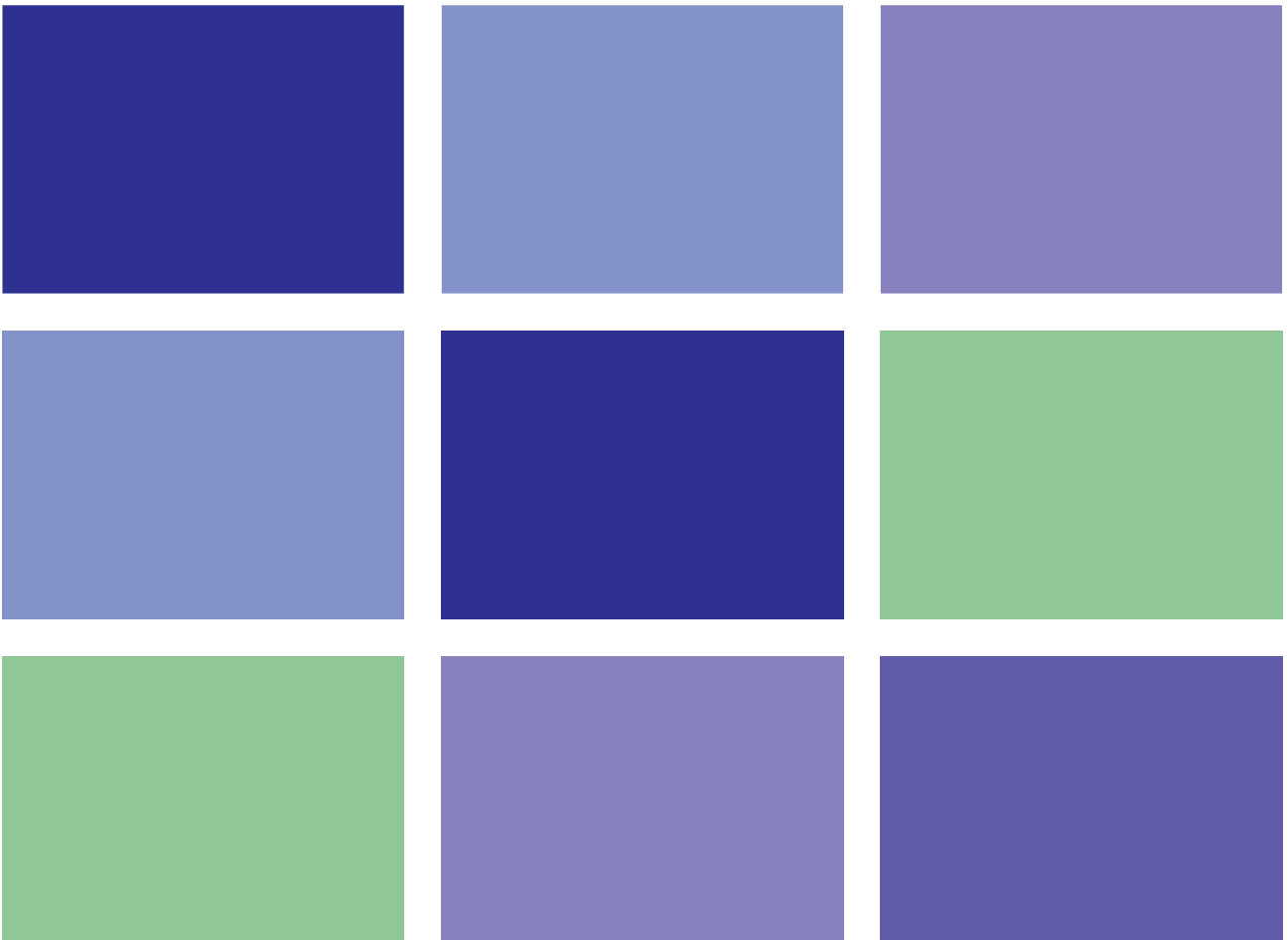


Ontwerpbestemmingsplan

Woningen Vrangendael

Gemeente Sittard-Geleen



Ontwerpbestemmingsplan

Woningen Vrangendael

Gemeente Sittard-Geleen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

24 augustus 2011

Projectgegevens:

TOE02-MLP00001-01B

REG02-MLP00001-01B

SVB01-MLP00001-01A

TEK02-MLP00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1883.BPVrangendael-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

