





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

Ruimtelijke onderbouwing “Putstraat Born”

Planstatus: ontwerp

Datum: 3 december 2012

Plan identificatie:

Auteur: Menno ter Avest

1.	INLEIDING	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Leeswijzer	3
2.	PLANBESCHRIJVING	4
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4.	UITGANGSPUNTEN	14
4.1	Archeologie	14
4.2	Waterparagraaf	14
4.3	Ecologie	15
4.4	Milieuaspecten	16
4.4.1.	Geluid	16
4.4.2.	Bodem	17
4.4.3.	Luchtkwaliteit	17
4.4.4.	Externe veiligheid	18
5.	UITVOERBAARHEID	20
5.1	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht (hierna: SWBG) is voornemens 14 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte te ontwikkelen aansluitend aan het bestaande seniorencomplex aan de Putstraat te Born. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De gemeente Sittard-Geleen is voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief en wil hiertoe het middel van de omgevingsvergunning inzetten. Onderdeel van de procedure van de omgevingsvergunning is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport voorziet in de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om de omgevingsvergunning aan te vragen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Putstraat (ong.) Born, waarop het bouwplan geprojecteerd is, is gelegen aan de oostzijde van het bestaande seniorencomplex van de Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht aan de Putstraat. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de achtertuinen van de woningen en de kerk aan de Kerkstraat en de Bronstraat. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het verzorgingshuis Sint Maarten van Orbis. Het perceel is momenteel ingericht als een groenvoorziening in de vorm van gazon met enkele solitaire bomen. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied middels de rode cirkel indicatief weergegeven.



Luchtfoto planlocatie (Bron Google Earth)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan voor de bebouwing aan de Putstraat toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader dat op het plangebied van toepassing is. Dit geeft een impressie van het planologisch kader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de uitgangspunten van het plangebied besproken. Hierbij gaat het onder andere om de milieutechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is.

2. PLANBESCHRIJVING



Situatietekening

Het voorliggende plan betreft de bouw van 14 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte in twee bebouwingselementen die gekoppeld worden aan het bestaande seniorencomplex van de Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht aan de Putstraat. Langs de Putstraat is het bebouwingselement in de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing geprojecteerd. Het tweede element is geprojecteerd aan de noordoostzijde van het bestaande complex.



oostgevel

Qua massa, bouwhoogte, bouwstijl en kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten op het bestaande complex.



westgevel



Perspectief

Het aan de Putstraat gelegen bebouwingselement biedt ruimte aan zes appartementen in twee bouwlagen en een gemeenschappelijke recreatieruimte op de begane grond. Het tweede element biedt ruimte aan acht appartementen verdeeld over twee bouwlagen. Dit gebouw sluit aan op de reeds bestaande bebouwing. In het verbindingsselement is de toegang tot deze acht appartementen gesitueerd. Alle appartementen zijn voorzien van een balkon, woonkamer met open keuken, een badkamer en twee slaapkamers. In het trappenhuis is voor elk appartement een berging voorzien.



Aanzicht gemeenschappelijke recreatieruimte

Het overige grondgebied krijgt de functie van privaat groen. Middels een verbindingspad wordt een verbinding gelegd tussen de Putstraat en de achterliggende kerk.

Verkeer en Parkeren

Het nieuwe wooncomplex biedt ruimte aan 14 zelfstandige wooneenheden die aangesloten worden aan de aanwezige zorginfrastructuur van Sint Maarten.

De gemeente heeft op 15 maart 2012 de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen' vastgesteld. Uitgangspunt voor de parkeernormen is dat de minimum- en maximum parkeernorm van CROW in Sittard-Geleen onverkort wordt gehanteerd. Voor zorgwoningen betekent dit een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning als één van de stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp.

Voor het gehele complex van Sint Maarten zijn 22 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Met een norm van 0,3 parkeerplaats per woning is dit bij de in totaal 50 appartementen (inclusief de nieuwe appartementen) ruim voldoende. Op deze wijze wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Sittard-Geleen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component die van belang kan zijn voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nota wonen

De Nota Wonen (mei 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteedt aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- Meer keuzevrijheid voor burgers.
- Aandacht voor maatschappelijke waarden.
- Betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
- Wonen en zorg op maat bevorderen.
- Stedelijk woonklimaat verbeteren.
- Groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw.

Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen partijen. Dat wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen komt in bredere kring steeds meer in de belangstelling te staan en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Belangrijk hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. 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 erop gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995).

Resumé

Het bovengenoemde rijksbeleid doet geen specifieke uitspraken voor onderhavig project. Als gevolg van dit beleid zijn er dan ook geen belemmeringen om de ontwikkelingen ter plaatse van het voorliggende perceel aan de Putstraat te Born mogelijk te maken.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het POL 2006 vastgesteld. Vervolgens is het POL 2006 op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in de plaats van het POL 2001 getreden.

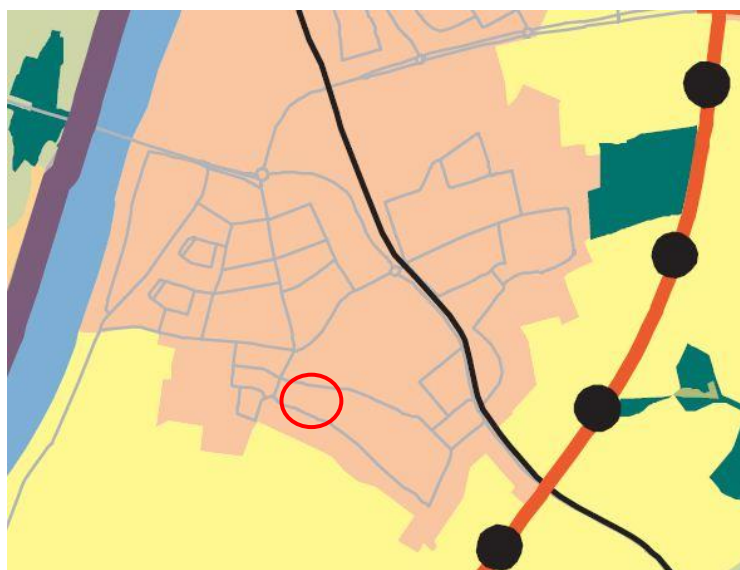
Net als het POL 2001 is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

Ter beoordeling van de toekomstige ontwikkeling is de zogenaamde POL-kaart 'perspectieven' vervaardigd welke onderscheid maakt in negen ruimtelijke perspectieven.

Op de POL-kaart (zie uitsnede op de volgende pagina) is het plangebied gelegen binnen perspectief P9 'Stedelijke bebouwing'. Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zoveel mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit, waarbij de provincie een stimulerende en participerende rol kan vervullen.

Voorts geeft POL2006 ook een visie op de beleidsregio's. De stadsregio Sittard-Geleen is de industrieregio van Limburg. Voor de ontwikkeling van onderhavig bouwplan te Born leidt dit echter niet tot belemmeringen.



Uitsnede POL-kaart 2006 (actualisatie 2010)

Themakaarten Blauwe, Groene en Kristallen Waarden

Om bepaalde basiswaarden te beschermen en te versterken heeft de provincie een drietal kaarten ontwikkeld waarop deze basiswaarden aangeduid worden. Het betreft de kaarten Blauwe Waarden, Groene Waarden en Kristallen Waarden. Op de themakaarten Blauwe Waarden en Groene Waarden is het onderhavige plangebied niet verder specifiek aangeduid. Op de kaart Kristallen Waarden is het noorden van het plangebied en de zone daarboven aangeduid als "Roerdalslenk zone II". De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afschermdende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met ontheffing PMV toegestaan. Voor de ontwikkeling van voorliggend bouwplan is dit geen belemmering.

Provinciale Woonvisie 2010-2015

Met de provinciale woonvisie (vastgesteld op 1 februari 2011) wil de provincie Limburg richting geven aan het woonbeleid dat door de regio's en gemeenten verder wordt uitgewerkt in regionale en lokale woonvisies/-beleid. In de woonvisie heeft de provincie een viertal prioriteiten:

- De kwaliteitslag van de bestaande woningvoorraad. Door het stimuleren van herstructurering, duurzame gebiedsontwikkeling en transformatie van de bestaande structurerings van enkele woonwijken.
- Brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument, minder "gemiddeld" aanbod en meer "bijzonder" aanbod, innovatief en consument gestuurd, ruimte bieden voor bijzondere woonwensen door diversiteit in de nieuwbouwproductie te stimuleren.
- Het zorgdragen voor enige mate van marktstabiliteit, het voorkomen van grote prijsuitschieters op de woningmarkt door vraag en aanbod op de woningmarkt redelijk in balans te houden. Bijvoorbeeld 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 en toevoegen van groen.

