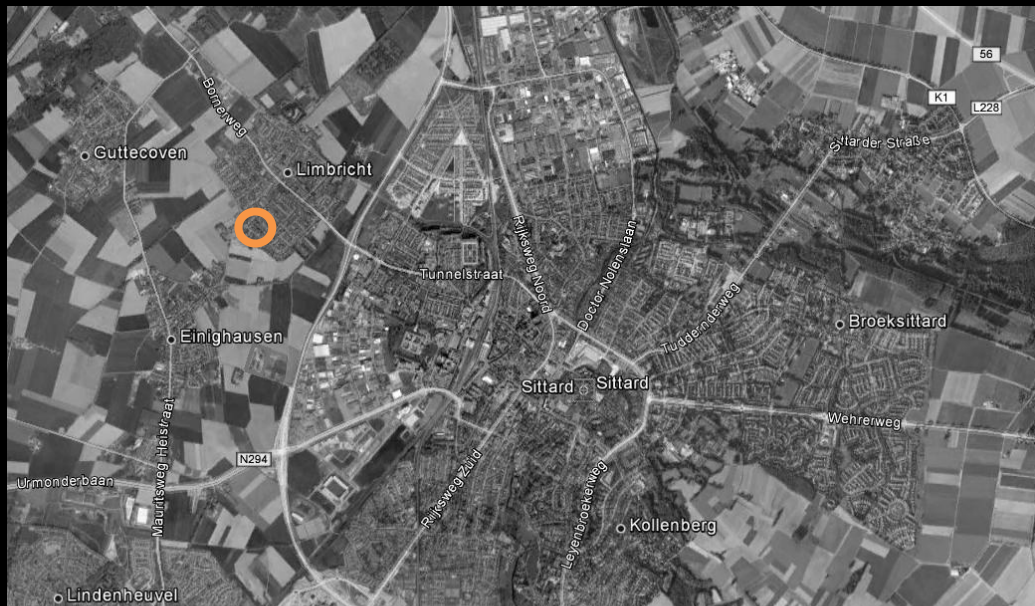


**Bestemmingsplan
- ontwerp -
“Herrekoul”
Te Einighausen
Gemeente Sittard-Geleen**



**Bestemmingsplan
- ontwerp –
“Herrekoul”
te Einighausen
Gemeente Sittard-Geleen**

Status bestemmingsplan:

- voorontwerp (24 september 2012)
- ✓ ontwerp (8 februari 2013)
- vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen d.d.

Opdrachtgever: Bergmans
Project: R2011-006-01
Dossier: 2011-006
Omvang rapport: 50 pagina's
Auteur: drs. L.E.J De Loo
Bijdrage: Vandewall Planologisch Advies
Datum: 8 februari 2013
Status: definitief
Naam/Paragraaf: LDL

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
1. DOEL EN AANLEIDING	6
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ligging en beschrijving plangebied	7
2.2 Vigerend planologisch regime	8
3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
3.1 Planbeschrijving	12
3.2 Afwijking vigerend bestemmingsplan	15
4. BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid	22
4.3 Gemeentelijk beleid	26
5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE	35
5.1 Bodem	35
5.2 Archeologie	35
5.3 Water	36
5.4 Natuur	38
5.5 Geluid	38
5.6 Luchtkwaliteit	39
5.7 Externe veiligheid	39
5.8 Verkeer	40
5.9 Milieuzonering	41
5.10 Duurzaam bouwen/energie	41
6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7. JURIDISCHE PLANOPZET	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Opzet van de regels	43
7.3 Beschrijving van de bestemmingsregels	44
BIJLAGE 1: NOTA INSpraak EN VOOROVERLEG	45

Separate bijlagen:

- Beeldkwaliteitsplan 'De Herre Koul', WiJa-architectuur, 2 juli 2012
- Verkennend bodemonderzoek Fischerpad 9 te Einighausen, Aelmans Eco BV, Voerendaal, 1 december 1995
- Fischerpad, Einighausen, gemeente Sittard-Geleen, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, ArcheoPro, Eijsden, maart 2012
- Asbestinventarisatie type A conform SC-540 SCA NR 02-D020013 4 stallen Fischerpad 9 te Einighausen, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, Heel, 27 januari 2011
- Watertoets Fischerpad 9 te Einighausen in de gemeente Sittard-Geleen, Econsultancy, Swalmen, 4 juli 2012
- Quickscan flora en fauna Fischerpad/Schepenbank te Einighausen gemeente Sittard-Geleen, Econsultancy, Boxmeer, 6 augustus 2009
- Bouwplan Herrekoul (Fischerpad 9 te Einighausen), Toets Wet geluidhinder, Cauberg-Huygen, Maastricht, 10 februari 2012
- Bouwplan De Herrekoul (Fischerpad 9 te Einighausen), Inventarisatie luchtkwaliteitseisen, Cauberg-Huygen, Maastricht, 25 januari 2012
- QRA etheenleiding ter hoogte van het Fischerpad, Kwantitatieve risicoanalyse, Royal Haskoning DHV B.V., Amersfoort, juli 2012

1. DOEL EN AANLEIDING

Onderhavig bestemmingsplan 'Herrekoul' regelt de bestemming van het perceel aan het Fischerpad 9 in de kern Einighausen, gelegen in de gemeente Sittard-Geleen. De agrarische bestemming wordt veranderd in een woonbestemming. Op figuur 1 is de ligging van het plangebied te zien.

Figuur 1: Ligging plangebied



Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sittard-Geleen. Het is in de volksmond bekend onder de naam 'De Herre Koul'. Het plangebied ligt centraal tussen de gesloten bebouwing van de kern Einighausen aan de westzijde, de woonbebouwing van de kern Limbricht aan de noordzijde, het bedrijventerrein aan de Middenweg (N276) aan de oostzijde en de Bergerweg/Urmonderbaan (N294) aan de zuidzijde. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2,06 hectare. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de (voormalige) gemeente Sittard is hierop van toepassing. De vigerende bestemming is agrarisch, met een agrarisch bouwblok. Die bestemming wordt gewijzigd middels onderhavig bestemmingsplan.

Op de huidige locatie zijn een agrarische bedrijfswoning en enkele stallen aanwezig. De bedrijfsmatige activiteit is intensieve veehouderij. Het plan voorziet in een transformatie van het plangebied, gericht op het bereiken van een kwaliteitswinst op gebied van (cultuur)landschap, stedenbouw en milieu. Het plan is om de agrarische activiteiten ter plaatse te beëindigen, de veestallen te slopen, de aanwezige bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en op het boerenerf vier nieuwe woningen te bouwen in een ruime groene landschappelijke setting, met gebruik van duurzame energiebronnen en bouwmaterialen. Met de bedrijfsbeëindiging komt ook de bijbehorende stankcirkel te vervallen, hetgeen milieuwinst oplevert.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van plangebied. Aan de orde komen de ligging van het plangebied met de belangrijkste kenmerken en het vigerend planologisch regime.

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

De huidige situatie van het plangebied is weergegeven in figuur 2.

Het plangebied is gelegen aan het Fischerpad 9 in Einighausen. Behalve de bedrijfswoning zijn nog drie stallen op het terrein gelegen met een totale oppervlakte van 2.350m²; twee stallen van circa 600 m² en een van ruim 750 m². Verder zijn aanwezig: een paardenbak, voorziening voor buitenopslag van mest, paardenweien, tuin en een schuur.

Voor de agrarische bedrijfsvoering vigeert momenteel een milieuvergunning die 850 stuks rundvee, 100.000 kippen of 4.500 varkens toelaat.

Figuur 2: Luchtfoto huidige situatie



De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het Fischerpad, dat onderdeel uitmaakt van het groter regionaal wandel- en fietsroutenetwerk. De locatie ligt midden een cultuurlandschap, dat zich kenmerkt door grote agrarische kavels, met daarin enkele verspreid liggende agrarische gebouwen. Deze bestaan hoofdzakelijk uit langgerekte volumineuze veestallen en opslagruimtes. Het plangebied vormt een zelfstandige, bedrijfsmatige entiteit in een wijds agrarische cultuurlandschap.

Tegenover het plangebied ligt eveneens een agrarisch bedrijf, aan Fischerpad 6. Op basis van de milieuvergunning die dit bedrijf heeft, geldt voor het plangebied een milieucirkel van 50 meter voor burgerwoningen in het buitengebied en 100 meter voor woningen in de bebouwde kom; gemeten vanuit vanaf het te bebouwen deel van de agrarische bouwkaavel van Fischerpad 6. De huidige bedrijfswoning binnen het plangebied ligt op circa 60 meter, zodat de milieucirkel niet van invloed is op de transformatie van het plangebied.

In de zuid-oosthoek van het plangebied loopt een ondergronds leidingtracé, verderop langs de N276 gevolgd door meerdere grootschalige ondergrondse leidingen, zie onder andere figuur 3. De leidingentracés leggen beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied.

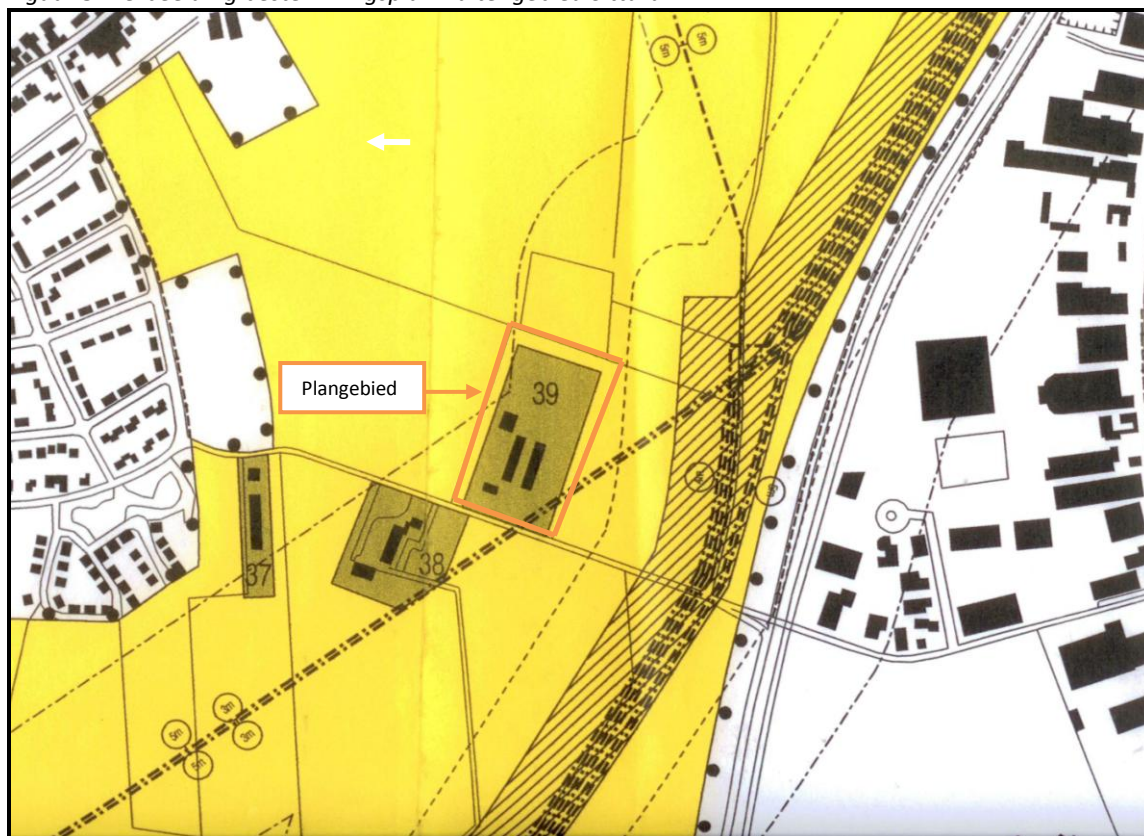
2.2 Vigerend planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sittard in 2003. De volgende verbeelding en bestemmingen zijn van toepassing voor het plangebied.

Vigerende verbeelding

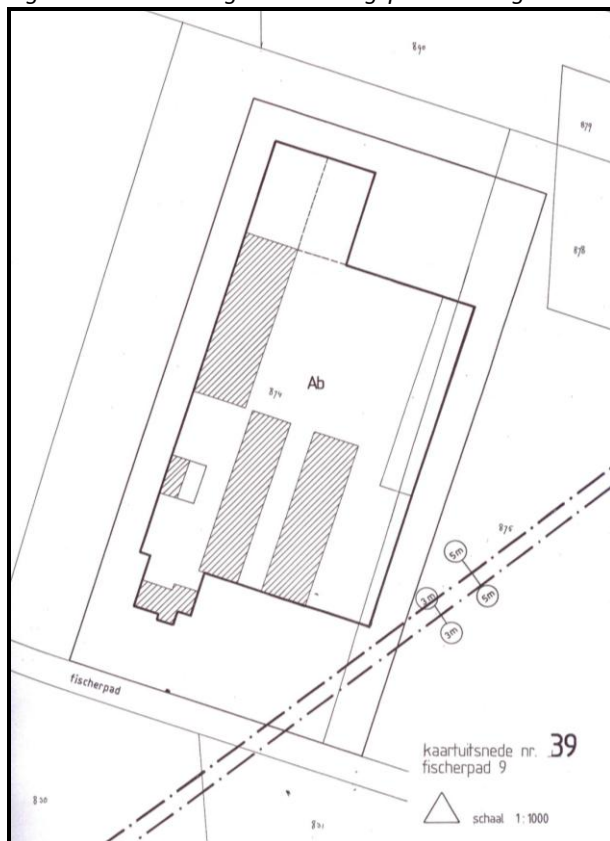
Figuur 3 geeft de vigerende verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarop is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch gebied', 'Agrarisch bouwblok' en 'Leidingzone ondergrondse leidingen' gelden.

Figuur 3: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Sittard



In figuur 4 is de kaartuitsnede nummer 39 opgenomen, dat onderdeel uitmaakt van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan. Dit geeft een detailbeeld van de vigerende bestemmingen voor Fischerpad 9.

Figuur 4: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Sittard, kaartuitsnede nummer 39



Vigerende regels

Van toepassing zijn de volgende regels per bestemming. Hieronder staan alleen de belangrijkste van toepassing zijnde regels beschreven.

Art. 9: Agrarisch gebied (A)

Lid A geeft aan dat de als agrarisch gebied aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- duurzaam agrarisch gebruik;
- oppervlaktewaterbeheersing en erosiebestrijding;
met daaraan ondergeschikt:
- instandhouding en ontwikkeling van de landschapsstructuur;
- instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke openheid;
- instandhouding en herstel van de bestaande (veld)wegen en paden en ter ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- recreatief medegebruik.

Lid B sub 2 geeft de vrijstellings- en wijzigingsregels aan. Een vrijstelling kan onder voorwaarden worden verleend voor de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen, het plaatsen van mestzakken en voor de aanleg van boogkassen. Een wijziging kan onder voorwaarden worden toegepast voor de verschuiving van het bouwblok van een bestaand agrarisch bedrijf, vergroting het bouwblok van een bestaand agrarisch bedrijf en de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn op bepaalde locaties nog wijzigingen mogelijk voor onder andere de aanleg van nieuwe natuur, multifunctioneel bos, watervoorzieningen, buitenplaatsen, kasteeltuin en een nieuwe verbindingsweg. Lid G geeft nog nadere eisen aan de wijzigingsbevoegdheid.