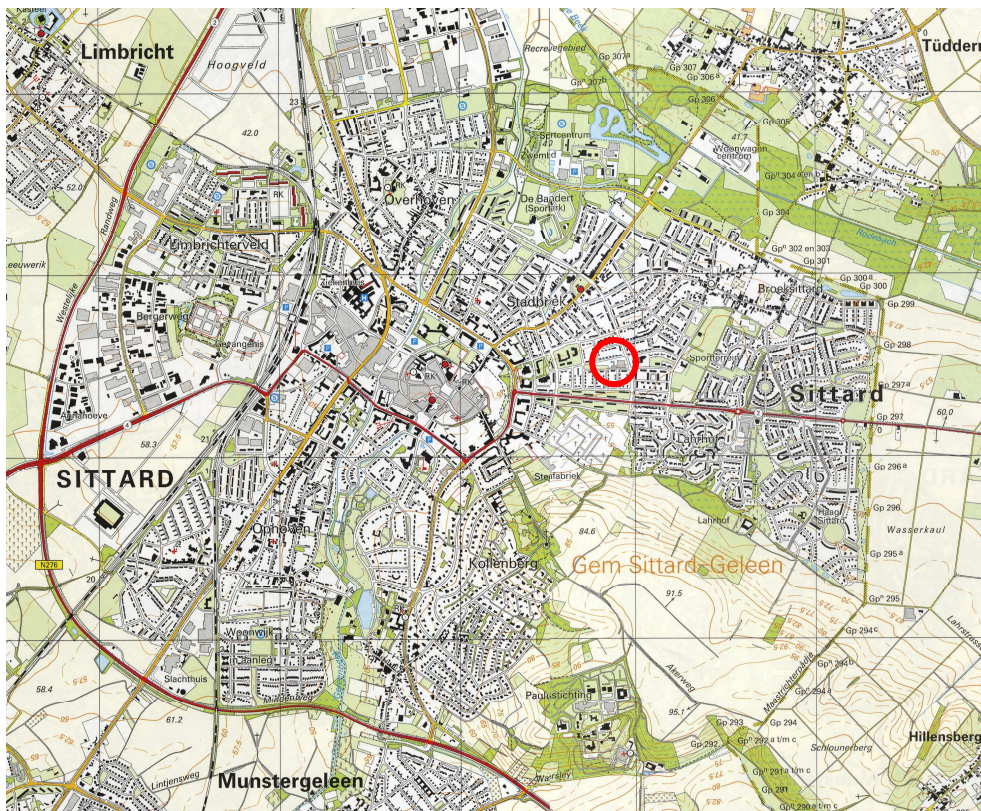
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Bestaande situatie	11
3.1	Bebouwing	11
3.2	Groen	12
3.3	Verkeer	12
4	Planbeschrijving	13
4.1	Planbeschrijving	13
4.2	Ontsluiting en parkeren	13
4.3	Vertaling naar bestemmingsplan	14
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	15
5.2	Bedrijven en milieuzonering	15
5.3	Bodem	16
5.4	Watertoets	17
5.5	Flora en fauna	17
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	19
5.7	Externe veiligheid	20
5.8	Luchtkwaliteit	21
5.9	Kabels en leidingen	22
6	Financiële haalbaarheid	23
7	Wijze van bestemmen	25
7.1	Algemene plansystematiek	25
7.2	Bestemmingen	25
8	Procedures	27

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek, K+ Adviesgroep, 29 maart 2011
- 2 Verkennend bodemonderzoek, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, 25 maart 2011
- 3 Watertoets, Royal Haskoning, 31 maart 2011
- 4 Notitie flora en fauna, Bureau Meervelt, 21 maart 2011



Ligging plangebied in groter geheel



Begrenzing plangebied (bron: Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied was voorheen winkelcentrum Hemelsley gelegen. Het winkelcentrum staat al jaren leeg. Het nieuwe, nog te bouwen, winkelcentrum op de hoek Tudderenderweg-Hemelsley zal het winkelcentrum voor de wijk Stadbroek (Molenbeek) en Vrangendael worden. Initiatiefnemer Molenparc b.v. is voornemens het winkelcentrum binnen het plangebied te slopen en hier 14 twee-onder-een-kap-woningen te bouwen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan voor de locatie. Er dient daarom voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

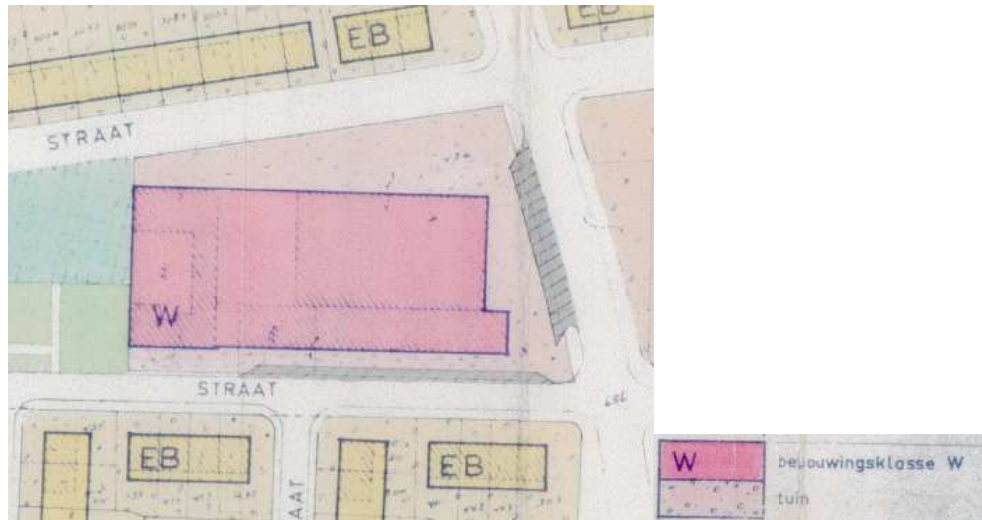
1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Sittard in de wijk Vrangendael. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Burgemeester Arnoldtsstraat. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de Hemelsley. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een leegstaand pand waar voorheen een apotheek in gevestigd was. In het zuiden wordt het plangebied grotendeels begrensd door de Chopinstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Vrangendael' van de gemeente Sittard-Geleen. Dit bestemmingsplan is op 15 januari 1976 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sittard. Op 30 augustus 1976 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg.