Het voorliggende bouwplan aan de Putstraat sluit aan op de prioriteiten zoals genoemd in de provinciale woonvisie. Door de realisatie van de zorggerelateerde woningen wordt met name aangesloten op de prioriteit van de brede keuzemogelijkheden voor de woonconsument. Doordat de

woningen aansluiten op de aanwezige zorginfrastructuur in het stadsdeel Born is er sprake van een “bijzondere” woonvorm.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het POL 2006 en de woonvisie geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de 14 appartementen en de gemeenschappelijke recreatieve ruimte.

3.3 Regionaal beleid

Convenant duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en ontsluitingen. ‘Zuinig ruimtegebruik’, ‘milieuvriendelijk, veilig en snel verkeer en vervoer’ en ‘natuur’ zullen bijvoorbeeld meer aandacht moeten krijgen. Andere aspecten waar in het kader van duurzame stedenbouw rekening mee gehouden moet worden zijn:

- het waterhuishoudingsstelsel (duurzaam waterbeheer),
- de invloed van het plan op de omgeving en de bestaande waarden,
- natuur en landschapstructuren en landschapselementen.

Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

In dit kader is in gewestelijk verband de werkgroep Duurzaam Bouwen opgericht met als doel het beleid met betrekking tot dit onderwerp te formuleren en zodanig gestalte te geven, dat dit in de praktijk toepasbaar is. Hoofdstuk hierbij is het opstellen van een convenant tussen gemeenten en bouwparticipanten, gericht op het daadwerkelijk toepassen van duurzaam bouwen in het bouwproces. Inmiddels is het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend door diverse partijen, waarmee zij zich verplichten bij een (bouw)project de hierop van toepassing zijnde duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket uit te voeren.

Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

Bij de ontwikkeling van voorliggend bouwplan zal worden aangesloten op het gestelde in het Convenant Duurzaam Bouwen.

Regionale woonvisie 2005-2010

De gemeente Sittard-Geleen vormt samen met de gemeenten Beek, Schinnen, Stein en Susteren een regio op het gebied van volkshuisvesting. In dit verband is een regionale woonvisie opgesteld met de titel ‘Wonen in de Westelijke Mijnstreek 2005-2010’. Hierin zijn voor de regio de opgaven inzake de aantallen nieuwbouwwoningen voor de periode tot 2010 neergelegd (woningbouwprogramma 2005-2010). Dit programma bevat die plannen en projecten die in de periode 2005-2010 tot realisatie komen en invulling geven aan doelstellingen van het regionaal woonbeleid zoals geformuleerd in de regionale woonvisie.

Deze aantallen zijn ondergebracht in drie programma’s, te weten het basisprogramma, het reserveprogramma en het ambitieprogramma. Het basisprogramma omvat de zogenaamde ‘harde’ plannen. Dit zijn bouwplannen, waaraan de gemeenten zich op een of andere manier reeds hebben verbonden. In het reserve- en ambitieprogramma zijn de bouwplannen opgenomen met een minder harde, dan wel zachte status. Daarbij fungeert het reserveprogramma als een soort van overloop voor het basisprogramma.

De regionale woonvisie kent een aantal speerpunten, te weten: herstructurering, wonenwelzijn-zorg, stedelijk klimaat, vitale kernen en dorpen en behoud en uitbreiding van groen en landschappelijke waarden. Het is de bedoeling om deze aspecten nadrukkelijk bij nieuwbouwplannen te betrekken en zodoende de visie tot realiteit te verheffen. In kwantitatief opzicht steunt de regionale woonvisie op het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) van 2002. De nieuwbouwplannen zijn gebaseerd op de taakstelling die als basisprogramma in de regionale woonvisie is opgenomen. Als opvolger op deze regionale woonvisie is momenteel de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek in ontwikkeling:

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek kiezen voor een gezamenlijke krachtige aanpak om antwoorden te geven op vragen die samenhangen met de bevolkingskrimp. De centrale boodschap hierin is veranderd naar “van meer naar beter”. Om hier invulling aan te geven heeft de regio de nieuwe Structuurvisie Wonen ontwikkeld. Deze visie is op 1 september 2011 in werking getreden. Deze visie is een belangrijk instrument voor een consistente, daadkrachtige en gedragen aanpak voor transformatie en nieuwbouw in de woningvoorraad. De visie biedt principiële keuzes als houvast voor ontwikkelingen.