Lid C sub 1 geeft aan dat op de tot agrarisch gebied aangewezen gronden niet mag worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen (Lid F).

Art. 11: Agrarisch bouwblok (Ab)

Lid A geeft aan dat de als agrarisch bouwblok aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bestaande agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met de daarbij behorende voorzieningen.

Lid B sub 2 geeft de vrijstellings- en wijzigingsregels aan. Een vrijstelling kan onder voorwaarden worden verleend voor ondergeschikte recreatieve functies, een tweede bedrijfswoning, vergroten bouwvlak, en gebruik als kampeerterrein. De wijzigingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden toegepast voor de realisering van woningen, voor de realisering van bedrijfsdoeleinden en aanleg van kasteeltuin daar waar op de verbeelding de aanduiding 'kasteeltuin' staat aangegeven.

Ten aanzien van de realisering van woningen, regelt Lid G de wijzigingsbevoegdheid. Daarin staat vermeld: "Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden', met dien verstande dat:

- de bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;
- per agrarisch bedrijfscomplex ten hoogste 2 woningen, inclusief een bestaande bedrijfswoning, mogen worden gerealiseerd;
- indien 2 woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen teruggebracht is tot ten hoogste 70 m² per woning, tenzij er sprake is van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;
- bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 van deze voorschriften."

Art. 27: Leidingzone ondergrondse leidingen

Lid A geeft aan dat de op de verbeelding als zodanig aangegeven gronden bestemd zijn voor:

- ondergrondse leidingen voor gastransport en riolering, ter plaatse van de als zodanig aangeduide zone en voor de daarbij aangegeven direct ruimtebeslag;
- leidingstroken voor transportleidingen, ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding; en ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide toetsings- en veiligheidsgebieden, voor:
- de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten, met daaraan ondergeschikt de andere aan de gronden gegeven bestemmingen.

Lid B sub 1.1 stelt dat ter plaatse van het direct ruimtebeslag, activiteiten worden geweerd, die schade kunnen veroorzaken aan het bedrijfszeker en -veilig laten functioneren van leidingen. Binnen het toetsingsgebied is het beleid erop gericht om het risico te beperken voor het gevaar voor mensen. Lid B sub 1.3 geeft aan dat bepalend daarvoor zijn de tabellen 1 en 2 uit de Streekplanuitwerking Leidingen.

In tabel 1 worden de ruimtelijke consequenties van bestaande hoofdtransport- en regionale leidingen aangegeven. Daarin wordt aangegeven dat incidentele woonbebouwing niet is toegestaan binnen het directe ruimtebeslag in een zone van maximaal 2 x 5 meter. Binnen het indirecte ruimtebeslag geldt een veiligheidszone van maximaal 2 x 45 meter waarbij incidentele woningen onder voorwaarden zijn toegestaan; dit geldt ook binnen het toetsingsgebied van maximaal 2 x 130 meter.

In tabel 2 worden de ruimtelijke consequenties van buisleidingstroken en het aangrenzend veiligheidsgebied aangegeven. Daarin wordt aangegeven dat incidentele woonbebouwing indien enigszins mogelijk dient te worden vermeden in een zone van circa 25 tot 45 meter bij een buisleidingenstrook en is toegestaan in een veiligheidsgebied van 20 tot 55 meter aan weerszijden van een strook.

Lid C geeft aan dat op de tot 'leidingzone ondergrondse leidingen' alleen bouwwerken van een geringe omvang ten dienste van de betreffende leiding worden gebouwd, tot maximaal 3,20 meter hoog. Lid D stelt dat onder verboden grondgebruik tenminste wordt verstaan het gebruik op een wijze dat gevaar kan opleveren, voor ontgrondingen, gesloten oppervlakteverhardingen, diep wortelende beplanting, grondwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk (tot 0,3 meter) en voor heien, draineren en diepwortelen.

Lid E geeft de vrijstellingsbevoegdheid aan. Een vrijstelling kan onder voorwaarden onder ander worden verleend voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning en voor het overschrijden van de bouwgrenzen en het vergroten van het bouwvlak.

Lid D regelt de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan ook onder voorwaarden worden toegepast voor de realisering van woningen, voor de realisering van bedrijfsdoeleinden en aanleg van kasteeltuin daar waar op de verbeelding de aanduiding 'kasteeltuin' staat aangegeven.

Ten aanzien van de realisering van woningen, regelt Lid G het volgende:

"Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming 'leidingzone ondergrondse leidingen' wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden', met dien verstande dat:

- de bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;
- per agrarisch bedrijfscomplex ten hoogste 2 woningen, inclusief een bestaande bedrijfswoning, mogen worden gerealiseerd;
- indien 2 woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen teruggebracht is tot ten hoogste 70 m² per woning, tenzij er sprake is van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;
- bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 van deze voorschriften."

3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Het nieuwe plan kent de volgende opzet¹.

Ruimtelijk ontwikkelingsconcept

Doordat de agrarische activiteiten worden gestopt, komt het boerenerf met de grote veestallen leeg te staan. Het plan is om naar analogie van de regeling Ruimte voor Ruimte de stallen af te breken en een transformatie in gang te zetten, waarbij woon- en kleinschalige werkvormen op het boerenerf ontstaan, die qua aard, schaal, architectuur en materiaalgebruik passen in het omliggend cultuurlandschap. Deze transformatie van boerenerf naar een hoogwaardige woon-werkomgeving in een ruime groene setting versterkt op zijn beurt de kwaliteit, vitaliteit en duurzaamheid van het cultuurlandschap. Er wordt geïnvesteerd in nieuwe functies, gebouwen, tuinen en erfbeplanting. Er ontstaat een nieuwe identiteit in het landschap, die voortborduurt op de verbondenheid van het boerenerf met het omliggend cultuurlandschap, maar die in de nieuwe setting veel beter in het landschap past dan de langgerekte massale veestallen.

Excellent woonmilieu

Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van boerenerven, worden door dit plan nieuwe woon-werkvormen gecreëerd, die sterk verbonden zijn aan het cultuurlandschap, maar die toch ruimte bieden voor individuele invulling. Door dit plan komt ruimte vrij voor burgers die graag in 'buiten' willen wonen, die belang hechten aan ruimte, rust en een weids landschap en die bereid zijn daarin te investeren en hun woon-, werk- en leefwijze daarop willen aanpassen. Er is sprake van een uniek, excellent woonmilieu dat nog niet beschikbaar is in de gemeente.

Maatschappelijke doelen

Met de omzetting van het agrarische gebruik naar een excellent woonmilieu, worden de volgende maatschappelijke doelen gediend:

- milieuwinst voor de omgeving, door de beëindiging van de agrarische activiteiten met intensieve veehouderij (amoveren stankcirkel) in ruil voor minder gevoelige functies;
- ruimtelijke kwaliteitswinst door sloop grootschalige agrarische stallen in ruil voor nieuwe functies die volledig worden ingepast in het open coulissenlandschap, met bijhorende agrarische architectuurvormen, materiaalgebruik, open weides en lijnvormige beplantingstructuren;
- duurzaamheidswinst door in te zetten op beperking van energieverbruik (conform EPL-normen), gebruik van duurzame bronnen (aardwarmte, grijs watercircuit, infiltratie e.d.) en fossiele brandstoffen.

Stedenbouwkundig plan

De opzet van het nieuwe stedenbouwkundig plan² staat aangegeven in figuur 5. Kenmerkend is dat aan het eind van de nieuwe ontsluitingslaan de nieuwe woningen zodanig zijn gesitueerd, waardoor hier het nieuwe erf ontstaat. De laan wordt aangelegd langs de bestaande houtwal, waarbij aan de westzijde van de laan een nieuwe beukenhaag wordt aangelegd. De woningen staan op een ruim perceel. De percelen zijn ingedeeld in drie categorieën:

- tuinperceel 1, het bouwperceel van de vrijstaande woning (maximaal bebouwing: 216m²);
- tuinperceel 2, het deel met het vrijstaande bijgebouw (maximaal bebouwing: 70m²);
- weideperceel, waarop geen bebouwing is toegestaan

Het vrijstaande bijgebouw is te gebruiken voor uitoefening van een beroep aan huis en/of stalling van camper of caravan, klein veen of maximaal vier paarden.

¹ Bron: LABforYou, ir. M.L.P. Proosten, Sittard

² Beeldkwaliteitsplan 'De Herre Koul', Wija-architectuur, 2 juli 2012

Het onbebouwde deel aan de oostzijde van de oprijlaan is bedoeld voor collectieve voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, infiltratiegebied en bezoekersparkeren.

Figuur 5: Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (bron: WiJa-architectuur)



Landschappelijke inpassing

Door collectief woon/werk milieu te realiseren binnen een erfbebouwing met een open karakter kan 'De Herre Koul' worden ingezet om de kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen. Het uitgangspunt van het plan is gericht op bouwen binnen de landschappelijke eenheid van het coulissen-terrassenlandschap. Dit betekent dat er rekening gehouden wordt met het half open landschap van beplanting en bebouwing en het hiermee samenhangende lijnenspel van de terrassen en landbouwkavels.

Beeldkwaliteit

De belangrijkste elementen uit het beeldkwaliteitsplan zijn:

- onderscheidende architectuur;
- hoge kappen op de woningen, met een gevel-dakverhouding van 2:1;
- dwingende maatvoering van de kap van minimaal 9 bij 20 meter en maximaal 9 bij 24 meter;
- nokhoogte maximaal 10 meter;
- vrijstaand bijgebouw met hellend lessenaarsdak, hoog 3,50 meter aan woningzijde en 3,00 meter richting buitengebied;
- als perceelsbegrenzing mag alleen een beukenhaag worden toegepast tot maximaal 2,00 meter, geen betonnen of houten schuttingen.

Figuur 6: Beoogde beeldkwaliteit (maquette: WiJa-architectuur)



Duurzaamheid

Duurzaam bouwen vormt een belangrijk uitgangspunt bij het realiseren van de bebouwing. Enerzijds door de materiaalkeuze van de bebouwing. Zo zal bijvoorbeeld alle toe te passen hout afkomstig zijn van duurzaam beheerde bossen. Daarnaast kunnen ook andere materialen toegepast worden volgens het cradle-to-cradle principe, zodat kunststof cq. aluminium kozijnen toegestaan worden, mits deze materialen recyclebaar zijn. Verdere uitgangspunten zijn:

- optimalisatie van de isolerende schil. Dit vraagt aandacht voor de bouwkundige detaillering, maar heeft geen invloed op de uitstraling van het ontwerp.
- Toepassing warmtesystemen (warmte/koude-opslag, lage temperaturenverwarming), waarbij: warmtepompen zeer kansrijk zijn voor deze erfwoningen. Het comfort neemt bovendien toe vanwege de koelmogelijkheden.
- vraaggestuurde ventilatie zodat geen onnodig warmteverlies ontstaat.
- toepassen van zonneboilers en zonnepanelen, die volgens de voorschriften zodanig geplaatst moeten worden dat ze geen afbreuk doen aan de architectuur.
- toepassing grijs-watercircuit, dat interessant is gezien de grootte van de bouwvolumes.

3.2 Afwijking vigerend bestemmingsplan

Het nieuwe plan gaat uit van een woonbestemming met daarop in totaal 5 woningen met bijgebouwen. Daarbij vindt een algehele beëindiging plaats van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Dit nieuwbouwplan kan niet worden gerealiseerd binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Sittard. Zo wijkt de nieuwe woonbestemming in zijn geheel af van de bestemmingen 'agrarisch gebied' en 'agrarisch bouwblok'. Bovendien kan geen gebruik worden gemaakt van de geboden vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. De vrijstellingsmogelijkheden zijn op het nieuwe plan niet van toepassing. Van de wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt, omdat het nieuwbouwplan uitgaat van meer dan 2 te realiseren woningen.

Derhalve dient voor het plangebied in zijn geheel een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp 2011) & AMvB ruimtelijke ordening (2011)

Als uitvloeisel van het regeerakkoord heeft het Ministerie van Infrastructuur & Milieu (I&M) gewerkt aan een opvolging voor de (vijfde) Nota Ruimte en aan een verlenging van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) van 2020 tot 2028. Dit heeft geresulteerd in een integrale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Daarnaast heeft de rijksoverheid algemene regels voor de ruimtelijke ordening opgesteld op grond van hoofdstuk 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De AMvB Ruimte bevat algemene regels die provincies en gemeenten in acht moeten nemen bij het vaststellen van provinciale verordeningen ruimte, bestemmingsplannen en inpassingsplannen.

Ambities en doelen

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Dit zijn de ambities van het Rijk. Gestreefd wordt naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De Nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen geografisch weer. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Op deze kaart is Greenport Venlo aangewezen als 'greenport' en Brainport Zuidoost Nederland als toptechnologisch speerpunt.

Nationale belangen

Voor de drie rijksdoelen worden dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende rijksbelangen relevant:

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (geconcentreerd in o.a. Brainport Zuidoost Nederland);
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Met de rijksbelangen is rekening gehouden bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Daarbij wil het Rijk zich richten op het 'stimuleren van ontwikkelingen' en uitgaan van het principe 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Niet langer ligt het accent op het stellen van grenzen aan ontwikkelingen, maar veel meer op het stimuleren van ontwikkelingen. Middels een gebiedsgerichte aanpak, in plaats van een thematische aanpak, wordt getracht de kwaliteit van het geheel te verbeteren. Ook al gaat dat ten koste van de betrokken thematische doelstellingen. Een dergelijke programma-aanpak wordt gevolgd voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Venlo, waar onder de noemer 'Klavertje 4', grensoverschrijdende ruimteclaims op elkaar worden afgestemd in een regionaal samenwerkingsverband.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte aanwezig in bestaande stedelijk gebied moet door verdichting zo optimaal mogelijk worden benut.

In de Nota Ruimte is ook aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiervan is het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijke gebied. Ook de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied dient te worden ontwikkeld. De kwaliteit van het landschap dient namelijk een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte. Het voorziet in een uitbreiding van Boekend, direct aansluitend op de bestaande bebouwing, waarbij wordt voorzien in de lokale woningbehoefte. Het plan draagt bij aan de bevordering van de vitaliteit van het dorp. Deze ontwikkeling gaat gepaard met sloop van gebouwen in het buitengebied, dat ten goede komt aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Sittard.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft het Rijk haar verantwoordelijkheden en belangen benoemd en aangegeven hoe ze deze nationale belangen zal verwezenlijken. Ze heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie gekregen en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De Wro verlangt dat alle overheden hun verantwoordelijkheden en belangen vooraf duidelijk maken. Het Rijk heeft daarom 33 nationale belangen benoemd, gebaseerd op basis van de Nota Ruimte. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Per nationaal ruimtelijk belang is aangegeven hoe het kabinet deze wil realiseren. In het bijzonder welke belangen daarvan zullen worden geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte. In deze AMvB Ruimte worden spelregels en inhoudelijke regels gesteld voor het handelen van medeoverheden. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan het uitgangspunt van de Nota Ruimte: 'centraal wat moet, decentraal wat kan'.

Voor het plangebied zijn een vijftal nationale belangen van toepassing, die alle afkomstig zijn uit de Nota Ruimte.