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan grotendeel bestemd als 'Bebouwingsklasse W'. Volgens de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor winkels. De beoogde ontwikkeling van woningen past hier niet binnen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: gemeente Sittard, 1976)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid van het initiatief toegelicht. In hoofdstuk 7 en 8 volgen tenslotte de wijze van bestemmen en de gevolgde procedure.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling. Eén van de nationale ruimtelijke belangen is de ontwikkeling van stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. Zuid-Limburg is daarbij aangewezen als nationaal stedelijk netwerk.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Zuid-Limburg (Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen). Zuid-Limburg wordt geschetst als een nationaal stedelijk netwerk en deels economisch kerngebied. Geen ander nationaal stedelijk netwerk heeft zo zeer met 'niet-Nederlandse' ontwikkelingen en beleid te maken als Zuid-Limburg. Afstemming en overleg met Vlaamse, Waalse en Duitse partijen is voor verschillende onderwerpen een noodzaak.

Het economisch kerngebied van het stedelijk netwerk is internationaal sterk gepositioneerd en maakt onderdeel uit van de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland, die doorloopt naar Zuidoost-Brabant, Aken, Hasselt-Genk en Luik. Ook voorzieningen op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme en de aanwezigheid van verschillende onderwijsinstellingen in de regio dragen bij aan een positieve dynamiek.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

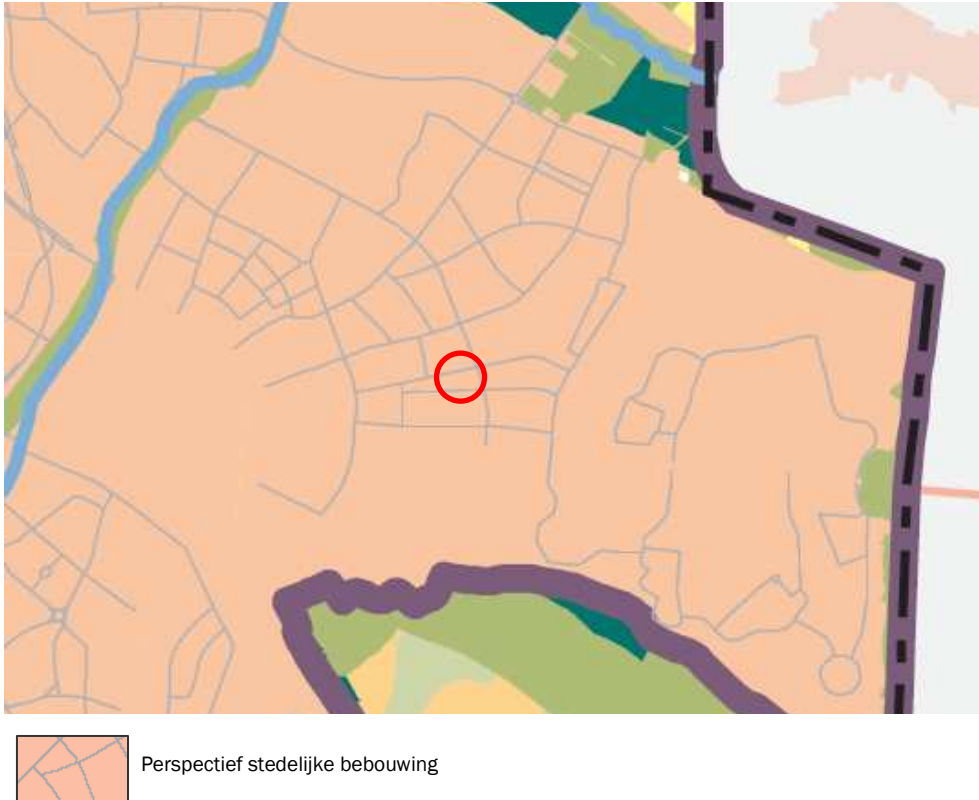
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg ('Ruimte voor Limburg') is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het plan (POL2006) is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg.

Perspectieven

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebiedje in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven. In het plangebied komt alleen het perspectief 'stedelijke bebouwing' (P9) voor.

Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit, waarbij de provincie een stimulerende en participerende rol kan vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt, waarbij belang wordt gehecht aan de aanwezigheid van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).



Kaart Perspectieven, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (bron: Provincie Limburg, 2006)

Doordat het leegstaand winkelcentrum binnen het plangebied wordt omgevormd tot woongebied, draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de levendigheid in de wijk. De winkelveorzieningen worden op een andere locatie in de wijk geconcentreerd.

Beleidsregio's

Voorts geeft POL2006 ook een visie op de beleidsregio's. De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive sector is eveneens van groot belang voor de regio. Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio. Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het middengebied (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de ontwikkeling van de rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn cruciale projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur.

2.2.2 Regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Met de woonmilieuvisie leggen de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen en corporaties gezamenlijk een kwalitatieve visie neer op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt tot 2030.

De regionale woonmilieuvisie bevat een strategische visie. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de 5 onderscheiden woonmilieus. De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarkt-onderzoek noodzakelijk.

De wijken in Sittard en Geleen, waaronder ook het plangebied valt, vallen onder het milieu 'stedelijk wonen'. Deze hebben overwegend het karakter van woonwijken, waarbij sprake is van een sterke oriëntatie op de stad. De wijken maken namelijk nadrukkelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied. Bewoners in deze wijken kunnen gebruik maken van een ruim aanbod aan voorzieningen in de stad, maar zeker ook in de wijken zelf. Het straatbeeld in de wijken wordt gedomineerd door een veelheid aan eengezinswoningen, afgewisseld met flats. In vergelijking met het 'centrum stedelijk wonen' is bij het 'stedelijk wonen' sprake van ruimere en groenere wijken. Binnen de wijken is sprake van beperkte sociale banden. De wijken die behoren tot het 'stedelijke wonen' hebben een vrij hoge woningdichtheid en een laag aandeel koopwoningen kennen. Met name in die opzichten behoren de woonmilieus echt tot de stad en onderscheiden zij zich duidelijk van het suburbaan wonen.