De Structuurvisie Wonen legt de verbinding tussen beleid en uitvoering. Ten behoeve van de Structuurvisie zijn de gemeentelijke overzichten van woningbouwplannen geactualiseerd. De geïnventariseerde bouwplannen zijn onderverdeeld in drie categorieën (categorie 1: herstructurering in uitvoering, categorie 2: bestemmingsplan, bouwvergunning of privaatrechterlijke overeenkomst, categorie 3: overige plannen). Het voorliggende bouwplan aan de Putstraat te Born is in de Structuurvisie opgenomen als categorie 3 project. Dit is de categorie waaronder alle overige plannen vallen inclusief nieuwe initiatieven die geen deel uitmaken van lopende herstructurering of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of bouwvergunning.

De beleidslijn voor de categorie-3 plannen is dat de ontwikkeling van de plannen in principe niet mogelijk is, tenzij aan alle genoemde kwalitatieve criteria wordt voldaan en sprake is van per saldo onttrekking. Daarmee wordt geanticipeerd op een verdergaande krimp. Voorliggend bouwplan voldoet echter volledig aan de kwaliteitscriteria te weten, versterken woonmilieu, aansluiting bij kansrijke woningmarktsegmenten, inbreiding voor uitbreiding en zorg- en levensloopgeschikte woningen waardoor de ontwikkeling past binnen het gestelde beleid. Tevens kan het project doorgang vinden als een éénzelfde aantal woningen elders aan de woningvoorraad worden onttrokken (sloop). WBG zal in samenspraak met de gemeente Sittard-Geleen op basis van haar Strategisch Voorraad Beleid bezien op welke wijze compensatie van de geplande nieuwbouw door sloop in de periode 2010-2020 kan worden gerealiseerd. Dit is in een projectovereenkomst tussen beide partijen vastgelegd.

Regiovisie Westelijke Mijnstreek 2009

Innovatie als motor voor economische groei. Dat is waar de regio Westelijke Mijnstreek voor staat. Dat is ook waar de kansen liggen voor Westelijke Mijnstreek. Het is een gebied waar innovatie, duurzaamheid en kwaliteit alle aandacht krijgen. Een regio met alle potentie om een mondiale concurrentiekracht te realiseren. En hiermee duurzame, economische groei te brengen.

In het jaar 2030 dient de regio te voorzien in gekwalificeerde en gevarieerde woonmilieus. De regio zal zowel binnenstedelijke woonmilieus als woonomgevingen met een landelijk en rustiek karakter zoals kleinere dorpskernen beschikbaar hebben. De regio benut hierbij demografische ontwikkelingen als kans door bijvoorbeeld oude woningen te vervangen door nieuwe, duurzame en waardevaste woningen die voldoen aan de eisen van de nieuwe generaties. Voorzieningen op het gebied van cultuur en zorg zullen centraal aanwezig zijn en zijn optimaal bereikbaar. In de Westelijke Mijnstreek is volop keuze, van karakteristieke woningen in dorpskernen tot moderne complexen in

de binnenstad tot individuele wooninvullingen in het buitengebied. Woningen blijven hun waarde behouden en de regio kent een breed pallet aan voorzieningen die uitstekend bereikbaar zijn. De regio heeft duidelijk de focus op kwaliteit.

Met de ontwikkeling van de woningen, die aansluiten op de aanwezige zorginfrastructuur in het stadsdeel Born, wordt een bijzondere manier van wonen toegevoegd aan de dorpskern Born. De ontwikkeling past hiermee in de toekomstvisie 2030 en daarmee in de regiovisie Westelijke Mijnstreek 2009.