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing.
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het Rijk streeft naar een aantrekkelijke en veilige woon- en leefomgeving. De Wet Luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming zien hierop toe.
- Het op orde houden van het regionale watersysteem. Dit heeft tot doel het land onder andere te beschermen tegen wateroverlast, verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, verbetering kwaliteit grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische kwaliteit van het water en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten.
- Bescherming en nadere ontwikkeling van leefgebieden van beschermde soorten. Ook buiten de beschermde natuurgebieden, zijn leefgebieden aanwezig van flora- en faunasoorten die beschermd dienen te worden. Dit gebeurt via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.
- Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit. Behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteiten dient te worden meegenomen bij ruimtelijke afwegingen.

Het bestemmingsplan voldoet aan bovenstaande beleidsuitgangspunten. Door het plan, passende woningbouw in ruil voor sloop veestallen en amoveren stankcirkel, wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bevorderd en wordt de milieukwaliteit bevorderd. Natuurwaarden, externe veiligheid en watersystemen zijn geborgd in dit plan.

Nota Mensen, Wensen, Wonen (2000)

Eind 2000 is de Nota Mensen, Wensen, Wonen (kortweg Nota Wonen) vastgesteld. De nota beschrijft de omslag die in het rijksbeleid is gemaakt ten aanzien van de woningbouwopgave: van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In de nota is de verwachte woningbehoefte naar woonmilieus voor de periode 2000-2030 opgenomen. Hieruit blijkt dat voor deze periode met name grote behoefte bestaat aan de woonmilieus 'centrum-stedelijk', 'groenstedelijk' en 'landelijk'. Het ministerie is tot het inzicht gekomen dat de kwaliteit van een deel van de Nederlandse woningen en woonmilieus in veel opzichten niet meer voldoet aan de huidige eisen. Dit komt niet alleen door de economische groei en de daarmee samenhangende vraag naar meer ruimte en kwaliteit, maar ook door de toenemende individualisering en emancipatie van de burger op de woningmarkt. Sleutelbegrippen in het woonbeleid zijn kwaliteit en keuzevrijheid. De kernthema's, onder het motto 'de burger centraal', zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Onderhavig plan voldoet aan dit rijksbeleid. Het voorziet in de kwantitatieve woningbehoefte en biedt een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat voldoet aan het 'landelijk' woonmilieu.

Agenda Vitaal Platteland (2004)

De hoofdlijnen voor het Nederlandse plattelandsbeleid staan in de Agenda Vitaal Platteland (AVP). Deze agenda is in 2004 in samenhang met de Nota Ruimte opgesteld. De AVP bevat de Rijkvisie op de veranderopgaven voor de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Het beleid is gericht op een leefbaar platteland en op een vitale en duurzame agrarische sector.

De vitaliteit van een gebied wordt bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur en een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap.

De Rijksoverheid regelt alleen wat noodzakelijk is. Provincies en gemeenten krijgen een grotere rol. Lokale initiatiefnemers krijgen meer ruimte. De ideeën van bewoners, grondeigenaren en investeerders dragen bij aan de kwaliteit van plannen.

De uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte is opgesteld in samenhang met onder andere het Meerjarenprogramma 2007-2013 (MJP2) van het ministerie van LNV. Het rijks meerjarenprogramma van de Agenda Vitaal Platteland (MJP2) voor de periode 2007-2013 bevat de concrete uitwerking van het rijksbeleid voor de gebiedsgerichte inrichting van het landelijk gebied. Hierbij zijn de ministeries van LNV, VROM, V&W, OCW en EZ betrokken. Het in het MJP2 opgenomen rijksbeleid wordt in hoofdzaak gerealiseerd onder regie van de provincies. Het Rijk stuurt hierbij op hoofdlijnen en toetst op resultaat.

Het MJP2 (en dus ook deze actualisatie) bevat de concrete uitwerking van het rijksbeleid, zoals dat op hoofdlijnen is verwoord in de Nota Ruimte, de Agenda Vitaal Platteland (visie) en in aanverwante sectorale nota's, zoals de nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur en de nota Kiezen voor Landbouw. Het MJP2 is tevens het kader voor het programmeren van het rijksbeleid voor de inrichting van het landelijk gebied. De Nota Ruimte bevat hiervoor het planologisch kader. In het MJP2 staan de doelen en middelen van het Rijk verwoord voor acht thema's, namelijk voor:

- veelzijdige natuur;
- vitale landbouw;
- recreatief aantrekkelijk Nederland;
- landschap met kwaliteit;
- duurzaam bodemgebruik;
- waterbeheer op orde;
- reconstructie zandgebieden;
- sociaal-economische vitaliteit.

Het onderhavige plan past binnen de doelstellingen van de Agenda Vitaal Platteland. De sociaal-economische vitaliteit van Einighausen als plattelandskern wordt bevorderd in combinatie met een landschappelijke kwaliteitsverbetering en meer kansen voor een veelzijdige natuurontwikkeling.

Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en Ruimte voor Ruimte (2000)

De Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) maakt onderdeel uit van het flankerend beleid van het (toenmalige) Ministerie van LNV in het kader van de implementatie van de Nitraatrichtlijn in Nederland. De RBV is uitvoerig beschreven in de brief van 25 februari 2000 aan de voorzitter van de Tweede Kamer (Tweede Kamer 1999/2000, 26729, nr. 19, 25 februari 2000). De Regeling is het gevolg van een samenwerking tussen het (toenmalige) Ministerie van VROM, IPO en provincies, waarin delen van het concentratiegebied gelegen zijn, en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De RBV kent drie doelen:

- sociaal: veehouders, die geconfronteerd worden met sterke daling van inkomsten uit hun bedrijf en/of hun bedrijf wensen te beëindigen, in staat te stellen een of meer intensieve veehouderijtakken af te stoten;
- milieu: het beëindigen of afstoten van de veehouderijtakken moet tevens leiden tot een duurzame vermindering van de productie van dierlijke meststoffen, ter voorkoming van een landelijk niet-plaatsbaar mestoverschot
- ruimte: de samenhang tussen het mestbeleid en het reconstructiebeleid te versterken om zo een nieuwe dynamiek te geven aan het proces van plattelandsvernieuwing; verbetering van de landschappelijke kwaliteit door terugdringing van de verstening. Voor dit doel is de regeling Ruimte voor Ruimte van toepassing verklaard, als onderdeel van de RBV.

Er zijn vijf provincies waarbinnen zich concentratiegebieden waar zich veel intensieve veehouderijen bevinden (Overijssel, Utrecht, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg), die kampen met complexe de problematiek van vermessing, verzuring en stankoverlast. In deze concentratiegebieden konden veehouders bovendien deelnemen aan het onderdeel 'Ruimte voor Ruimte' (RvR) van de RBV. Het 'RVR'-onderdeel houdt in dat de veehouder, die een veehouderijtak beëindigt en de betreffende stal afbreekt, hiervoor een vergoeding ontvangt. Deze vergoeding bestaat uit een tegemoetkoming in de kosten voor de afbraak van de stal en een vergoeding op basis van de vervangingswaarde. De betrokken provincies zorgen voor de

financiering van deze vergoedingen. De vergoedingen worden betaald uit de bouw van extra woningen. Afhankelijk van het ruimtelijk beleid van de provincie en gemeente, kan de veehouder in plaats van deze vergoeding voor afbraak, het recht krijgen om voor een deel van het bebouwingsoppervlak een woning te bouwen. De waardevermeerdering van de bouwkael die hierdoor ontstaat kan gezien worden als een vergoeding voor afbraak en waardeverlies van de stal.

Het is aan de provincies en gemeenten om, vanuit hun verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit van de buitengebieden, te bepalen in welke mate herbouw op de eigen kavel plaatsvindt dan wel dat vervangende woningbouw elders wordt gerealiseerd en op welke locaties dit zou moeten gebeuren.

Bij het onderhavig plan is rekening gehouden met deze landelijke regelgeving, waarbij 1 woning mag worden teruggebracht per 750 m² aan gesloopte stallen.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Met deze nota is een nieuwe beleidscyclus gestart, gericht op transitie naar duurzaamheid over meerdere decennia. Het beleid is gericht op transitie naar duurzame energiehuishouding, naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen en naar duurzame landbouw.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Bij het onderhavig plan is rekening gehouden met het nationale milieubeleid en geldende wet- en regelgeving. De milieukwaliteit van de leefomgeving is daarvoor onderzocht. Er is milieukundig bodemonderzoek verricht, een geluidsonderzoek en een luchtkwaliteitsonderzoek. De resultaten staan vermeld in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de geldende normen en uitgangspunten.

Nationaal Waterplan (2009)

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan door de Tweede Kamer vastgesteld. Het watertoetsproces neemt een belangrijke plek in binnen het thema 'water en ruimte'. Daarin wordt onder andere voorgesteld om binnen het watertoetsproces ook aandacht te gaan schenken aan het thema waterveiligheid. Ook kondigt het Nationaal Waterplan een evaluatie van de werking van het watertoetsproces aan.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat eind 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het Nationaal Waterplan ziet het watertoetsproces als een belangrijk instrument. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Dit is dus steeds een kwestie van alle belangen goed afwegen.

Het Rijk verbreedt en versterkt de werking van de watertoets en zal het effect ervan evalueren. Aan provincies en gemeenten vraagt het Rijk om bij het opstellen van structuurvisies waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken door een wateradvies te vragen en een waterparagraaf op te stellen. Het Rijk zal verkennen welke effectieve mogelijkheden of middelen er zijn om, in aanvulling op het instrument van ruimtelijk reserveren, op lange termijn ruimte voor water beschikbaar te houden. Waterveiligheid dient één van de aspecten te worden bij de afwegingen rondom locatiekeuze en inrichting. Verbreding van de toepassing van de watertoets speelt hier een belangrijke rol in.

Het plan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Het plan voorziet in afkoppeling van schoon hemelwater, dat wordt gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt afgevoerd via de riolering. Tenslotte is het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap voor een watertoets.

Verdrag van Malta (1992)

In het Verdrag van Malta zijn Europese afspraken gemaakt over de bescherming van het archeologisch erfgoed. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig betrokken dienen te worden bij de planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij dit bestemmingsplan is met het Verdrag rekening gehouden. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten staan vermeld in dit bestemmingsplan.

Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen gaat het om verankering van milieubelangen bij het ontwerpen, bouwen en beheren van gebouwen en inrichting van gebieden. Onder duurzaam bouwen wordt het volgende verstaan: "Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft".

Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die er op gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zogenaamde Plan van aanpak Duurzaam Bouwen. Duurzaam en energiezuinig bouwen dient standaard te worden in zowel de woning- en utiliteitsbouw.

Ook in de Derde Energienota worden plannen uiteengezet om de komende jaren het energiegebruik in Nederland fors terug te dringen en het gebruik van duurzame energie te vergroten. Ook de bouw zal daarin een aandeel moeten leveren door bijvoorbeeld een geleidelijke aanscherping van de energieprestatienorm. Tijdens de bouw kan, door zuinig om te gaan met materialen, worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Door te kiezen voor duurzame, milieuvriendelijke materialen (bijvoorbeeld geen hardhout, geen PVC) kan in een latere fase bij onderhoud, renovatie of sloop de hoeveelheid (niet te hergebruiken) afval zo klein mogelijk worden gehouden.

Ook in de stedenbouwkundige planfase moet rekening gehouden worden met principes van duurzaam bouwen. Bebouwing kan op de zon worden gericht. Belemmeringen door positionering gebouwen kunnen worden beperkt, waardoor gebruik kan worden gemaakt van zonne-energie voor ruimte- en tapwaterverwarming. Wind- en geluidhinder kan ook worden beperkt. Maar ook valt te denken aan de aanplant van groen (zuurstofproductie), ontwerpen van een goede fiets- en openbaar vervoersstructuur en ontmoediging van het autoverkeer.

De beginselen van duurzaam bouwen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en krijgen een verdere invulling in het bouwplan (materiaalkeuze, energievoorzieningen en dergelijke).

4.2 Provinciaal beleid

POL2006 (en diverse actualisaties tot en met 2011)

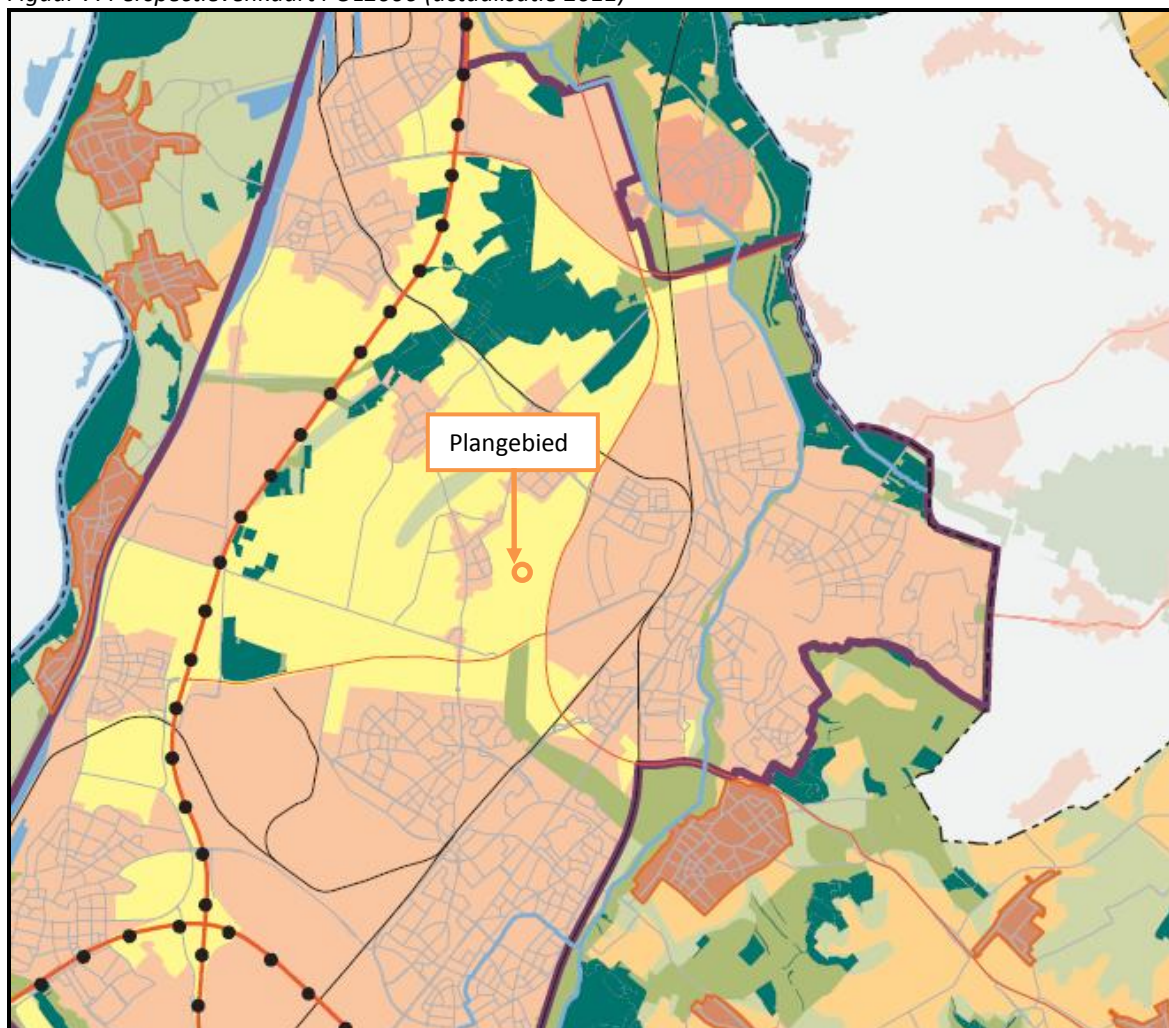
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het plan is tussen 2006 en 2011 op diverse punten geactualiseerd. Hieronder staan de belangrijkste beleidsuitgangspunten genoemd.