Het accent ligt op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de woningen. Dit gebeurt door het realiseren van kwalitatief goede woningen in uiteenlopende typen. In grote delen van het stedelijk woonmilieu vindt herstructurering plaats en zal daarmee de dichtheid gaan afnemen.

Onderhavig bestemmingsplan speelt in op herstructurering in het stedelijk woongebied en bevordert de leefbaarheid in het gebied en past zodoende binnen het beleid van de regionale woonmilieuvisie.

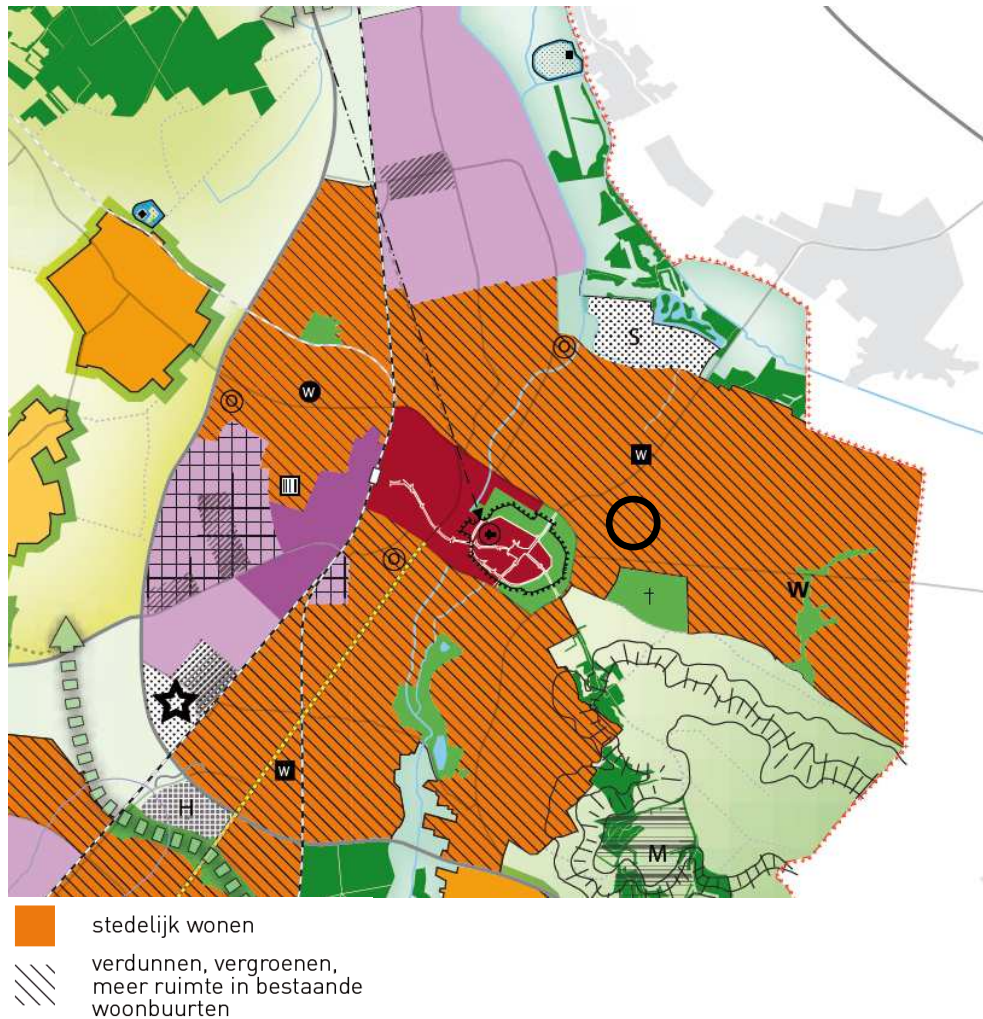
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

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 ook 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. Op de kaart zijn de verschillende woonmilieus aangeduid. Zoals op de uitsnede van de structuurvisiekaart te zien is, maakt het plangebied onderdeel uit van het 'stedelijk wonen'. Het beleid voor de verschillende woonmilieus is weergegeven in de regionale woonvisie Westelijke Mijnstreek, zoals in paragraaf 2.2.2 is weergegeven.



Uitsnede structuurvisiekaart Sittard-Geleen (bron: gemeente Sittard-Geleen, 2010)

2.3.2 Structuurvisie Wonen

Met de Structuurvisie Wonen geeft de regio de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het 'wonen' samenhangen, geen 'integrale' structuurvisie. De Structuurvisie Wonen beoogt duidelijkheid en houvast te bieden voor publieke en private partijen die hun bijdrage willen leveren aan de gewenste woonontwikkeling van de regio.

Rondom de centra liggen stedelijke woongebieden, hier wordt ingezet op verdunning, al dan niet in combinatie met vergroening of met clustering van wijkfuncties. Verschillende wijken vragen om integrale vernieuwing, zoals Molenbeek (Stadbroek), waar de herstructurering in volle gang is.

Een onderdeel van de planbeoordeling vormt de juridische status van plannen. Hiertoe zijn geïnventariseerde bestaande plannen in drie categorieën opgedeeld. Lopende herstructureringsplannen vallen in categorie 1. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASS en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattekop in Urmond.

