het plangebied (van 3 à 4 meter) moet rekening worden gehouden met erosieverschijnselen (aftopping bodemprofiel en/of aanwezigheid colluviumpakket).

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente behoort het plangebied tot beleidscategorie 4. Voor deze gebieden geldt een archeologische onderzoeksplicht indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm-mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m². Deze uitgangspunten zijn in de verbeelding en de planregels van dit bestemmingsplan verwerkt in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

11 Stiekema, 2014. Archeologisch bureauonderzoek Sanderbout Veestraat te Sittard, Econsultancy, 27 maart 2014

12 DLO-Staring Centrum, 1993. Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Herziene uitgave blad 59-60 W/O. 68 West Sittard. 68 Oost Sittard. DLO-Staring Centrum, Wageningen

3.2.9 Flora en fauna

Vanwege de voorgenomen sloop en nieuwbouw in het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd¹³. De rapportage is als separate bijlage opgenomen. De quickscan heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een veldbezoek, waardoor inzicht is verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten.

Soortbescherming

Het onderzoek had tot doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Geconcludeerd is dat de onderzoekslocatie geschikt habitat biedt voor broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Met betrekking tot de sloop en renovatie van de bebouwing (en verwijdering van groen in tuinen) dient tijdig, door middel van aanvullend veldonderzoek, duidelijk te zijn of er sprake is van verstoring en overtreding ten aanzien van eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw, vleermuizen, eekhoorn of steenmarter. Afhankelijk van de vastgestelde soort(en) en functies kunnen door middel van het tijdig treffen van mitigerende maatregelen, het werken conform een goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet of door het aanvragen van een ontheffing de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd. Overtredingen ten aanzien van overige broedvogels kan worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de herziening van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Op dit moment wordt nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen voor de huismus, gierzwaluw, vleermuis, eekhoorn en steenmarter. Het doel hiervan is om voor aanvang van de werkzaamheden in beeld te hebben of moet worden gewerkt conform een gedragscode en/of een ontheffing voor één of meerdere diersoorten moet worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Voor de (provinciale) ecologische hoofdstructuur geldt geen externe werking door de aard van de ingreep en de afstand van de onderzoekslocatie tot de EHS/POG. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden Grensmaas en Geleenbeekdal is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, eveneens niet aan de orde.

13 Quickscan flora en fauna woonwijk Sanderbout te Sittard, Econsultancy, 20 maart 2014

3.2.10 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van woningen in het plangebied.

3.2.11 Verkeer en parkeren

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de vervanging van een aantal blokken met woningen door woningen die (nagenoeg) op dezelfde locatie worden gesitueerd. De ontsluiting van het gebied wijzigt derhalve niet. Omdat het aantal woningen afneemt, is sprake van een (beperkte) afname van het aantal verkeersbewegingen. Uit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.

In verband met de herontwikkeling van het gebied is onderzoek gedaan naar het aantal te realiseren parkeerplaatsen, mede in relatie tot de huidige parkeerproblematiek¹⁴. De onderzoeksnotitie is als separate bijlage opgenomen. Uitgangspunt voor de parkeersituatie is dat de parkeerdruk voor de bestaande (te renoveren) woningen niet verslechtert en dat voor de nieuwe woningen 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd. Op basis van een meting van de parkeercapaciteit is bepaald dat in de huidige situatie in het plangebied gemiddeld 0,93 parkeerplaatsen per woning beschikbaar zijn. Uitgaande van het verminderen van het aantal woningen met 18 stuks en een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen voor de 40 nieuwe woningen, moeten in de nieuwe situatie 12 extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

In het stedenbouwkundig plan zijn aan de Veestraat twee nieuwe parkeerterreintjes voorzien met in totaal 27 parkeerplaatsen. De huidige 10 parkeerplaatsen bij de Barbarazaal komen te vervallen. Daarnaast vervallen ter plaatse van de in-/uitritten van de parkeerterreintjes 5 parkeerplaatsen aan de Veestraat. Per saldo worden er dus 12 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten (geen verslechtering voor de bestaande woningen en een norm van 1,5 parkeerplaats per nieuwe woning). Geadviseerd wordt om de mogelijkheid te onderzoeken om in de nabijheid van het kruispunt Leliestraat - Irisstraat, waar sprake is van een hoge parkeerdruk, nog enkele nieuwe parkeerplaatsen toe te voegen.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

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

¹⁴ Parkeeronderzoek Veestraat Sanderbout, RoyalHaskoning DHV, 10 maart 2014

In het geval van de herontwikkeling van Sanderbout is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Sittard-Geleen, de provincie Limburg en ZOwonen. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt omtrent het kostenverhaal. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Sanderbout, herziening Veestraat e.o.' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied. De planregels sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan 'Sanderbout', zodat voor de woningen in het plangebied vergelijkbare bouw- en gebruiksregels gelden als voor de woningen in de directe omgeving. Vanwege de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is voor vrijwel het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen, op grond waarvan aanvullende regels gelden die zijn gericht op bescherming van de cultuurhistorische waarden van de voormalige mijnwerkerskolonie. Het bestemmingsplan voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen. De regels van het bestemmingsplan bestaan (overeenkomstig de SVBP 2012) uit vier hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn twee artikelen opgenomen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Artikel 2 bevat de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn de regels opgenomen voor de bestemmingen en dubbelbestemmingen binnen het plangebied.
- In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels geformuleerd. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- In hoofdstuk 4 zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

4.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen en verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, tot een maximale bouwhoogte van 4 meter. In de regels zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Daarnaast zijn voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Tuin

De voortuinen van de woningen (en op hoeksituaties ook de zijtuinen) zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, alsmede voor water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten. Daarnaast zijn onder meer speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, met bijbehorende erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. De overige bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Via afwijking kunnen binnen deze bestemming aan huis gebonden beroepen en bedrijven worden toegestaan.

Waarde - Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod voor bouwwerken groter dan 500 m² met een bodemverstoring dieper dan 30 cm. Via een omgevingsvergunning kunnen (na archeologisch onderzoek) grotere bouwwerken en/of bouwwerken met een grotere verstoringdiepte worden toegestaan. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen voor de gronden die deel uitmaken van het beschermd stadsgezicht Sanderbout. Door middel van aanduidingen op de verbeelding zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals waardevolle gevelwanden, structuurbepalende groenvoorzieningen, waardevolle hagen en beeldbepalende bomen aangeduid. In de dubbelbestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken binnen het beschermd stadsgezicht. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

5 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sanderbout, herziening Veestraat e.o.' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Verder doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het uitwerkingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.