Perspectieven

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het plangebied gelden verschillende perspectieven (zie figuur 7).

Het plangebied ligt binnen de grens stedelijke dynamiek (paarse lijn op onderstaande figuur) en maakt daarmee onderdeel uit van de stadsregio Sittard-Geleen. Daarbinnen geldt het POL-perspectief 'P8 Stedelijke ontwikkelingszone'.

Figuur 7: Perspectievenkaart POL2006 (actualisatie 2011)



P8 Stedelijke ontwikkelingszone

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden (het principe van de SER-ladder). Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daar voor werklocaties en winkelgebieden vooral plekken nabij stadsentrees, verkeers- en openbaar vervoerknooppunten en aansluitingen op transportassen in aanmerking. Ontwikkeling van nieuwe woongebieden, werklocaties of andere rode ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones dient bij te dragen aan de revitalisering of herstructurering van bestaande stedelijk gebieden. Dat is van provinciaal belang.

Stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied. Verstedelijking en intensievere vormen van ruimtegebruik leggen steeds meer een beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De Provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen, dit t.o.v. het omringende landelijk gebied. Door instrumenten als het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie verderop), het regionaal laten opstellen en uitvoeren van woonvisies en programma's voor werklocaties wordt sturing gegeven aan het bundelingsbeleid. De Provincie onderscheidt daarbij twee niveaus van bundeling; in het stedelijk gebied en in plattelandskernen. Voor het plangebied is de alleen de bundeling in stedelijk gebied van belang.

De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. De Provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen, dit t.o.v. het omringende landelijk gebied. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek (paarse contour, figuur 7).

Stadsregio Sittard-Geleen

De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de beleidsregio Sittard-Geleen. De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. In de A2-zone Maasbracht-Beek liggen belangrijke hoogtechnologische bedrijven als DSM, Sabic en NedCar. Innovatieve hoogtechnologische bedrijvigheid draagt bij aan een concurrerende en duurzame economische structuur.

Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de vele goederenstromen in de regio. De Barge- en Railterminal Born, de haven in Stein en de Chemelotterminal maken hier deel van uit.

Voor de bereikbaarheid van de regio vanuit noordelijke richting is verbreding van de A2 tussen Het Vonderen en Kerensheide noodzakelijk. De realisatie van de N297n zorgt voor een veel betere verbinding met Duitsland en 'achterlangs' met Parkstad Limburg.

Aanpak van de stadscentra van Sittard (Zitterd Revisited) en ontwikkeling van het middengebied zijn cruciale projecten met het oog op het verbeteren van de stedelijke structuur. Transformatie van de woningvoorraad is een regionaal speerpunt. Onder de noemer 'sportzone' is er de ambitie om een topsportklimaat in een brede context te creëren.

Ontwikkeling van de landschapsparken De Graven en Susteren vormt een belangrijke groene tegenhanger voor deze stedelijke ontwikkeling.

POL-actualisaties

Het POL is gedurende periode 2006-2010 op diverse onderdelen geactualiseerd. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende actualisaties relevant:

- POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (PS: 18-12-2008);
- POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (PS: 18-12-09).

Deze actualisaties zijn hieronder verwoord.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008)

Het POL2006 kan worden beschouwd als de structuurvisie, die door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening opgesteld (2008), die de juridische status heeft van een structuurvisie. Het vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of
- herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Deze kwaliteitsbijdragen dienen bij te dragen aan de realisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen of andere door gemeenten aan te geven omgevingskwaliteiten. Naast de realisatie van extra natuur en landschapselementen en het opruimen van ontsierende bouwwerken, worden ook mogelijkheden gezien voor bijdragen aan de realisatie van het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan, recreatieve ontsluiting van de directe dorpsomgeving, herstel van cultuurhistorische waarden e.d.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is ook aan de orde voor ontwikkelingen van andere functies buiten de contour, waarvan na weging van alle relevante aspecten geconcludeerd is dat zo'n ontwikkeling buiten de contour aanvaardbaar is. Het Limburgs Kwaliteitsmenu bestaat om die reden uit meerdere modules, ondermeer voor landbouw, toeristisch-recreatieve functies, landgoederen, woningen, bedrijven, uitbreidingen van werklocaties en woongebieden buiten de contouren. Per module wordt in de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt hoe de kwaliteitsbijdrage kan worden bepaald, alsmede de aard van de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen. Uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu gebeurt door de gemeenten.

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan sluit aan op het provinciale POL-beleid.

Provinciale Woonvisie Limburg (2011)

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de Provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door Provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2011). De tijdshorizon voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies is (bijna) afgelopen. Daarnaast vragen demografische veranderingen in Limburg ook om actualisering van het woonbeleid. Vandaar dat de Provincie Limburg in 2009 en 2010 heeft gewerkt aan een nieuwe Provinciale Woonvisie. Deze is op 1 februari 2011 door Gedeputeerde Staten vastgesteld

Doelstelling

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: "Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar)." Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'.

De Provincie ziet voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave. Concreet staan de volgende activiteiten en doelen hierbij voorop:

- De woningvoorraad kwantitatief in overeenstemming brengen met de vraag en daarnaast een forse kwaliteitsslag maken om een kwalitatief sterk woningaanbod te creëren. Dit door het stimuleren van herstructurering, duurzame gebiedsontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder 'gemiddeld' aanbod en meer 'bijzonder' aanbod, innovatief en consument gestuurd, ruimte bieden voor bijzondere woonwensen. Dit door diversiteit in de nieuwbouwproductie te stimuleren.
- Het zorgdragen voor enige mate van marktstabiliteit: het voorkomen van grote prijsuitschieters op de woningmarkt (naar boven of beneden) door vraag en aanbod op de woningmarkt redelijk in balans te houden, bijv. door het tegengaan van grootschalig overaanbod of een grootschalig tekort op regionale woningmarkten.
- Het benutten van de kansen van krimp, bijvoorbeeld om de visuele kwaliteit van gebieden te verbeteren (opruimen lelijke vlekken) en het toevoegen van meer groen.

Beleidsregio's

Voor de Provinciale Woonvisie is een aantal beleidsregio's onderscheiden. Westelijke Mijnstreek is een van de acht regio's en omvat de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek. Hiervoor geldt de volgende uitgangspunten van beleid:

- in de periode 2010-2020 geldt het adagium één woning erbij betekent ook één woning eraf;
- huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door versterking bestaande kwaliteiten;
- inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijke woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- inspelen op de vergrijzing;
- afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- versterken centrumstedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

Woonthema's

De Provincie hanteert een aantal woonthema's, die aandacht vragen: leefbaarheid, herstructurering, duurzaamheid, levenbesteding wonen, welzijn en zorg, onderzoek en monitoring en grensoverschrijdend wonen. Bij het thema leefbaarheid geeft de Provincie aan dat de leefbaarheid op het platteland onder druk staat. Zij zet in op een sterk samenhangend en goed doordacht kernenbeleid, met het verhogen van de leefbaarheid in de regionaal georiënteerde kernen en behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen.

Bij duurzaamheid zet de Provincie onder andere in op de toepassing van het cradle-to-cradle principe en daarnaast op energiebesparing en -opwekking. Vanuit klimaatverandering liggen voor het stedelijk gebied opgaven in de sfeer van meer groen in de stad, meer water ter verkoeling en voldoende

waterbergingscapaciteiten (afkoppelen hemelwater) om zware piekbuien te kunnen opvangen en het zo mogelijk aanpassen van het riool (gescheiden waterstelsels).

Het (door)ontwikkelen van de levensloopbestendigheid van wijken en buurten is een ander thema. Hiervoor geldt dat door middel van woningaanbod, woonomgeving, voorzieningenniveau en burgerschap de inwoners in staat worden gesteld zo lang mogelijk zelfredzaam te kunnen leven in hun vertrouwde omgeving en zo volwaardig mogelijk te kunnen deelnemen aan de samenleving. Het woningaanbod dient daarom vraaggericht, flexibel en innovatief te zijn, met een variatie en keuzemogelijkheden, biedt maatwerkoplossingen voor informele zorg en de mogelijkheden van domotica en zorgtechnologie. Buurten kennen een vitale mix van bewoners.

Het voorliggend plan voldoet aan de Provinciale Woonvisie.

Bouwen met kwaliteit (2005)

Dit beleidsideeënboek gaat over sturen op kwaliteit. Het boek richt zich daarbij op bouwplannen die plaatsvinden op bestaande boerenerven in het buitengebied. Bij de beoordeling van een ruimtelijk initiatief kan gestuurd worden op kwaliteit, door te beoordelen wat de consequenties van de ingreep zijn voor de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van de ruimtelijke ingreep in relatie tot de aanwezige kwaliteiten in het gebied. Altijd gaat het er dus om de effecten van een ontwikkeling te beoordelen in relatie tot de kwaliteit van de omgeving.

- Onder *gebruikswaarde* wordt bedoeld op aspecten als doelmatigheid, veiligheid en functionele samenhang ('werkt het goed?').
- Onder *belevingswaarde* wordt bedoeld op aspecten als identiteit, diversiteit en schoonheid ('voel ik me er prettig, is er herkenbaarheid?'). Kwaliteitsaspecten zoals landschappelijke inpassing en aansluiting bij de stedenbouwkundige structuur zijn bijvoorbeeld van grote invloed op de belevingswaarde van een gebied.
- Onder *toekomstwaarde* wordt bedoeld op aspecten als duurzaamheid, biodiversiteit en aanpasbaarheid (blijft het gebied zijn waarde houden voor toekomstige generaties?).

Bij het sturen op kwaliteit gaat het erom dat gemeenten een kader ontwikkelen aan de hand waarvan zij op een consistente en herkenbare wijze kan beoordelen of een bepaald initiatief of bouwvraag op een bepaalde plaats een kwalitatief goede ontwikkeling is.

In het boek hebben een aantal advies- en architectenbureaus beleidsideeën ontwikkeld, om gemeenten de mogelijkheid te bieden om particuliere bouwplannen in het buitengebied op een verantwoorde en objectieve wijze op kwaliteit aan te sturen, met als gezamenlijk doel om de kwaliteit van het buitengebied verbeteren.

Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van het boerenerv naar een combinatie van wonen en werken in een ruime groene setting, waarbij wordt ingezet op het versterken van de kwaliteit, vitaliteit en duurzaamheid van het omliggende cultuurlandschap. 'Bouwen met kwaliteit' is benut als inspiratiebron om een ruimtelijke kwaliteitssprong te maken.

4.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Sittard-Geleen (2002)

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is de stadsvisie in 2002 vastgesteld en in 2011 geactualiseerd. 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 herontwikkeling van de locatie aan het Fischerpad sluit aan bij de doelstellingen van de stadsvisie, in het bijzonder de tweede doelstelling.

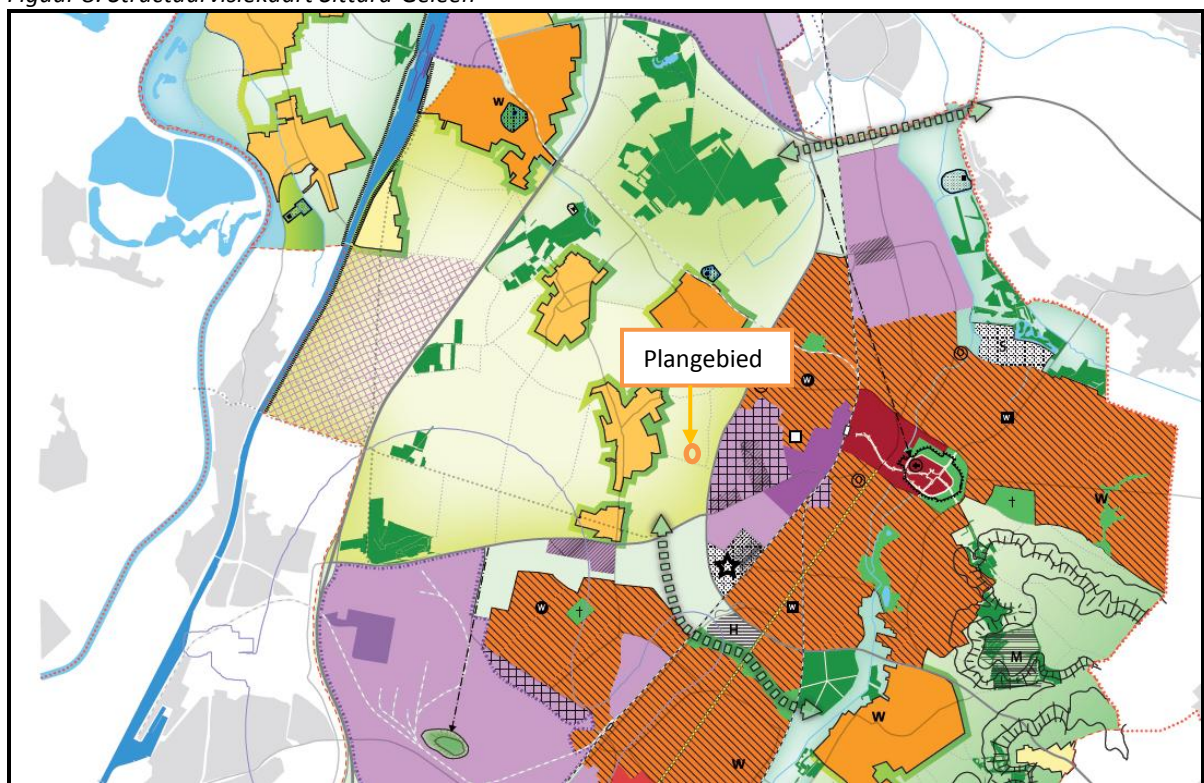
Structuurvisie Sittard-Geleen (2010)

Op 10 juni 2010 is de structuurvisie van Sittard-Geleen door de gemeenteraad vastgesteld. De ruimtelijke structuurvisie is het eerste integraal ruimtelijk plan voor de totale gemeente Sittard-Geleen sinds de herindeling van 2001. De Structuurvisie is het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een toetsingskader voor bestemmingsplannen.

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 mede gebaseerd het nationale, provinciale en regionale beleid dat is opgesteld samen met andere overheden (o.a. de regiovisie Westelijke Mijnstreek, Regiovisie Ruimte voor nieuwe generaties, Ontwikkelingsagenda Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg).

Belangrijk onderdeel van de structuurvisie is de structuurvisiekaart, die op figuur 8 staat aangegeven. Het plangebied is daarbij gelegen in het open coulissenlandschap. Daarover wordt in de nota gesteld dat het centraal in de gemeente ligt op het zogenoemde Middenteras. Dat Middenteras kenmerkt zich door een coulisselandschap met een zeer open karakter. Kenmerkend voor het coulisselandschap is de afwisseling van open gebieden, bomenlaantjes, landwegen en kleine dorpen. Het uiterlijk van dit cultuurlandschap is historisch gegroeid, en een veelheid aan cultuurhistorische elementen is nog herkenbaar. De verschillende delen van het landschap vormen een samenhangend geheel. Het gebied is grotendeels in gebruik als agrarisch gebied met kleinschalig karakter.