Deze plannen kunnen uitgevoerd worden volgens bestaande afspraken. Dit zijn lopende herstructureringsplannen, waar reeds belangrijke eerste stappen zijn gezet. Stopzetten van deze plannen leidt tot ongewenste stedenbouwkundige en beheerssituaties. Tevens zijn er doorgaans reeds met bewoners en omwonenden de nodige afspraken gemaakt.

2.3.3 Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit dient te gebeuren door kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is vastgelegd in het integrale beleidsdocument 'Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2009-2016'. Om duurzaamheid te concretiseren, gebruikt de gemeente het duurzaamheid-instrumenten GPR-gebouw. Het instrument maakt de duurzaamheidprestaties zichtbaar voor de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente vraagt een overallscore van minimaal 7 op een schaal van 1 tot en met 10.

Als algemeen uitgangspunt om de milieubelasting te verminderen wordt de 'Drie Stappen Strategie' gehanteerd:

- 1 voorkom onnodig gebruik;
- 2 gebruik eindeloze bronnen;
- 3 gebruik de eindige bronnen verstandig, schoon en met een hoog rendement.

Naast ecologische kwaliteit speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol bij duurzame stedelijke ontwikkelingen. De wijze waarop de ruimte voor wonen, werken en recreëren wordt ingericht, bepaalt in sterke mate de gebruiks- en belevingswaarde, als ook de effectieve levensduur van een stedelijk gebied.

Een gevarieerd ingerichte ruimte met een hoge gebruiks- en belevingswaarde, waar mensen prettig wonen en werken, met goede voorzieningen en recreatiemogelijkheden, is de beste garantie voor duurzaamheid. Aandachtspunten hierbij zijn: consumentgericht bouwen, differentiatie van functies, flexibiliteit en aanpasbaarheid, integratie van groen en water.

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen is een planvormingsproces opgenomen dat de milieukwaliteitsaspecten integraal met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten benadert. Deze integrale aanpak is, mede voortkomend uit de ondertekening van het SWM convenant duurzaam bouwen, de leidraad voor de ontwikkeling van gemeentelijke stedenbouwkundige plannen.

Belangrijke items voor het verkrijgen van een vitale stad zijn leefbaarheid en flexibel ruimtegebruik. Differentiatie en diversiteit spelen hierbij een belangrijke rol. Dit wordt onder meer bereikt door de functies wonen, werken, winkelen, onderwijs, cultuur en recreatie te mengen, dit zowel qua plaats als tijd. Dit verhoogt de dynamiek in de stad.

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

2.3.4 Stadsvisie

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen is afgeleid:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- versterking van stedelijke functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

De voorgestane ontwikkeling speelt een belangrijke rol bij het behalen van deze doelstellingen.

2.3.5 Welstandsnota

Voor elk gebied in de gemeente Sittard-Geleen is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, de geplande ontwikkeling van het gebied en het beleid en de ambities van de gemeente. Op verschillende gebieden zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden. Het plangebied is gelegen in welstandsniveau 2.

Het plangebied heeft het bebouwingstype T3 (op zichzelf staande bebouwing). Voor de verschillende bebouwingstypen zijn criteria opgesteld.

Omdat het winkelcentrum gesloopt wordt en er woningbouw voor terugkomt, zijn de criteria uit de welstandsnota niet van toepassing voor het plangebied.



Uitsnede welstandskaart (bron: gemeente Sittard-Geleen, 2004)

2.3.6 Nota Parkeernormensystematiek

Eén van de bouwstenen van het in december 2004 vastgestelde parkeerbeleid is de invoering van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

De eerste stap voor een dergelijke parkeerplaatsverplichting is het opstellen van functie- en locatieafhankelijke parkeernormen en een kader voor de toepassing van de parkeernormen. De nota 'Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie' vormt de weerslag van deze eerste stap. Om de parkeerplaatsverplichting definitief in werking te kunnen stellen, zijn de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Doordat iedere nieuwe omgevingsvergunningplichtige ontwikkeling voor het bouwen in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de parkeernormen die zijn gehanteerd voor voorliggende ontwikkeling en de wijze waarop binnen het plangebied in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3 Bestaande situatie



Foto bestaande situatie leegstaande winkelcentrum

(bron: http://vrangendael.com/losse_images/toch_bouw_winkels_molenbeek.jpg, 2011)



Links: foto winkelcentrum en aangrenzende woningen, rechts foto kerk aan de Hemelsley

(bron: <http://www.vrangendael.com/node/564> en <http://www.vrangendael.com/node/680>, 2011)

3.1 Bebouwing

De omgeving van het plangebied bestaat uit nagenoeg alleen maar traditionele blok-verkaveling die achter en aan de historische linten van de Broeksittarderweg-Kerkstraat-Dorpstraat-Kruisstraat gebouwd zijn. De overwegend aaneengebouwde en twee-onder-een-kapwoningen hebben een grote samenhang in uitstraling en architectuur.

Uitzondering op deze blokverkeveling vormt het plangebied en diens directe omgeving. Ter plaatse van het plangebied is het leegstaande winkelcentrum Hemelsley gelegen. Ten westen van het plangebied is een voormalige apotheek gelegen, met aansluitende bungalow. Het pand staat momenteel te huur als commerciële ruimte. Ten oosten plangebied is een kerk gelegen. Het betreft een Rijksmonument.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Bing Maps, 2011)

3.2 Groen

Ten westen van het plangebied is een groenstrook gelegen. Het terrein van de kerk heeft een groene inrichting. De woonstraten in de omgeving van het plangebied hebben een stenig karakter. Het plangebied zelf bevat geen groenelementen, met uitzondering van enkele bomen.