3.4 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is momenteel vastgelegd in het bestemmingsplan “Kern Born”, dat is vastgesteld door de raad op 25 februari 1985 en is goedgekeurd op 24 juni 1986. De betreffende percelen hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen “Openbaar groen” en “Voor- of zijtuin”. Binnen dit bestemmingsplan is de bouw van de nieuwe appartementen en de gezamenlijke ruimte niet mogelijk. De gemeente Sittard-Geleen wenst medewerking te verlenen aan het bouwplan middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk teneinde deze omgevingsvergunning te verkrijgen.

De gemeente heeft, in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen, op 19 juli 2012 het ontwerpbestemmingsplan voor de kernen Born, Buchten en Holtum ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan is voor onderhavige planlocatie de bestemmingsregeling uit bestemmingsplan “Kern Born” overgenomen. Dit betekent dat de betreffende gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. Binnen dit bestemmingsplan is de bouw van de nieuwe appartementen en de gezamenlijke ruimte eveneens niet mogelijk.

Gemeentelijk duurzaamheidsbeleid

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Sittard-Geleen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Hiertoe is door de gemeenteraad het Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016 vastgesteld (23 april 2009). Het betreft een integraal plan waarin de thema's Duurzame Energie, Ruimtelijke Ontwikkeling (met de milieukwaliteitsaspecten groen, water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen) Duurzame Mobiliteit en Economie in samenhang worden beschreven.

Tevens dient waar mogelijk invulling te worden gegeven aan “duurzaam stedelijk waterbeheer”. Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren door waar mogelijk:

- Regenwaterinfiltratie of -berging binnen het plangebied.
- (Piek)hemelwaterafvoeren via gescheiden rioolstelsel naar bergings-/infiltratiebassin in het plangebied dan wel via het gemengd rioolstelsel/vuilwaterafvoer/riolering.

Bij de ontwikkeling van voorliggend bouwplan zal rekening gehouden worden met het gestelde in het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Structuurvisie Sittard-Geleen

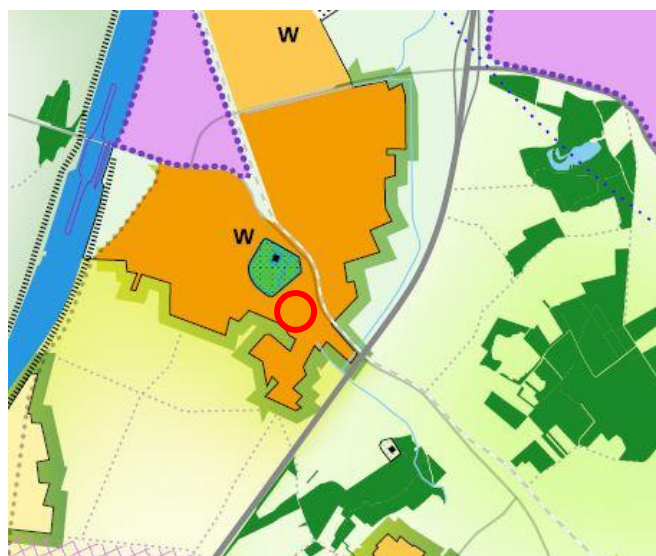
Sittard-Geleen heeft scherp voor ogen welke opgaven en ambities er liggen in de gemeente. Deze variëren van versterking van innovatieve bedrijvigheid (chemie, automotive, logistiek en zorg) tot het

creëren van een kwalitatieve en aangenaam vestigings- en leefklimaat. Voor wat betreft deze laatste ambitie staat de gemeente voor de taak om te herstructureren, het beheer van de openbare ruimte op orde te brengen en bepaalde stedelijke functies te versterken.

De structuurvisie Sittard-Geleen, vastgesteld op 10 juni 2010 is een document waarin al het vigerende beleid geïntegreerd is. Er zijn géén nieuwe beleidsvoorstellen opgenomen.

De woonkernen zijn binnen deze structuurvisie met een buitencontour gemarkeerd, dit is de grens tussen het buitengebied en de kernen. Op de structuurvisiekaart zijn de verschillende woonmilieus aangeduid.