Figuur 8: Structuurvisiekaart Sittard-Geleen



In de structuurvisie is een groot aantal beleidsdoelstellingen geformuleerd, waaronder:

- zowel in het buitengebied als in de bebouwde omgeving wordt gestreefd naar duurzaam groen. Het duurzaam groen en water dient te leiden tot een verhoging van de belevingswaarde en recreatiemogelijkheden in de gemeente. Bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op een versterking van de groen- en waterstructuur;
- bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid vindt integrale afstemming plaats op de kaders van bodemverontreiniging, geluidszones, luchtkwaliteit en risicozones in verband met externe veiligheid;
- de gemeente streeft naar een goed woonklimaat, met een gevarieerd en aantrekkelijk palet aan woonmilieus, en waar iedere inwoner zijn of haar wooncarrière kan maken;

- de gemeente beoogt een veilige woon- en leefomgeving te bieden, met maatwerk in de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en de aanpak van sociale veiligheid;
- de gemeente ligt in een aantrekkelijke omgeving om te recreëren. Het landschap is de tuin van de stad. De cultuurhistorische elementen, zoals de binnenstad van Sittard-Geleen, versterken de recreatieve beleving. Met de westelijke mijnstreek wordt een Actieplan Vrijtijdseconomie opgezet. Hierin moet het beleid op het gebied van recreatie verder vorm krijgen.

Het plangebied past in de structuurvisie. Er wordt een aantrekkelijk kleinschalig woonmilieu gecreëerd, met een versterking van de landschappelijke kwaliteiten, met passende groenstructuren, waarbij integrale afstemming plaatsvindt op de kaders van bodemverontreiniging, geluidszones, luchtkwaliteit en risicozones in verband met externe veiligheid.

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' (2008)

Op 20 maart 2008 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' vastgesteld. In de Woonmilieuvisie is het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030 geformuleerd voor de Westelijke Mijnstreek als geheel. Dit is mede gebaseerd op demografische ontwikkelingen, die belangrijke gevolgen met zich mee brengen voor het wonen in de regio. De geprognosticeerde bevolkingskrimp maakt een ombuiging in het beleid noodzakelijk. In de Woonmilieuvisie is daartoe een kwalitatieve visie neergelegd op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt.

Er is een aantal trends gesignaleerd. Zo zijn in de vrije-sectormarkt de volgende trends waarneembaar:

- De behoefte aan nultredenwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden; de vergrijzing gaat uiteraard niet aan dit segment voorbij.
- De behoefte aan meer luxe en meer ruimte in en om de woning als gevolg van toegenomen welvaart.
- Een voldoende aanbod en op den duur wellicht een overschot aan rijwoningen.
- Een langzaam (bescheiden) groeiende markt voor vrije sector huurappartementen.

Ten aanzien van het tweede punt wordt gesteld dat op kleine schaal meer ruimte dient te komen voor excellente woonmilieus. Naast een algehele groei van de vraag naar meer kwaliteit en ruimte zijn ook excellente woonmilieus te onderscheiden. Met excellente woonmilieus, worden hoogwaardige woonmilieus bedoeld in het topsegment. De woningen zijn zeer ruim van omvang en van alle luxe en gemakken voorzien. In de nabije omgeving zijn specifieke kwaliteiten aanwezig. Welke kwaliteiten dit zijn, is afhankelijk van de ligging van het excellente woonmilieu. In meer perifere gebieden gaat het om de aanwezigheid van een kwalitatief hoogwaardige groene woonomgeving. Ook kunnen, bij nieuwe excellente woonmilieus, combinaties gemaakt worden, bijvoorbeeld combinaties van wonen en golf, wonen en beweging, wonen en wellness.

In de centrumstedelijke gebieden zijn nauwelijks excellente woonmilieus aanwezig, terwijl daar wel behoefte aan bestaat. Dit is een belangrijke opgave; met de ontwikkeling van Sittard tot hoogwaardig stadscentrum wordt hierin voorzien. In de meer landelijke delen van de regio is dit type woonmilieu wel al aanwezig maar ligt er ook een kans voor het realiseren van nieuwe hoogwaardige woonmilieus in het topsegment. Daarbij moet gedacht worden aan de bovengenoemde thematische aanpak. Mits sprake is van een uniek milieu, dat nergens anders voorkomt en door ontwerpers van naam wordt ontwikkeld, kan hiervan een aantrekkingskracht uitgaan op inwoners van ver buiten de Westelijke Mijnstreek. Ook kunnen deze woonmilieus bijdragen aan de aantrekkingskracht van de regio op werknemers van elders, die nodig zijn voor het draaiend houden van de regionale economie. Het gaat hierbij overigens niet om grote aantallen woningen, maar hun impact op het imago van de omgeving is relatief groot. De locatiekeuze voor dit soort nieuwbouw zal zeer zorgvuldig moeten geschieden. Met name gelet op het terughoudende beleid in dorps- en landelijke woonmilieus moet eerder worden gedacht aan invulling van excellente woonmilieus in suburbane kernen.

Daarnaast worden in de Woonmilieuvisie vijf verschillende woonmilieus onderscheiden: centrumstedelijk wonen, stedelijk wonen, subuurbaan wonen, dorps wonen en landelijk wonen. Daarbij heeft de kern

Einighausen heeft het predicaat ‘dorps wonen’ meegekregen. Dorps wonen kan omschreven worden als rustig wonen in een landelijke omgeving. Het accent ligt op inbreiding en ondersteuning van voorzieningen. Accent op inbreiding ligt vooral daar waar bestaande voorzieningencentra kunnen worden versterkt. Maatwerk is vereist bij een eventuele uitbreiding, bijvoorbeeld ten aanzien van excellente woonmilieus. Uitgangspunt daarbij is het respecteren van de contouren van het POL. Zeer incidenteel is woningbouw aan de randen van kernen mogelijk, mits sprake is van bijzondere ontwikkelingen die niet concurrerend zijn voor het bestaande aanbod.

De herontwikkeling van de locatie aan het Fischerpad speelt in op het dorps wonen aan de rand van de kern, waarbij nadrukkelijk een nieuw kleinschalig en excellent en uniek woonmilieu in de gemeente. Het plan ligt binnen de POL-contour stedelijke dynamiek. Het plan past derhalve binnen de vastgestelde woonmilieuvisie.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011)

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft eind 2011 de Structuurvisie Wonen vastgesteld. Met de Structuurvisie geeft Sittard-Geleen samen met de gemeenten Stein, Schinnen en Beek de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan.

De regio Westelijke Mijnstreek en in het bijzonder Sittard-Geleen worden geconfronteerd met afname van de bevolking en op termijn met afname van het aantal huishoudens (na 2020). Binnen deze demografische krimp is sprake van minder jongeren en meer ouderen, die ook nog eens veel ouder worden. Tot 2020 is geen behoefte aan een kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad, maar wel aan een kwalitatieve verbetering van deze woningvoorraad.

De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk in de kern van Sittard tot zeer landelijk in de kleine dorpskernen. De regio wil de kwaliteit van het wonen in de regio aantrekkelijker maken door ontwikkelingen te stimuleren. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op ruimte creëren en ‘vergroenen’. Verder is toevoeging van toekomstbestendige woningen nodig; betaalbaar, duurzaam, levensloopgeschikt en kwalitatief hoogwaardig. De versterking in bestaande woongebieden staat hierbij voorop. Om deze ambities voor de Westelijke Mijnstreek te bereiken, benoemen de gemeenten drie hoofduitgangspunten:

- de regio wil ruimte bieden aan ontwikkelingen, die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat;
- de regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief;
- de regio werkt hieraan met een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en integrale aanpak;

Woonontwikkelingen moeten bijdragen aan de gewenste kwalitatieve ruimtelijk en volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. In de ‘kwaliteitszee’ gelden de volgende toetsingscriteria:

- versterking woonmilieu: dit komt tot uitdrukking in het ruimtelijk streefbeeld. In dit streefbeeld zijn concentratie-, verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen. Daarnaast zijn woon-zorgzones en te versterken groene structuren benoemd;
- gewenst woningbouwprogramma: toevoegingen van nultredenhuur- en koop woningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samen- voegen of anderszins) van kwetsbare marktsegmenten: eengezins- huurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen;
- inbreiding voor uitbreiding: gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden;
- wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woon-servicezones: zodat mensen in de regio in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woon-zorgvoorzieningen.

In het Regionaal Streefbeeld is aangegeven waar woonontwikkelingen gewenst zijn. Voor de dorpen zet de gemeente in op het behoud van de leefbaarheid. In de dorpen mag niet meer gebouwd worden dan nodig is voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei. Voor de toekomst van de dorpen worden gebiedsgerichte 'clusterplannen' opgesteld, waarin wordt ingegaan op de vraagstukken die zicht momenteel en in de nabije toekomst gaan voordoen. Een van de vijf clusters is het cluster Limbricht-Guttecoven-Einighausen.

Door die vraagstukken in samenhang met elkaar en in clusters van dorpen te bekijken, wil de gemeente zoeken naar duurzame oplossingen. Daarbij is in voorkomende gevallen extra inzet nodig om kwaliteit in de omgeving terug te brengen, door aanpassen van ruimtelijke structuren, beschermde dorpsgezichten te bewaken en architectonisch passende nieuwbouw te stimuleren. Om de sociale kwaliteit te borgen, is het belangrijk dat dorpen in ontwikkeling blijven. Dit gebeurt door in de dorpen ruimte te blijven bieden voor beperkte nieuwbouw in combinatie met transformatie (binnen geldende kaders).

De planontwikkeling aan het Fischerpad past binnen de ontwikkeling die de Structuurvisie Wonen voorstaat.

Welstandsnota gemeente Sittard-Geleen

De per 1 januari 2003 herziene Woningwet verplicht gemeenten een welstandsbeleid vast te stellen. Door de gemeente Sittard-Geleen is dit beleid vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota (mei 2004). Het doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Hiertoe worden transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria gehanteerd. Het welstandsbeleid beoogt daarmee de basis te vormen voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid.

Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Welstandscriteria vormen hierbij de kern van het welstandsbeleid. Aan de hand van deze criteria kan objectief worden bepaald of een bouwplan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De welstandsnota vormt derhalve het kader waarbinnen de welstandsbeoordeling moet worden uitgevoerd.

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. Met andere woorden: om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand zal een bouwplan in een beeldbepalend gebied moeten voldoen aan een omvangrijker en gedetailleerder pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in 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.

Voor het plangebied geldt de gebiedshoofdgroep G, Groen Gebied, daarbinnen het bebouwingstype G3, dat wil zeggen 'boerenhoeven - agrarisch buitengebied'. Hiervoor geldt een laag welstandsniveau. Gezien het individuele karakter van het bebouwingstype hebben individuele initiatieven minder invloed op het totale beeld van de omgeving en kan worden volstaan met een lager welstandsniveau.

Ondanks dat een laag welstandsniveau ter plaatse geldt, heeft de initiatiefnemer gekozen voor bijzondere architectuur vanwege het bijzondere karakter van het plan. Het beeldkwaliteitsplan dat daartoe is gemaakt, is beoordeeld door de gemeentelijke welstandscommissie en op 26 juni 2012 goedgekeurd.

Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013 (2009)

Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement is de opvolger van het gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2008. In dit beleidsplan, dat kan worden aangemerkt als een gemeentelijk rioleringsplan in de zin van de Wet milieubeheer, is het te voeren beleid ten aanzien van het afvalwater, hemelwater en grondwater binnen de gemeente Sittard-Geleen vastgelegd

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is met name de wijze waarop de zorgplicht met betrekking tot het hemelwater is ingevuld van belang.

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling van hemelwater, dat perceelseigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken. De volgende doelen worden bij de zorgplicht voor het hemelwater gesteld:

- scheiden hemel- en afvalwater in nieuw te ontwikkelen gebieden;
- doelmatig scheiden van hemel- en afvalwater in bestaande gebieden;
- doelmatig beheer en een goed gebruik van de hemelwatersystemen;
- minimaliseren van economische schade door wateroverlast;
- inpassing van het stedelijk waterbeleid in ruimtelijke plannen;
- rekening houden met klimaatsverandering;
- communicatie naar gebruikers en beheerders over waterbeheer in stedelijk gebied.

In 2008 bestond 90% van het rioolsysteem in Sittard-Geleen uit een gemengd stelsel. Nieuwbouwlocaties worden voorzien van (verbeterde) gescheiden systemen. Voor de gemengde stelsels is het beleid om bij vervangingen en wegreconstructies altijd de mogelijkheid tot afkoppelen te onderzoeken en bij een positief advies ook tot uitvoering over te gaan. Hiertoe is een aantal uitgangspunten geformuleerd, ten einde invulling te kunnen geven aan het begrip doelmatig afkoppelen. Onder andere de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- afkoppelen moet een meerwaarde bieden ten opzichte van het bestaande systeem en andere alternatieven;
- afkoppelen mag niet tot een verschuiving van problemen leiden;
- afkoppelen vindt plaats in de openbare ruimte;
- afkoppelen vindt wijkgericht plaats. Er mag geen versnippering in de voorzieningen ontstaan;
- wanneer wordt gekozen voor afkoppelen op particulier terrein, wordt alleen de voorkant van de huizen afgekoppeld. Bij renovaties van huizen worden de mogelijkheden bekeken om ook de achterkant af te koppelen.

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten wordt opgemerkt dat deze niet mogen worden aangekoppeld. Per locatie dient te worden bekeken op welke wijze het hemelwater het best kan worden verwerkt. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag afwijken na de bouw. Hemelwater dient bij voorkeur te worden geïnfiltreerd. Wanneer dit niet mogelijk is wordt het hemelwater tijdelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd.

In het plan is een infiltratiebuffer voorzien, waar hemelwater infiltreert dat afkomstig is van de daken van de bebouwen. Daartoe is een infiltratieonderzoek uitgevoerd, zie hoofdstuk 5. Daarmee wordt ook op gemeentelijk niveau invulling gegeven aan het streven naar een duurzaam waterbeheer.

Bodembeheerplan (2011)

Op 26 april 2011 hebben Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen het Bodembeheerplan 2011 vastgesteld. Dat is vervolgens op 12 mei 2011 in werking getreden. Samen met de bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctieklassenkaart geeft het bodembeheerplan het toetsingskader voor het omgaan met diffuus verontreinigde grond binnen Sittard-Geleen. Het Bodembeheerplan is niet van toepassing bij de aanpak van zogenaamde puntverontreinigingen en ook niet bij de aanpak van verontreinigd grondwater.