3.3 Verkeer

De wegen rondom het plangebied zijn allen erftoegangswegen.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Door Architectenbureau Coppen bv is in april 2011 een ontwerp opgesteld, dat in dit hoofdstuk wordt beschreven.

4.1 Planbeschrijving

De ontwikkeling betreft de realisatie van 14 twee-onder-een-kapwoningen. De woningen oriënteren zich op de Burgemeester Arnoldtsstraat, de Hemelsley en de Chopinstraat. Ter plaatse van de Burgemeester Arnoldtsstraat en de Hemelsley is sprake van een verspringende rooilijn.

De woningen zijn voorzien in twee lagen met een plat dak en een hoogte van 7,5 meter. Aan de Hemelsley is aan de straatzijde een 3^e laag in de vorm van een opbouw voorzien met een totale hoogte van 10,5 meter.

Tussen de twee-onder-een-kapwoningen in zijn bergingen in één laag gesitueerd. De plint van de woningen wordt doorgezet in de bergingen. Boven deze plint is voor de woningen een andere materialisering voorzien. De architectuur betreft een eigentijdse architectuur.

De ontwikkeling van de twee-onder-een-kapwoningen sluit hiermee aan op de bebouwing ten noorden en ten zuiden van het plangebied, en vormt daarmee een goede inpassing in de omgeving.

4.2 Ontsluiting en parkeren

De woningen worden direct ontsloten op de Burgemeester Arnoldtsstraat, Hemelsley en Chopinstraat.

Conform de Nota Parkeernormensystematiek is het plangebied gelegen in het gebied 'schil/overloopgebied'. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 1,6 en maximaal 1,8 parkeerplaats per woning (gebaseerd op middeldure woningen). Het aandeel voor bezoekersparkeren bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning.

<i>Functie</i>	<i>Totale norm</i>		<i>Aandeel bezoekers</i>
	<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>	
Woning duur	1,7	1,9	0,3 pp / woning
Woning middelduur	1,6	1,8	0,3 pp / woning
Woning goedkoop	1,4	1,6	0,3 pp / woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,5	0,8	0,3 pp / woning
Kamer verhuur	0,4	0,8	0,3 pp / woning

Tabel parkeernormen voor woningen in de schil/overloopgebied Sittard-Geleen

Voor voorliggend initiatief komt dit neer op een minimale parkeerbehoefte van 23 (14x1,6) parkeerplaatsen. In voorliggend plan worden 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor de overige 5 parkeerplaatsen is er voldoende mogelijkheid om in de aanliggende straten te parkeren (in de vorm van langsparkeren). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Er is aangesloten bij de standaard voor bestemmingsplannen die de gemeente Sittard-Geleen heeft ontwikkeld. In totaal zijn binnen het plangebied drie bestemmingen toegewezen; 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'.

Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen met een diepte van 15 meter. De bouwstroken zijn gelegen op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, of parallel aan de voorste bouwgrens van het naastgelegen bouwvlak. Het maximum aantal woningen per bouwblok (2, vanwege twee-aan-een gebouwde woningen) is vastgelegd, evenals de maximale goot- en bouwhoogte conform het stedenbouwkundig plan. In de regels is vastgelegd dat er enkel twee-aan-een gebouwde woningen mogelijk zijn.

De bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer' zijn opgenomen conform de standaard van de gemeente.

Omdat er nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden, is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. De archeologische bescherming of onderzoeksverplichting is niet van toepassing op de uit te voeren sloopwerkzaamheden van de huidige gebouwen, die bij besluit van Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen van 16 december 2009 verzonden en 27 december 2009 zijn vergund.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï. In voorliggend geval is hiervan sprake, vanwege de voorgenomen realisatie van woningen binnen het plangebied. In voorliggend geval is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 29 maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat de beoogde woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Winston Churchilllaan. De overige relevante wegen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen binnen een 30 km/uur zone. Op grond van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Omdat er in het kader van het Bouwbesluit toch eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevel zijn de rondom liggende wegen toch meegenomen in het onderzoek. Het betreft de Hemelsley, de Burgemeester Arnoldtsstraat en de Chopinstraat.

Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties gesteld vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Winston Churchilllaan.

Bouwbesluit

De gevelbelasting bedraagt maximaal 53 dB. In het kader van het Bouwbesluit is de vereiste geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk aan de minimum eis van 20 dB. Een aanvullend onderzoek naar de te treffen gevelmaatregelen is niet noodzakelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen hinderlijke bedrijvigheid welke een belemmering kan vormen voor voorliggend initiatief.

5.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In voorliggend geval is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 25 maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Aangezien de bebouwing ter plaatse van de onderzoekslocatie onderkelderd is, zijn de in pandige boringen verschoven naar de rand (uitpandig) van de bebouwing.
- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan puin, kooltjes, stol waargenomen.
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Aangezien uit boring 13 blijkt dat het grondwater zich dieper dan 5,5 m-mv bevindt is geen grondwateronderzoek verricht.
- Toetsing WBB: In de matig tot volledig stol-/grindhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en zink aangetoond (MM1). In de bovengrond ter plaatse van MM2 en MM3 is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (MM4).
- Toetsing BBK (eindoordeel): Zowel de boven- als de ondergrond, met uitzondering van de matig tot volledig stol-/grindhoudende bovengrond, voldoet aan de achtergrondwaarde. De matig tot volledig stol-/grindhoudende bovengrond voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen.
- Toetsing AGGW (eindoordeel): In zowel de boven- als de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondgrenswaarde voor de bodemkwaliteitszone 'Buitenring Sittard' uit het bodembeheerplan van de Gemeente Sittard-Geleen.
- Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden: Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond, met uitzondering van de matig tot volledig stol-/grindhoudende bovengrond, aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. De matig tot volledig stol-/grindhoudende bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse industrie en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen naar het inzien van het onderzoeksbureau geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en bebouwing van de onderzoekslocatie.