Het betreft stedelijk wonen in Sittard en Geleen, suburbaan wonen in Munstergeleen, Born en Limbricht en dorpswonen in Grevenbicht, Obbicht, Guttecoven, Buchten, Holtum en Einighausen. Naast de woonkernen zijn er nog enkele gehuchten in het buitengebied die te typeren zijn als landelijke woongebieden. Voor de woongebieden is het beleid om te gaan verdunnen, vergroenen en meer ruimte te bieden binnen de bestaande wijken. Dit betekent herstructurering van woongebieden waarbij extra ruimte komt voor kwaliteit en waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige krimpopgave. Met de ontwikkeling van de zorggerelateerde woningen wordt een kwaliteitsslag gemaakt voor de kern Born.



Uitsnede structuurvisie Sittard-Geleen

4. UITGANGSPUNTEN

4.1 Archeologie

Archeologie

De onderhavige locatie is ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling Cultureel Erfgoed van de gemeente Sittard-Geleen. Op 6 december 2010 is per email het volgende advies ontvangen:

“Het betreffende plangebied is gelegen in de middeleeuwse kern van Born. Daarnaast zijn er in de ruimere omgeving van het gebied diverse archeologische vindplaatsen bekend. Het zijn met name vindplaatsen uit het Neolithicum en de Romeinse tijd. De kans dat er archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn is hierdoor behoorlijk hoog. Om te achterhalen of de te verwachten archeologische resten nog aanwezig of intact zijn en om te bepalen of de resten bedreigd worden door de geplande ingrepen is onderzoek nodig.

Voor het hele plangebied dient daarom een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek geeft inzicht in de te verwachte archeologische waarden, de gaafheid daarvan en de diepteligging daarvan. Deze gegevens worden tijdens het onderzoek vergeleken met de geplande bodemingrepen, waardoor inzicht ontstaat in de eventuele bedreiging van de archeologische resten. Aangezien het hier om een historische locatie gaat, zal het bureauonderzoek in ieder geval gericht moeten zijn op de (bouw)historie van de locatie.”

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Door IDDS Archeologie is op 17 februari 2012 een Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd om de archeologische verwachting te testen en om te onderzoeken of er een archeologische vindplaats aanwezig is.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt.

In het noorden van het plangebied is ter hoogte van de werkputten 1 en 2 een archeologische vindplaats aangetroffen. Het gaat om een cluster sporen (kuilen, greppels) in een ca. 20 meter brede strook langs een beek. Deze strook wordt in het noorden begrensd door de beek (spoor 1) en in het zuiden door een grote recente verstoring in werkput 2. De sporen dateren uit de late middeleeuwen (12e-14^e eeuw) en duiden op mogelijke bewoning langs de oever van de beek.

Aan de hand van de scoringstabel en beslissingsdiagram uit de KNA is bepaald dat de vindplaats in het noorden van het plangebied behoudenswaardig is.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een archeologische opgraving op het moment dat de geplande bodemingrepen plaatsvinden ten noorden van de verstoring in werkput 2 en dieper reiken dan 60 cm onder maaiveld. Dit advies geldt eveneens wanneer bodemingrepen plaatsvinden in het gebied ten noorden van het onderzoeksgebied.

De werkzaamheden ten behoeve van voorliggend bouwplan vinden niet plaats in het gebied waarvoor bovenstaande advisering is gegeven. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Waterparagraaf

Beleid en proces

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het doel van de Watertoets is om de waterbeheerders vroegtijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken in het plan. In het beheersgebied van het waterschap Roer en Overmaas dient onder andere bij een ruimtelijke ontwikkeling die betrekking heeft op een toename

van het verhard oppervlak van 2000 m² of groter en voor zover directe waterbelangen worden geraakt, een wateradvies aangevraagd te worden bij het waterschap.

Notitie taakopvatting watersysteembeheer Waterschap Roer en Overmaas

Waterschap Roer en Overmaas heeft in december 2009 een notitie bestuurlijk vastgesteld, waarin staat onderbouwd hoe het waterschap haar taakinvulling voor het watersysteem ziet. Hierbij heeft het waterschap nieuwe normen voor de compensatie voor de toename van het verharde oppervlak benoemd. De compensatie voor de toename van het verharde oppervlak heeft als doel dat nieuwe ontwikkelingen geen (water)problemen veroorzaken in andere tijden of op andere plaatsen. Het hemelwater wordt opgevangen in buffers waar het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende opvangcapaciteit aanwezig te zijn voor een neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar (T=25). Dit is in het beheersgebied van waterschap Roer en Overmaas 35 mm in 45 minuten. Daarnaast wordt getoetst of een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar (T=100) geen wateroverlast mag veroorzaken/T=100 komt overeen met 45 mm in 30 minuten. Voor de leegloop van de buffer wordt de regel gehanteerd dat ze in principe binnen 24 uur geledigd zijn en weer beschikbaar voor een volgende neerslaggebeurtenis.