De gemeente is binnen het gehele grondgebied bevoegd gezag voor de Wet ruimtelijke ordening en is (behoudens een aantal bedrijven waar de provincie bevoegd gezag is, zoals bedrijven op Chemelot en NedCar) ook overal bevoegd gezag voor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het Bodembeheerplan is van toepassing voor alle situaties waarbij de gemeente vanuit de Wet ruimtelijke ordening of vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de bodemkwaliteit moet beoordelen. Vanuit een oogpunt van consistentie en om de regeldruk zo laag mogelijk te houden, kiest de gemeente er voor om de bodemkwaliteitskaart ook te hanteren als bewijsmiddel bij ruimtelijke ontwikkelingen (bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen). Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in alle gebieden de gemiddelde waarde beduidend lager is dan de interventiewaarde en dat de P95 (beduidend)

lager is dan de maximale waarde industrie, zodat er voldoende zekerheid is dat er binnen het gemeentelijke gebied geen sanerende maatregelen nodig zullen zijn. Daarom is er voor gekozen om de bodemkwaliteitskaart in het gehele grondgebied van Sittard-Geleen te aanvaarden als bewijsmiddel bij ruimtelijke procedures en bij omgevingsvergunningen. Hierbij moet wel worden benadrukt dat de locatie waar de ruimtelijke ontwikkeling is gepland niet verdacht mag zijn en niet mag zijn beïnvloed door een puntbron. Indien er aanwijzingen zijn dat er wel een beïnvloeding heeft plaatsgevonden, mag de bodemkwaliteitskaart niet zondermeer als bewijsmiddel gebruikt worden, maar moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In Sittard-Geleen geldt het generieke toetsingskader uit het Besluit bodemkwaliteit. Dat houdt in dat er geen bijzondere regels gelden voor het hergebruik van grond en baggerspecie binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is krachtens het Besluit bodemkwaliteit. Het generieke kader is uitgebreid beschreven in diverse landelijke documenten.

Indien de bodem mogelijk toch is beïnvloed door een puntbron, kan de bodemkwaliteitskaart niet gebruikt worden als bewijsmiddel. In dat geval dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, conform de NEN-5740 (incl. vooronderzoek). Dit bodemonderzoek is dan nodig om op locatieniveau na te gaan of de geplande ontwikkeling wel of niet kan plaatsvinden.

Gezien de agrarische activiteiten uit het verleden is voor onderhavig plangebied zekerheidshalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie hoofdstuk 5. Daarmee wordt voldaan aan dit beleidsplan.

Nota Parkeernormensystematiek (2005)

Het parkeerbeleid van de gemeente is in 2012 geactualiseerd en vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek'. In de nieuwe parkeernota zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen.

De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat meer functies plaatsvinden in een kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk, die vaak niet op eigen terrein kan worden opgevangen, met als gevolg dat de openbare ruimte moet worden ingezet voor de opvang van de parkeerdruk. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Het doel van de parkeernota is om hier grip op te houden.

De parkeernota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is en dat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen wordt gehandeld in de geest van de nota.

Overeenkomstig de CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (2008), heeft de gemeente drie stedelijke zones onderscheiden waarvoor andere parkeernormen gelden: 'centrum', 'schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Voor woningen geldt een maximumnorm van 1,8 parkeerplaats in het centrum (inclusief 0,3 voor bezoekersparkeren) en van 2,0 parkeerplaatsen per woning zowel in de schil/overloopgebied als rest bebouwde kom.

Het plangebied maakt echter geen onderdeel uit van de drie aangegeven stedelijke zones. In de parkeernota zijn voor locaties buiten de bebouwde kom geen parkeernormen aangegeven. Ook de ASVV 2004, waarop de CROW-publicatie is gebaseerd, kent geen parkeerkencijfers voor functies in het landelijk c.q. agrarisch gebied. Dit komt omdat in het buitengebied wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Het plan dient daarom te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De openbare ruimte dient niet te worden gebruikt om de parkeerdruk op te vangen.

Binnen het plangebied wordt voorzien in de opvang van de eigen parkeerbehoefte. Het plan voorziet in parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein) en een collectieve parkeerplaats voor bezoekersparkeren in de groenzone (9 parkeerplaatsen). Het plan legt daarmee geen parkeerdruk op de openbare ruimte en voldoet daarmee aan de doelstellingen van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Duurzaamheidsplan 2008-2016

In het op 23 april 2009 vastgestelde duurzaamheidsplan 'Sittard-Geleen duurzaam en energiek' worden op twee ambitieniveaus doelen en activiteiten ten aanzien van het door de gemeente Sittard-Geleen gewenste beleid voor duurzame ontwikkeling beschreven. Duurzame ontwikkeling betekent, vertaald naar de directe leefomgeving, dat gestreefd dient te worden naar een leefbare en veilige buurt, met schone lucht, energiezuinige woningen en schone productieprocessen in industrie en landbouw.

Het beschreven ambitieniveau 'Klimaatakkoord' (een akkoord tussen het Rijk en de VNG) is te beschouwen als een basispakket van doelstellingen waarvan verwacht wordt dat iedere gemeente zich inspant om deze ambities te realiseren. In februari 2008 heeft de gemeente de eerste vervolgstap gezet door het Klimaatakkoord 2007-2011 met het Rijk te tekenen.

Op hoofdlijnen betekent dit dat Sittard-Geleen de volgende doelstellingen onderschrijft:

- in 2015 zijn de gemeentelijke inkopen 100% duurzaam;
- in 2020 bedraagt het aandeel duurzame energie 20%;
- in 2020 is nieuwbouw CO₂/klimaatneutraal;
- mobiliteit wordt schoner en zuiniger door het instellen van milieuzones en het stimuleren van biobrandstoffen;
- energiestromen bij bedrijven worden efficiënter benut.

Om deze doelstellingen te realiseren dient het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid geïntensiveerd en in onderlinge samenhang versterkt te worden. Duurzaamheid loopt derhalve dwars door alle beleidsvelden heen.

Ten einde een werkbaar beleidsplan op te stellen is het duurzaamheidsplan derhalve onderverdeeld in een vijftal kernthema's:

- duurzame gemeentelijke organisatie;
- duurzame energie;
- duurzame ruimtelijke ontwikkeling: duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en duurzaam groen en water;
- duurzame mobiliteit;
- duurzame economie.

Ten aanzien van de 5 kernthema's zijn op een tweetal ambitieniveaus doelstellingen geformuleerd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het ambitieniveau Klimaatakkoord en het ambitieniveau voorlopig/innovatief.

Voor dit bestemmingsplan is voor van belang het kernthema duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is het tot stand brengen van een duurzame samenleving door in het planproces alle kansen en mogelijkheden te benutten om een hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren waarbij de ruimte zo efficiënt mogelijk wordt gebruikt en de milieubelasting zo laag mogelijk is. Daarbij geeft de gemeente drie themavelden aan:

- Duurzaam stedelijke ontwikkeling. Dat is voor de gemeente de voorwaarde om de duurzaamheidsdoelstellingen op de verschillende deelthema's te kunnen realiseren. Stedenbouw is het geheel van de deelelementen natuur, ecologie, cultuurhistorie, water, verkeer, luchtkwaliteit, gebouwen en energievoorzieningen die samen de ruimtelijke kwaliteit en gebruikswaarde van een gebied bepalen.
- Duurzaam bouwen. Mensen stellen meer en meer hoge eisen aan hun woning en directe woonomgeving. De klimaatveranderingen en de eisen aan een gezonde leefomgeving hebben de nodige consequenties voor het ontwerp en inrichting van woningen en wijken. De opwarming van de aarde vraagt om het weren van zonlicht en om extra koeling van woningen en gebouwen. De energierekening van huishoudens zal zonder maatregelen een belangrijk deel van de woonlasten gaan vormen. De opvang en afvoer van overvloedig regenwater vraagt om adequate waterbergings- en afvoersystemen. Woningen zullen van een hoge kwaliteit moeten zijn; comfortabel, energiezuinig, veilig, toegankelijk, gezond binnenmilieu (geen geluidhinder, schone bodem en lucht), die duurzaam gebouwd en duurzaam in gebruik moeten zijn (levensloopbestendig).

- Duurzaam groen en water verhogen de belevingswaarde en recreatiemogelijkheden in de stad. Daarnaast draagt het bij aan een gezond leefklimaat in een stedelijk gebied en kunnen de gevolgen van klimaatverandering (periodes met meer extreme regenbuien en droogtes) beter opgevangen worden.

Ambitieniveaus

De gemeente Sittard-Geleen wil een levendige stad zijn met een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied, met een duurzame woon- en leefomgevingskwaliteit. Overal moet worden voldaan aan de basisnormen voor een schone en veilige woonomgeving. Dit betekent een schone bodem, schone lucht, verminderen van de geluidbelasting en een goed beheer van de openbare ruimte.

Bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op een versterking van de groen- en waterstructuur als voorwaarde voor stedelijke kwaliteit en adaptatie op klimaatveranderingen (wateropvang versus verdroging)

Ambitieniveau Klimaatakkoord

- Duurzaamheid is het leidende kwaliteitskenmerk voor de ontwikkeling van toekomstbestendige ruimtelijke plannen.
- Voor alle majeure ontwikkelings- en revitalisatieprojecten worden duurzaamheidsvisies opgesteld op basis waarvan plannen tot uitvoering worden gebracht.
- Vanaf worden alle bouwplannen getoetst op de milieukwaliteit middels het instrument GPR-gebouw.

Ambitieniveau voorlopend/innovatief

- In 2010 is per wijk de gewenste milieukwaliteit bepaald en wordt de milieu-optimalisatie gefaseerd in uitvoering genomen.
- In 2010 zijn er in de gemeente 100 klimaatneutrale woningen gebouwd.
- In 2020 is één op de vier woningen klimaatneutraal.

In hoofdstuk 3 staat beschreven hoe duurzame ruimtelijke ontwikkeling in dit plan is verankerd. Door dit plan wordt op expliciete wijze invulling gegeven aan (de ambities van) het gemeentelijk duurzaamheidsplan.

5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE

In dit hoofdstuk is de toetsing van het plan op diverse (milieu)aspecten aangegeven en de inpasbaarheid in zijn omgeving. Daartoe is onderzoek verricht. Op grond daarvan is beoordeeld of er sprake is van mogelijke belemmeringen of randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan. De conclusies daarvan staan hieronder samengevat. De bijbehorende onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan.

5.1 Bodem

Voor het plangebied is in 1995 een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (conform NVN 5725 en NEN 5740)³. Dit is te beschouwen als een 0-opname. Het onderzoek stelt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater vast in relatie tot de toekomstige functie van het gebied.

Conclusie

In een groot gedeelte van het plangebied zijn geen of slechts lichte verontreinigingen geconstateerd. Ter hoogte van de grote veestallen is mogelijk sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (PAK's). Aanvullend bodemonderzoek is noodzakelijk om hierover zekerheid, zowel qua aard, omvang als locatie. Indien wordt overgegaan om de ernstig verontreinigde grond af te graven, af te voeren en te saneren en ter plaatse schone grond wordt aangevoerd ter ophoging, is er geen enkele belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen woningbouw.

Toelichting

Uit historisch onderzoek is naar voren gekomen dat het terrein in het verleden meermaals is opgehoogd met grond en puin, afkomstig van andere locaties. Ter plaatse van de voormalige stierenstallen en onder de tussenliggende en achterliggende erfverhardingen zijn verhoogde concentraties aan PAK's aangetroffen, die de interventiewaarde overschrijden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt aangenomen dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de precieze aard en omvang vast te kunnen stellen en om daadwerkelijk te kunnen vaststellen of er sprake is van een ernstige verontreiniging, dient nader bodemonderzoek plaats te vinden.

Op de overige terreindelen zijn geen of slechts lage concentraties aan verontreinigingen aangetroffen, die verder geen belemmering vormen. Dit is bijvoorbeeld ter plaatse van de werkplaats, dieselopslag, aangevulde grond op het oostelijk en westelijk terreingedeelte en de grond rondom de bedrijfsgebouwen en het bouwland.

Daarnaast zijn in de onderzochte stallen direct zichtbare asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen aangetroffen. Geadviseerd wordt alle asbestverdachte en asbesthoudende materialen door een daartoe gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen⁴.

De resultaten van het aanvullend bodemonderzoek dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend te zijn en te zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2 Archeologie

Er is voor het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd, met als doel eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen⁵. Het gebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde.

³ Verkennend bodemonderzoek Fischerpad 9 te Einighausen, Aelmans Eco BV, Voerendaal, 1 december 1995

⁴ Asbestinventarisatie type A conform SC-540 SCA NR 02-D020013 4 stallen Fischerpad 9 te Einighausen, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, Heel, 27 januari 2011

⁵ Fischerpad, Einighausen, gemeente Sittard-Geleen, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, ArcheoPro, Eijsden, maart 2012

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten en uitgangspunten van het bouwplan wordt geadviseerd vrijstelling te verlenen voor archeologisch vervolgonderzoek. De hoge archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied blijft van kracht. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Toelichting

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het neolithicum tot en met de ijzertijd/Romeinse tijd en voor off-site verschijnselen uit de (late) middeleeuwen en de nieuwe tijd. Ter plaatse van de bestaande bedrijfsgebouwen is door de bouw van mestkelders de oorspronkelijke bodem volledig verstoord. Onder de ophogingslaag zouden in principe nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn, maar hier kan ook tijdens het aanbrengen van de ophogingslaag of daaraan voorafgaand door landbouwactiviteiten in meer of mindere mate bodemverstoring zijn opgetreden.

In aansluiting op het bureauonderzoek zijn vier verkennende grondboringen verricht, verdeeld over het plangebied. Uit drie van deze boringen blijkt dat het terrein, conform de verwachting, recent meer dan 1 tot 2 meter is opgehoogd. De ophogingslaag is het dikst op het noordelijke deel van het huidige bedrijfsterrein (> 2 meter). In één van de boringen bleek ook dat de oorspronkelijk bodem onder de ophogingslaag niet meer intact is. Ter plaatse van het weiland is onder een dunne ophogingslaag van circa 20 cm een vrijwel intact bodemprofiel aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niet worden uitgesloten dat er onder het huidige bedrijfsterrein nog intacte bodems met daarin archeologische resten voorkomen. Indien echter het bouwpeil (begane vloerniveau) van de vier geplande woningen gerealiseerd wordt op het actuele maaiveldniveau van het bedrijfsterrein, zullen de bouwwerkzaamheden inclusief een eventuele kelderruimte niet of nauwelijks negatief van invloed zijn op eventuele archeologische resten onder de ophogingslaag. Uitgangspunt is hierbij dat ook het gedeelte van het plangebied dat momenteel in gebruik is als weiland eveneens tot op het niveau van het huidige bedrijfsterrein wordt opgehoogd na sloop van de stallen.

Mochten tijdens de bouwwerkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of artefacten worden aangetroffen, dan dienen deze op basis van de Monumentenwet 1988 direct te worden gemeld bij de gemeente Sittard-Geleen.

5.3 Water

Er is een infiltratieonderzoek en watertoets uitgevoerd, waarin wordt bepaald hoe in het plangebied met water wordt omgegaan⁶.

Conclusies

Het plangebied wordt hydrologisch neutraal ingericht door invulling te geven aan het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Ook de kwaliteit van het te infiltreren regenwater wordt geborgd via de trits 'schoonhouden-scheiden-schoonmaken'. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en de gemeente. Er wordt zoveel mogelijk regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Daartoe is in het plangebied ruimte gereserveerd voor een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi. Deze wordt ook in dit bestemmingsplan planologisch geborgd. Er is derhalve geen belemmering voor de voorgenomen bouwontwikkeling.

Toelichting

Het infiltratieonderzoek is uitgevoerd door het plaatsen van vier boringen tot maximaal 3,5 meter onder maaiveld. Daarbij is ook de doorlatendheid van de bodem onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als slecht tot matig doorlatend, waarbij k-waarden van 0,1 en 0,4 meter/dag zijn aangetoond.