5.4 Watertoets

Door Royal Haskoning is een watertoets opgesteld. De rapportage (d.d. 31 maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In de watertoets is een uitwerking op perceelsniveau opgenomen. Hierna worden de conclusies weergegeven.

In het plan is sprake één stroom aan regenwater wat als 'schoon regenwater' mag worden gezien. Dit zal op het perceel van herkomst worden geborgen en geïnfiltreerd, voor zover dit mogelijk is. Bij een overschot of het niet tijdig kunnen infiltreren van het regenwater zal dit middels een kolk, gelegen op de perceelsgrens, overstorten op de openbare ruimte.

Toepassing van bladvangens wordt aangeraden om verstopping door bladeren te voorkomen. Tevens kan deze ook bij calamiteiten fungeren als overstort. De bewoners van de nieuwbouwwoningen dient te worden aangegeven wat wel en wat niet mag worden geloosd op de schrobutjes vanwege mogelijke vervuiling van de ondergrond.

Om verontreiniging te voorkomen wordt bij de uitvoering alleen gebruik gemaakt van duurzame, niet uitloogbare bouwmaterialen. Het toepassen van chemische bestrijdingsmiddelen, chemische reinigingsmiddelen, olie of andere verontreinigende stoffen op afgekoppelde verhardingen, zoals opritten en/of terrassen bij woningen, dient te worden voorkomen.

Reactie waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft enkele opmerkingen gemaakt op het plan. In de uitwerking van het civieltechnisch ontwerp wordt gemotiveerd waarom de voorzieningen niet conform de uitgangspunten van het waterschap kunnen worden aangelegd. De overige opmerkingen van het waterschap zijn in de toelichting verwerkt. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

5.5 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Door Bureau Meervelt is een notitie naar de aanwezige flora en fauna opgesteld. De rapportage (d.d. 21 maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming

Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de ruimtelijke ontwikkeling; het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt geen deel uit van de EHS of POG. Compensatie of mitigatie van natuurwaarden is niet aan de orde; vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Ten aanzien van soortbescherming**Vogels**

De kans op het voorkomen van broedende vogels in het plangebied is zeer gering. Als er toch broedende vogels voorkomen dan zijn de nesten tijdens de broedperiode beschermd. Dat betekent dat in die periode geen verstorende werkzaamheden mogen worden uitgevoerd zolang de jongen nog afhankelijk zijn van de broedlocatie. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet.

Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Een ontheffing voor vogels in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Zoogdieren

Uit de gegevenssets blijkt dat uit het plangebied en omgeving geen waarnemingen van vleermuizen bekend zijn. De directe omgeving van het plangebied maakt zeer waarschijnlijk wel deel uit van het foerageergebied van algemene soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Alle soorten vleermuizen genieten een strikte bescherming, zowel in de Flora- en faunawet als de Habitatrichtlijn.

Op basis van de huidige staat van het pand en de inspectie kan vrijwel worden uitgesloten dat vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Incidentele aanwezigheid van vleermuizen kan echter niet worden uitgesloten. Het verdient daarom aanbeveling bij de planning en uitvoering van de sloop rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen door het pand voorafgaand aan de sloop onaantrekkelijk te maken voor vleermuizen. Het onaantrekkelijk maken kan worden werkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor nog meer tocht optreedt. Pas daarna kan worden overgegaan tot slopen. Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur. Hierdoor hebben mogelijk nog aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen;

- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Door de sloop van het pand en de nieuwbouw van woningen treedt geen verslechtering op van het leefgebied van in de omgeving voorkomende vleermuizen. Een ontheffing voor zoogdieren in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Overige

Voor beschermde planten en andere diergroepen (beschermde soorten amfibieën, reptielen, insecten en vissen) is het plangebied ongeschikt als leefgebied.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

5.6.1 Monumenten

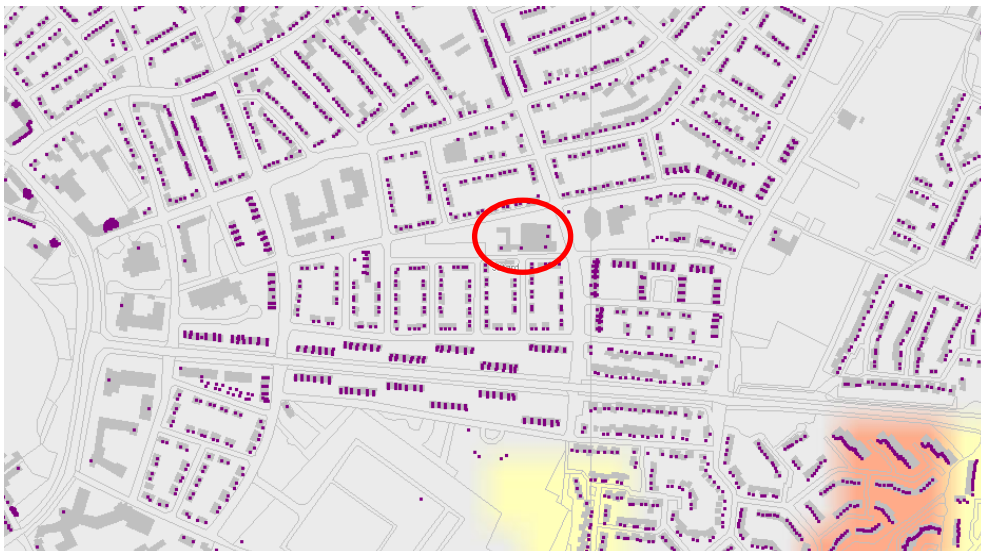
De kerk ten oosten van het plangebied (Hemelsley nummer 240) is een Rijksmonument. Verder zijn er geen monumenten in de omgeving van het plangebied gelegen.

5.6.2 Cultuurhistorisch waardevolle elementen

In het plangebied en omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg.

5.6.3 Archeologie

Het plangebied is conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een bureauonderzoek moet uitsluitend geven over de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg (bron: provincie Limburg, 2005)

Het bestemmingsplangebied bevindt zich volgens de gemeentelijke verwachtingskaart in een gebied met een hoge trefkans voor archeologische resten. Eventueel aanwezige archeologische resten zouden door de realisatie van de plannen vernietigd kunnen worden. Theoretisch gezien zouden de resten echter al vernietigd kunnen zijn door de bouw van het voormalige winkelcentrum. Dit kan echter ook slechts zeer lokaal het geval zijn. Om te zien of er archeologische resten aanwezig zijn en of deze resten door planrealisatie bedreigd worden is een archeologisch onderzoek nodig. Advies is om een bureauonderzoek met verkennende boringen te laten uitvoeren. De onderzoeksvragen moeten dan zijn:

- 1 Welke gegevens met betrekking tot archeologische waarden zijn reeds over het plangebied en de directe omgeving ervan (straal 500 m) bekend?
- 2 Hoe ziet de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?
- 3 Wat was het historisch gebruik van het plangebied?
- 4 Wat is de gespecificeerde verwachting (alsmede de verwachte conservering en gaafheid) ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?
- 5 Wat was de invloed van het voormalig gebruik van het plangebied op eventuele archeologische resten (onder andere op basis van boringen in combinatie met bouwtekening)?
- 6 Is de bodemopbouw in (delen van) het plangebied zodanig intact dat zich hier nog intacte archeologische resten kunnen bevinden?
- 7 Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten (o.a. op basis van boringen in combinatie met bouwtekening)?
- 8 Op welke wijze(n) kan er met de resultaten van het onderzoek tijdens de planvorming worden omgegaan?

Omdat er nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden, is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. De archeologische bescherming of onderzoeksverplichting is niet van toepassing op de uit te voeren sloopwerkzaamheden van de huidige gebouwen, die bij besluit van Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen van 16 december 2009 verzonden en 27 december 2009 zijn vergund.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidningen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

5.7.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Er is een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld door de gemeente Sittard-Geleen. De aanwezigheid van routeplichtige voertuigen (met name tankwagens) in (de omgeving van) het plangebied is uitgesloten. Wellicht is er af en toe sprake van propaantankwagens ten behoeve van bevoorrading van kleine propaantanks, die zijn gelegen in het buitengebied. Het toetsingskader uit de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen is hierop echter niet van toepassing. Dergelijke incidentele transporten zijn dus geen belemmering.

5.7.3 Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig.

5.7.4 Risicovolle inrichtingen

Voor externe veiligheid zijn met name relevant de risicobedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), zoals lpg-tankstations en opslagbedrijven met meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen (per opslagruimte). Volgens de risicokaart van de provincie Limburg liggen er geen Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

5.7.5 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht. Er is geen sprake van aspecten met betrekking tot de externe veiligheid die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisatie van 14 woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Dit wordt bevestigd door de KLIC-melding die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

6 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Algemene plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 14 woningen in Sittard. De regels zijn opgesteld conform de standaard voor bestemmingsplannen die de gemeente Sittard-Geleen heeft ontwikkeld. Het plan voldoet aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

7.2 Bestemmingen

Tuin

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen behorende bij de woningen met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen de bestemming kunnen ook bij de woningen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken worden gebouwd mits wordt voldaan aan de in de regels opgenomen bepalingen. Carports zijn niet toegestaan.

Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. De bouwregels binnen deze bestemming regelen, dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De op de verbeelding met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, erven, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen twee-aaneen worden gebouwd tot het aangeduide maximum aantal woningen (2, vanwege twee-aaneen). De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven.

In de bouwregels zijn aanvullende eisen opgenomen. Bijvoorbeeld: het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen.

Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de bouwregels voor erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens tot maximaal 2 m.

Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan, en het gebruik van een (vrijstaand)bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is gelegd op het gehele plangebied, ter bescherming van archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 80 cm onder maaiveld, of een oppervlak tot ten hoogste 100 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dieper dan 80 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 100 m². Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden kan verleend worden, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad óf is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

8 Procedures

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningen Vrangendael' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties: de provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas en de VROM-Inspectie. Door de provincie en het waterschap is ten aanzien van het plan geadviseerd. De VROM-Inspectie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen vanwege het ontbreken van een nationaal belang. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld. De reactie van de provincie heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens heeft de gemeente een ambtshalve wijziging doorgevoerd. In de toelichting wordt opgenomen waar een archeologisch bureauonderzoek aan dient te voldoen. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het gehele plangebied gelegd en in de regels wordt een 'Waarde – Archeologie' toegevoegd met daarbij 100 m² als grens.

Ter visie legging

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet Ruimtelijke Ordening doorlopen.