Daarnaast is berekend dat het totaal aan verhard oppervlak afneemt met circa 3.100 m². In het nieuwe plan wordt uitgegaan van een totale oppervlakte van 3.500 m² aan verharding. Hoewel dit vanuit duurzaam waterbeheer een goede ontwikkeling is, zullen bij realisatie van het nieuwe plan maatregelen moeten

⁶ Watertoets Fischerpad 9 te Einighausen in de gemeente Sittard-Geleen, Econsultancy, Swalmen, 4 juli 2012

worden getroffen om ongewenste effecten tegen te gaan, met in acht neming van een aantal beleidsuitgangspunten van het waterschap en gemeente.

Zo gaat de voorkeur van het waterschap uit naar hergebruik en infiltreren van hemelwater op de locatie en wanneer dit niet mogelijk is naar het bergen van hemelwater, waarbij de vuistregel is dat 10% van het verharde oppervlak gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater.

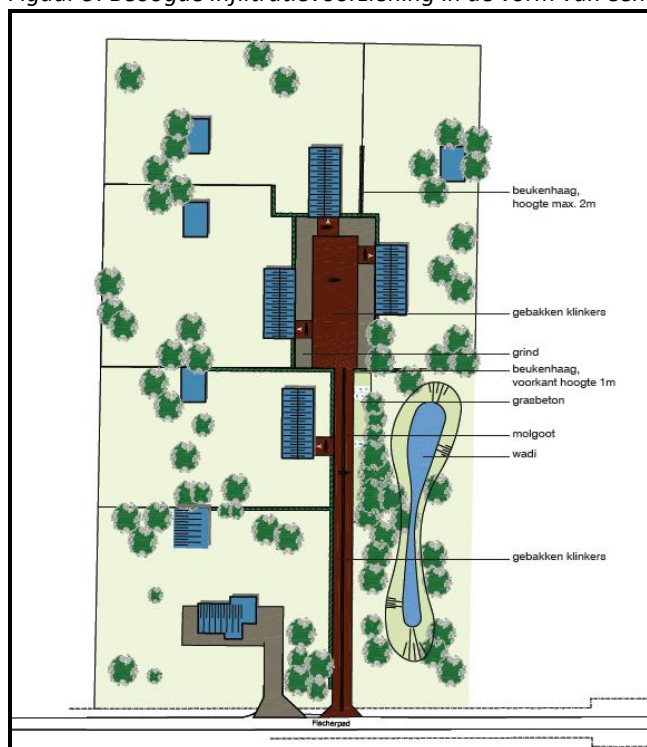
Voor de dimensionering van een nieuw oppervlaktewatersysteem hanteert het waterschap een aantal verschillende maatgevende neerslaggebeurtenissen. De infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dienen gedimensioneerd te worden op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Om de gevolgen bij extreme situaties aan te geven dient tevens rekening te worden gehouden met een gebeurtenis van T=100 (45 mm in 30 minuten) om zo nodig maatregelen treffen (bijvoorbeeld een noodoverloop).

Eventuele infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen zullen volgens de gemeente Sittard-Geleen op eigen terrein in eigen beheer moeten worden aangelegd en onderhouden. De voorzieningen dienen dermate gedimensioneerd dat minimaal 31 mm hemelwater op de locatie geborgen c.q. geïnfiltreerd kan worden. Tevens dient de voorzieningen dermate gedimensioneerd te zijn dat gedurende een extreme neerslaggebeurtenis geen wateroverlast mag ontstaan.

De vuilwaterafvoer van de nieuwbouw dient aangesloten te worden op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente Sittard-Geleen. Uitgangspunt is dat alleen het huishoudelijk afvalwater verwerkt wordt en dat het hemelwater ofwel af wordt gevoerd naar oppervlaktewater ofwel infiltreert in de bodem.

Om aan de uitgangspunten te voldoen en de k-waarde in acht te nemen, is in het zuid-oostelijk deel van het plangebied een oppervlakte gereserveerd van 750 m² waar onder andere ruimte is voor een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi (zie figuur 9). Bij een neerslaggebeurtenis van 45 mm in 30 minuten (T=100) zal de vullingsgraad van een dergelijke voorziening circa 0,1 meter bedragen. Bij een worstcase benadering, met een gemiddelde k-waarde van 0,1 meter/dag, bedraagt de leeglooptijd minder dan 24 uur. Hiermee voldoet de voorziening aan de eisen van het Waterschap Roer en Overmaas. Door een minimale waking toe te passen van 0,5 meter kan de berging van afgekoppeld hemelwater in een nattere periode gewaarborgd worden. Daarmee wordt voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen.

Figuur 9: Beoogde infiltratievoorziening in de vorm van een wadi, in de zuid-oosthoek van het plangebied.



5.4 Natuur

Verkennd natuurwaardenonderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijk voorkomende flora- en faunasoorten in het plangebied en de mogelijke effecten van het plan op de natuurwaarden⁷. Dit is gebeurd in de vorm van een quickscan, bestaande uit een bureauonderzoek en veldonderzoek.

Conclusie

Het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuur(ontwikkelings)gebied (bijvoorbeeld POG, EHS, of Natura2000). Het ligt ook niet in de directe nabijheid daarvan.

Door de realisatie van het plan worden geen beschermde florasoorten of verblijfplaatsen van beschermde faunasoorten aangetast. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Voor algemeen voorkomende grondgebonden faunasoorten geldt de algemene zorgplicht. Aanwezig groen dient buiten het broedseizoen te worden verwijderd.

Vanuit de natuurwaarden zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Toelichting

In de beplanting rondom de bestaande bebouwing zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelsoorten. Op de onderzoekslocatie is een minimale hoeveelheid oude uitwerpselen gevonden van een kerkuil. Desondanks mag worden aangenomen dat de kerkuil geen gebruik maakt van de onderzoekslocatie.

Geconstateerd is dat de te slopen panden ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De onderzoekslocatie kan wel gebruikt als onderdeel van een groter foerageergebied voor verblijvende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De realisatie van dit bestemmingsplan zal echter geen aantasting betekenen van dit foerageergebied, doordat er voldoende foerageergebied in de omgeving overblijft, de nieuwe landschappelijke inpassing met nieuw groen en de combinatie van sloop en nieuwbouw.

De locatie vormt een geschikt habitat voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren als muis, egel, wezel en hermelijn. Indicaties voor hun aanwezigheid zijn echter niet aangetroffen.

Daarnaast vormt de locatie een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten, zoals de bruine kikker en gewone pad. Het onderzoek sluit het voorkomen daarvan echter uit.

Bij de herontwikkeling van de locatie geldt de algemene zorgplichtuitvoering. In dat kader zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Geadviseerd wordt de werkzaamheden (kappen, slopen) uit te voeren buiten het broedseizoen, teneinde verstoring van broedvogels te voorkomen.

5.5 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is onderzocht in hoeverre het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder⁸.

Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat qua geluid voldaan wordt aan de wettelijke normen en dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering is voor de realisatie van het plan.

Toelichting

Voor wegverkeerslawaaï bij nieuwe woningen geldt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De rijsnelheid op het Fischerpad is 30km/u. Die wordt voor autoverkeer alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het Fischerpad is daarmee niet van invloed op het wegverkeerslawaaï.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 230 meter van de Middenweg/N276 en ligt daarmee zo'n 20 meter binnen het akoestisch aandachtsgebied van deze provinciale weg. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het autoverkeer deze weg op de gevels nieuwe woningen in het plangebied.

⁷ Quickscan flora en fauna Fischerpad/Schepensbank te Einighausen gemeente Sittard-Geleen, Econsultancy, Boxmeer, 6 augustus 2009

⁸ Bouwplan Herrekoul (Fischerpad 9 te Einighausen), Toets Wet geluidhinder, Cauberg-Huygen, Maastricht, 10 februari 2012

De berekeningen hebben uitgewezen dat de geluidsbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van het wegverkeer van het Fisherpad is een geluidbelasting berekend van ten hoogste 36 dB, na aftrek conform artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee gerespecteerd.

5.6 Luchtkwaliteit

Voor het bepalen van de effecten van het plan op de luchtkwaliteit, is het plan getoetst aan de meest recente wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit⁹. Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel of niet in betekenende mate ((N)IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Het onderzoek toont aan dat realisatie van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in art. 5.16 van de Wet milieubeheer. Naast het gegeven dat het plan op zichzelf niet leidt tot een overschrijding van de luchtkwaliteitseisen, is het ook zo dat het plangebied ook geen nadelige invloed ondervindt van stikstof en fijn stof als gevolg van het verkeer op de N276. Vanuit luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen voor de geplande woningbouw.

Toelichting

Voor nieuwe woningbouwlocaties geldt dat zij niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) aan de luchtkwaliteit indien ze niet groter zijn dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en niet groter dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Het plan voorziet in 5 woningen. Dat is ruim onder de gestelde drempelwaardes, waardoor het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarnaast vinden in de omgeving van het plan geen grenswaardenoverschrijdingen als gevolg van de depositie aan stikstof en fijnstof vanuit de N276. De grenswaarden stikstof en fijn stof worden ruimschoots gerespecteerd binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

5.7 Externe veiligheid

Er is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke externe veiligheidsrisico's¹⁰. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen plaatsgebonden risico's en een groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico wordt verstaan de kans per jaar dat één (fictief) persoon, die zich permanent en onbeschermd op dezelfde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar, dat ten minste tien of meer personen komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute, bij een ongeval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Conclusie

Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Toelichting

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is nagegaan of door die nieuwe ontwikkelingen mensen gevaar lopen als gevolg van nabijgelegen transport van gevaarlijke stoffen (over spoor, weg, water of door buisleidingen), dan wel door de ligging nabij bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, bewerken of transporteren.

⁹ Bouwplan De Herrekoul (Fischerpad 9 te Einighausen), Inventarisatie luchtkwaliteitseisen, Cauberg-Huygen, Maastricht, 25 januari 2012

¹⁰ QRA etheenleiding ter hoogte van het Fischerpad, Kwantitatieve risicoanalyse, Royal Haskoning DHV B.V., Amersfoort, juli 2012

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico kan rond een inrichting of een vervoersas als lijn op een kaart worden weergegeven, de zogenaamde risicocontouren. Voor het plaatsgebonden risico geldt een wettelijke norm. Voor kwetsbare objecten, bijvoorbeeld woningen, geldt een grenswaarde waarbij nieuwe objecten niet binnen een 10^{-6} /jaar contour mogen liggen. Welke objecten als kwetsbaar en beperkt kwetsbaar worden aangemerkt, staat aangegeven in onder meer het Bevi, Bevb en de Circulaire RNVGS.

Geconcludeerd wordt dat de risicocontouren van de nabijgelegen transportassen niet samenvallen met het deelgebied. De woningen liggen ook buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van de ondergrondse etheen-transportleiding.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico is de transportstroom van de toxische stoffen bepalend voor het invloedsgebied van zowel de wegen als het spoor. Het plan ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de N276 en de spoorlijn Eindhoven-Sittard. Het plan draagt verwaarloosbaar bij aan het groepsrisico van deze transportassen, omdat het deelgebied alleen binnen het invloedsgebied van toxische gassen ligt, de afstand tussen de transportassen en het deelgebied aanzienlijk is en de omvang van het transport van toxische stoffen beperkt is. Met het in werking treden van het basisnet spoor, naar verwachting in 2012, ligt het plan overigens buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Eindhoven-Sittard.

Gegeven de aard van de effecten die kunnen optreden (toxische belasting) en de verwaarloosbare invloed van het plan op het groepsrisico ligt een diepgaande invulling van de verantwoordingsplicht niet voor de hand. Het overwegen van maatregelen is in onderhavige situatie op grond van de Circulaire RNVGS niet verplicht. Transportassen vormen daarom geen belemmering voor het plan.

Een effect van een ongeval met toxische stoffen op een van de transportassen is evenwel niet uit te sluiten. De gemeente kan volgens de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' maatregelen overwegen, zolang die geen beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Het overwegen van maatregelen is in onderhavige situatie op grond van de circulaire RNVGS niet verplicht.

Van belang is daarnaast de ondergrondse buisleiding, die gebruikt wordt voor etheen (ethyleen) te transporteren. Op basis van de uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse kan is geconcludeerd dat het groepsrisico weliswaar toeneemt door de geplande woningbouw, maar het berekende groepsrisico ligt ruim onder de oriënterende waarde. Op basis van het Bevb dient door het bevoegd gezag het groepsrisico van de etheenleiding beperkt te worden verantwoord. Het groepsrisico ligt namelijk onder de 0,1 keer de oriënterende waarde.

Het invloedsgebied van bedrijven met voor externe veiligheid relevante activiteiten met gevaarlijke stoffen is gelegen op enkele honderden meters. Het invloedsgebied van deze bedrijven valt niet samen met het plan. Risico's van bedrijven vormen daarom geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het Fischerpad, waar een snelheidsregie geldt van 30km/u. Dit is ook een belangrijke route in het regionale fietspadennetwerk. Gezien de het geringe aantal woningen dat wordt gebouwd in plangebied en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen, komt de doorstroming en verkeersveiligheid van het Fischerpad niet in het geding.

Het plan voorziet voorts in de opvang van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Het thema verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

5.9 Milieuzonering

De stankcirkel van het bestaande agrarisch bedrijf aan Fischerpad 9 verdwijnt, hetgeen positieve gevolgen heeft voor de directe omgeving. Anderzijds is sprake van een stankcirkel van het tegenoverliggende agrarisch bedrijf aan Fischerpad 6. Omdat in het plangebied nieuwe burgerwoningen in het buitengebied worden voorzien, dient rekening te worden gehouden met een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van de betreffende stankcirkel van Fischerpad 6. In het nieuwe plan ligt de meest nabij gelegen burgerwoning op circa 60 meter daarvan, wat inhoudt dat de uitoefening van de agrarische bedrijvigheid aan Fischerpad 6 geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorgenomen plan aan Fischerpad 9.

5.10 Duurzaam bouwen/energie

In aansluiting op algemeen maatschappelijke ontwikkelingen wordt ernaar gestreefd om bij nieuwe plannen voor zover mogelijk een duurzame ontwikkeling tot stand te brengen, waarbij de negatieve effecten van het milieu zoveel mogelijk beperkt zullen worden.

In het onderhavige project wordt gekozen voor zongericht verkavelen, zuinig ruimtegebruik, toepassing van zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen, een maximum aan isolerende voorzieningen en duurzaam materiaal- en watergebruik.

Overigens levert de stopzetting van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten aan Fischerpad 9 op zichzelf ook een positieve bijdrage aan de energiebesparing.

Duurzaam bouwen is, voor zover ruimtelijk relevant, verwerkt in het onderhavige plan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een zgn. anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

De kosten voor de te verlenen omgevingsvergunning wordt gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van tegemoetkoming in de schade, bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade) wordt een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen dienen te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Principebesluit gemeenteraad

De gemeenteraad heeft op 14 december 2011 een principebesluit genomen, dat de initiatiefnemer mag overgaan tot de herontwikkeling van de locatie. Dit bestemmingsplan is een uitvloeisel van dit raadsbesluit.

Positief advies Welstandscommissie

Het beeldkwaliteitsplan is door de gemeentelijke welstandscommissie op 26 juni 2012 goedgekeurd.

Resultaten inspraak en overleg ex artikel 3.3.1 Bro op voorontwerp bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen legt altijd een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage, waarbij eenieder gedurende een periode van zes weken een inspraakreactie kan indienen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Herrekoul' heeft ter inzage gelegen 4 oktober tot en met 14 november 2012. Gedurende die periode is één reactie ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Het voorontwerp is daarnaast ter vooroverleg aangeboden aan de Provincie Limburg en Waterschap Roer en Overmaas conform artikel 3.1.1 Bro. Daarop is van één instantie een reactie binnengekomen.

De twee ingediende reacties zijn vervolgens door de gemeente beantwoord in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp van het bestemmingsplan Herrekoul'. Die nota is als bijlage 1 toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Op basis daarvan is het voorontwerp bestemmingsplan op onderdelen aangepast, hetgeen heeft geleid tot het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp bestemmingsplan zal door het college van burgemeester en wethouders zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Zodra de zienswijzen bekend zijn, zal de gemeente opnieuw een reactie opstellen en de gevolgen aangeven voor het vast te stellen bestemmingsplan.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2008. Tevens is qua terminologie zoveel mogelijk aangesloten op de sinds 1 oktober 2010 van kracht zijnde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan “De Herre Koul” bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hieronder beknopt weergegeven.

7.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks toegestaan, dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. In het voorliggende plan zijn drie enkelbestemmingen (‘Groen’, Verkeer-Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’) opgenomen. Daarnaast zijn twee dubbelbestemmingen, ‘Leiding-Gas’ en ‘Leiding-Brandstof’ opgenomen om de belangen van deze leidingen te borgen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 13)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: deze regel bevat algemene bepalingen omtrent de maatvoering van ondergeschikte bouwdelen en bepalingen omtrent bestaande afstanden en maten;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van de plaats van bestemmingsgrenzen;
- algemene procedureregels: in dit artikel worden de te volgen procedures vermeld bij toepassing van afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, bij gebruikmaking van de nadere eisen-regeling en bij het verlenen van omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- overige regels: in de overige regels is een voorrangregeling opgenomen voor dubbelbestemmingen in algemene zin en voor de voorrangregeling in gebieden waar twee dubbelbestemmingen elkaar kruisen (hetgeen in dit plan aan de orde is).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

7.3 Beschrijving van de bestemmingsregels

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming Groen

Deze bestemming is gegeven aan de zuidoosthoek van het plangebied. Binnen deze groenbestemming is een aanduiding opgenomen voor het parkeren ('specifieke vorm van verkeer-parkeerplaats (sv-p)'), voor de waterberging en infiltratievoorziening ('waterberging (wb)') en voor de bescherming van de hier aanwezige houtwal ('houtwal (hw)'). Binnen deze bestemming zijn voorts groenvoorzieningen, bermen en beplanting mogelijk, alsmede bijbehorende voorzieningen. Er mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd; daarnaast mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 4: enkelbestemming Verkeer-Verblijf

Deze bestemming is opgenomen voor het realiseren van de oprijlaan langs de houtwal, die de te realiseren woningen ontsluit. Gekozen is voor een bestemming die de verblijfsfunctie (geen doorgaande functie) van de weg accentueert. Binnen deze bestemming is de realisering van wegen met een verblijfsfunctie, inritten en voet- en fietspaden mogelijk, alsmede groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Er mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd; daarnaast mogen wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5: Enkelbestemming Wonen

Deze bestemming vormt de basis voor de vier nieuw te bouwen woningen. Er mag per woning alleen een hoofdgebouw en één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd. De hoofdgebouwen dienen gepositioneerd te worden binnen de aangegeven bouwvlakken, de bijgebouwen dienen gepositioneerd te worden binnen de aangegeven bouwaanduiding 'bijgebouw [bg]'. De woningen dienen te worden uitgerust met een zadeldak, waarbij de maximale goothoogte 3,5 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt. De bijgebouwen dienen te worden uitgerust met een lessenaarsdak, waarbij de kap aan de zijde van de woning 3,5 meter dient te zijn en vervolgens dient af te lopen naar een hoogte van 3 meter. Er is verder onderscheid gemaakt in een tuinzone (aangeduid middels de aanduiding 'tuin(t)'), waarbinnen alleen bouwwerken, geen gebouwen mogen worden gebouwd en een weidezone, aangeduid met 'specifieke vorm van tuin-weide (st-w)', waar niet mag worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen. Op deze manier wordt het uitzicht vanuit de woningen in de richting van het omliggende buitengebied intact gehouden. In het beeldkwaliteitplan (dat geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan) zijn aanvullende eisen en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van materialisering en positionering van bouwwerken. Dit beeldkwaliteitplan dient als aanvullend toetsingskader bij aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Naast de vier nieuw te bouwen woningen is ook de bestaande boerderijwoning in dit plan geregeld.

BIJLAGE 1: NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp van het bestemmingsplan Herrekoul

Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard

1. vanwege de primaire functie van de wadi als waterberging voor het af te koppelen hemelwater, verzoekt het waterschap om deze functie ook te borgen op de verbeelding en in de planregels door hiervoor een functieaanduiding op te nemen.

Reactie gemeente

Conform het verzoek van het waterschap worden de gronden die zijn beoogd om daarop de waterberging aan te leggen als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan bestemd.

2. De wadi is volgens het waterschap zodanig geprojecteerd dat deze over de leidingstrook loopt. Dit zou gevolgen kunnen hebben voor het realiseren van de wadi. Het waterschap adviseert om dit met de betreffende leidingbeheerder kort te sluiten.

Reactie gemeente

De waterberging is volgens de verbeelding van het voorontwerp van het bestemmingsplan voorzien binnen de bestemming “groen”. Binnen deze bestemming kan de waterberging worden gerealiseerd. Deze hoeft daarom niet over de leidingstrook te lopen. Bij de aanleg zal met de aanwezig leidingen rekening moeten worden gehouden. In het BKP staat de wadi inderdaad geprojecteerd binnen de leidingstrook. Wellicht dat dat tot verwarring heeft geleid.

De waterberging wordt als zodanig op de verbeelding bestemd (zie hierboven onder 1). Dan zal op de verbeelding ook duidelijk worden aangegeven dat deze waterberging niet binnen de leidingstrook kan worden aangelegd.

3. Om eventueel waterhuishoudkundige maatregelen te treffen verzoekt het waterschap om ook binnen de bestemming “verkeer” “waterhuishoudkundige voorzieningen” mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Tegen dit verzoek bestaat geen bezwaar. Aan artikel 4.1 wordt “d” toegevoegd. Hetgeen nu onder “c” staat komt onder “d” te staan. 4.1 onder c komt te luiden: “water en waterhuishoudkundige voorzieningen”.

Arvalis, Postbus 18, 6270 AA Gulpen, namens de heer R. Dohmen, Fischerpad 6, 6142 BT Einighausen, hierna te noemen “Dohmen”.

- 1. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat er een eiland met een cluster woningen ontstaat in het buitengebied tussen Einighausen en de stad. Dohmen vindt het logischer om woningbouw toe te staan nabij de bebouwde kom van Einighausen.*

Reactie gemeente

Op de ontwikkellocatie bevindt zich nu een agrarisch bedrijf met een aantal stallen. Het betreft een intensieve veehouderij. Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en in de plaats daarvan vier bijzondere woningen mogelijk te maken in een bijzondere setting, namelijk in een cluster. De bebouwing blijft binnen het bestaande agrarisch bouwvlak. De gemeente is van mening dat er op deze manier woningen worden gerealiseerd die een kwalitatieve toevoeging zijn op de bestaande woningvoorraad.

De realisatie van woningen aan de Schepenbank heeft de gemeenteraad in 2011 om meerdere redenen ongewenst geacht. Een verzoek om het bestemmingsplan te herzien voor het bouwen van woningen op die locatie heeft de gemeenteraad afgewezen.

2. *Gevolgen voor het agrarische bedrijf Fischerpad 6*

Dohmen exploiteert op het adres Fischerpad 6 een rundveebedrijf met 125 stuks rundvee. Het Besluit landbouw milieubeheer is van toepassing. Dohmen maakt zich ernstig zorgen over de ontwikkelings- en exploitatiemogelijkheden. Hij wil niet hierin worden beperkt.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied mag het wijzigen van de bestemming “agrariſch-intensieve veehouderij” alleen worden toegepast indien :

- De aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;*
- Daardoor geen beperkingen ontstaan voor aangrenzende agrarische activiteiten;*
- Woningbouw past binnen de provinciale richtcijfers qua aantal en fases.*

Volgens de toelichting behorende bij het voorontwerp van het bestemmingsplan geldt een milieucirkel van 50 meter voor burgerwoningen in het buitengebied en 100 meter voor woningen in de bebouwde kom, gemeten vanaf het te bebouwen deel van de agrarische bouwkvael van Fischerpad 6.

Het agrarische bouwvlak waarbinnen de agrarische activiteiten moeten plaatsvinden ligt op 60 meter van de bestaande woning Fischerpad 9. Omdat er niet sprake is van één woning maar van een cluster van burgerwoningen in het buitengebied (categorie II) met een vereiste afstand van 100 meter. 60 meter is daarom dan ook onvoldoende. Tevens wijzigt de categorieindeling in het kader van de milieuwetgeving van V naar II. Daardoor wordt het bedrijf omgevingsvergunningplichtig en wordt inspraak van derden mogelijk bij een wijziging van de inrichting c.q. de benutting van het agrarische bouwkvael.

Reactie gemeente

Met ingang van 1 januari jl. valt het bedrijf Fischerpad 6 volledig onder het Activiteitenbesluit. Het bedrijf wordt dus niet vergunningplichtig ten gevolge van de planontwikkeling.

De bebouwde kom wordt in het activiteitenbesluit gedefinieerd als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft en waarin mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Bij de beoordeling van een gebied is de aard van de omgeving bepalend. Er moet sprake zijn van een structurele samenhang van de bebouwing. Het perceel waarop de vijf woningen zijn geprojecteerd is volledig omgeven door agrarisch gebied en ligt op een afstand van de kernen Einighausen en Sittard. Er is duidelijk geen sprake van aaneengesloten bebouwing. Om die reden is de gemeente bij de toetsing op geurhinder uitgegaan van een situatie buiten de bebouwde kom. Om die reden mogen zich geen geurgevoelige objecten, waaronder woningen, binnen een afstand van 50 meter van de dierenverblijven of opslagplaatsen van agrarische bedrijfsstoffen bevinden. De afstand tussen de jongveestal en de dichtstbijzijnde woning, zijnde de huidige bedrijfswoning op het perceel Fischerpad 9, bedraagt ca. 88 meter. De afstand tussen de uiterste grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Fischerpad 6 en de bedrijfswoning Fischerpad 9 bedraagt ca. 60 meter. De dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning komt op ca. 115 meter. De afstand tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woning bedraagt dus meer dan 50 meter. Zelfs bij een uitbreiding van het melkrundveebedrijf Fischerpad 6 wordt er nog voldaan aan de geurnormen. Het bedrijf wordt dus niet beperkt in zijn bedrijfsvoering en er ontstaan geen beperkingen voor de activiteiten.

3. *Door de krimp op de woningbouwmarkt is er geen ruimte om extra woningen te realiseren.*

Reactie gemeente

Het feit dat er sprake is van krimp betekent niet automatisch dat er geen behoefte bestaat aan woningen. Van belang is om bij ontwikkelingen te kijken of er iets nieuws wordt toegevoegd aan hetgeen reeds aan woningen voorhanden is. De gemeente is van mening dat met het plan een unieke woonomgeving wordt gerealiseerd. Door extra eisen te stellen aan die kwaliteit ontstaat er een plan waarvan de gemeente meent dat juist aan die kwaliteit behoefte bestaat.

4. *Het plan is economisch niet uitvoerbaar, gezien de te verwachten planschadeclaim die bij medewerking aan het plan gaat volgen en niet passend binnen de beschikbare wooncontingenten voor de Westelijke Mijnstreek (provinciale richtcijfers).*

Reactie gemeente

De gemeente verwacht niet dat er sprake is van planschade. Van beschikbare woningcontingenten is eveneens sprake. De provinciale richtcijfers gaan uit van een saldonulbenadering. De gemeenten zetten daarbij bij nieuwe woningbouw op kwaliteit en sloop en uit de markt nemen van slechte kwaliteit.

5. *Verkeersveiligheid Fischerpad*

Het Fischerpad is een B-weg. De weg is in gebruik voor landbouwkundige doeleinden en vrachtwagens die het agrarische bedrijf bezoeken en maakt onderdeel uit van een groter regionaal wandel- en fietsrouten netwerk. Uitwijkmogelijkheden voor tegemoetkomende auto's zijn er niet. Het aantal auto's ten opzichte van de huidige situatie zal zeker toenemen. In een eerder plan was een separate ontsluitingsweg naar het wooncluster Fischerpad 9 gepland en werd de bestaande B-weg ontlast. Waarom is daarvoor niet gekozen?

Reactie gemeente

Het Fischerpad is een B- weg van ca. 3,5 meter breed. De weg vormt een langzaamverkeersroute tussen Handelsterrein Bergerweg te Sittard en de kern Einighausen. De weg is geen verbindingsroute voor snelverkeer. Wel wordt door landbouwvoertuigen van de weg gebruik gemaakt. De afstand van de locatie Fischerpad 9 en de kern Einighausen bedraagt ca. 200 meter.

De breedte van de weg is ruim voldoende zodat een auto en een fietser gemakkelijk kunnen passeren. De hele weg kan zowel vanuit de kern als vanuit de beoogde woonlocatie worden gezien. Uitwijkmogelijkheden zijn op zo'n relatief korte afstand, met een relatief gering aantal verkeersbewegingen, en met een dergelijke overzichtelijke situatie niet nodig.

Gezien het verwachte aantal verkeersbewegingen (8 per etmaal per woning) en het huidige gebruik van de weg kan een weg van deze breedte een dergelijke verkeersbelasting gemakkelijk aan.

Ten opzichte van de huidige planologische situatie, waarbij op de locatie Fischerpad 9 een intensieve veehouderij is gevestigd, zal het aantal personenwagens toenemen.

Daartegenover staat echter dat het aantal vrachtwagens en landbouwvoertuigen aanzienlijk zal afnemen.

De gemeente acht om bovenstaande redenen de weg geschikt.

De gemeente is niet bekend met een eerder plan dat voorzag in een separate ontsluiting en acht een separate ontsluiting overbodig en ongewenst.

6. Overige opmerkingen

In de toelichting wordt aangegeven dat het plan is gelegen in een coulissenlandschap. De landschappelijke inpassing zoals gepresenteerd in het voorontwerp is erg marginaal te noemen. Tevens wordt op pagina 36 van de toelichting verwezen naar een positief wateradvies van het waterschap Peel en Maasvallei. Dit advies ontbreekt en moet bovendien afkomstig zijn van het waterschap Roer en Overmaas.

Reactie gemeente

Samen met het bestemmingsplan zal ook het beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan maakte deel uit van de ter inzage gelegde stukken. Dat beeldkwaliteitsplan geeft een goed beeld van de ontwikkeling zoals de gemeente die voor ogen staat. Er is daarin sprake van een groene omgeving en een omranding van de te realiseren woningen met een huisweide die niet mag worden bebouwd.

Het positief wateradvies van het waterschap Roer en Overmaas ontbreekt inderdaad nog bij het voorontwerp van het bestemmingsplan. De opmerking in de toelichting als ware er al een positief wateradvies is een kennelijke omissie. Het waterschap heeft haar reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan gegeven. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding daarvan aangepast.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient een positief wateradvies te zijn afgegeven.