Aangezien het verhard oppervlak op de locatie niet meer dan 2000 m² bedraagt en geen andere waterbelangen geraakt worden, valt het plan beneden de ondergrens van waterschap Roer en Overmaas. Het plan wordt zodoende niet voor een wateradvies aan het waterschap voorgelegd. De gemeente toetst het plan op duurzaam waterbeheer.

Het afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden gehouden door bewust niet aankoppelen van verhard oppervlak op een rioolsysteem. De vuilwaterafvoer van de nieuwbouw wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De voorkeur gaat uit naar het realiseren van een retentievijver om het hemelwater op te vangen en te bergen. Deze vijver is opgenomen in het inrichtingsplan voor de groenvoorziening.

4.3 Ecologie

De Flora- en faunawet -die sinds april 2002 in werking is getreden- beschermt een groot aantal inheemse planten en dieren (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Onderhavig plangebied betreft een grasvlakte met enkele solitaire hoogstamfruitbomen. Gezien de inrichting van het plangebied is het niet te verwachten dat zich in het plangebied beschermde planten en dieren bevinden.

Door Aeres Milieu is, in samenwerking met Faunaconsult, een flora- en faunascan uitgevoerd op de planlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd om na te gaan welke effecten de voorgenomen inrichting zal hebben op de aanwezige natuurwaarden.

Bevindingen

In het plangebied bevinden zich geen beschermde plantensoorten of soorten van de Nederlandse Rode Lijst. Door het ontbreken van water op het perceel is het voorkomen van voortplantingswateren van beschermde amfibieën en vissen eveneens uitgesloten. Mogelijk zijn de hollen van algemene soorten als aardmuis, mol, veldmuis en huisspitsmuis aanwezig. Vanwege het ontbreken van opgaande begroeiing is het voorkomen van nesten van struik- en boombewonende vogelsoorten uitgesloten. Voor weide- en akkervogelnesten is het perceel niet geschikt door de geringe diepte van het perceel. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen jaarrond beschermde vogelnesten van de steenuil of kerkuil.

Tijdens het vleermuizenonderzoek zijn 's avonds 8 gewone dwergvleermuizen en 2 laatvliegers gezien. 's Nachts werd in het plangebied niet door vleermuizen gejaagd en 's ochtends vlogen er 5 gewone dwergvleermuizen. In de aangrenzende gebouwen zijn geen zomerverblijven of

kraamverblijven aanwezig. Op het perceel staan geen gebouwen en holle bomen, zodat het voorkomen van vleermuisverblijven is uitgesloten. Het plangebied is geen belangrijk fourageergebied en vaste vliegroutes ontbreken. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn zeer waarschijnlijk afwezig.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van algemeen beschermde diersoorten. Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten', bestaat voor ruimtelijke ingrepen een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft voor deze soorten daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Omdat er geen vogelnesten in het plangebied aanwezig zijn, is schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels uitgesloten. Er hoeft bij de verdere planvorming daarom geen rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht heeft een inrichtingsplan opgesteld voor het beheer en onderhoud van de aanwezige groenvoorziening op onderhavige locatie.

4.4 Milieuaspecten

4.4.1. Geluid

Wegverkeer

Bij een procedure ten behoeve van de realisering van een bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming in afwijking van een bestemmingsplan, dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar geluidsbelasting door wegverkeer. Bedraagt de geluidbelasting 50 dB(A) of minder, dan heeft die betreffende weg geen zogenaamde 'zone' als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder en hoeft er geen nader akoestisch onderzoek plaats te vinden. Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, alsmede wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt, hebben evenmin een zone. Voor wat betreft de projectlocatie geldt dat deze in een 30 km/u-gebied gelegen is. Bovendien is de planlocatie niet gelegen binnen de geluidzones van wegen waarvoor wel een dergelijke zone geldt. Een akoestisch onderzoek in het kader van geluidshinder door wegverkeer hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

Railverkeer

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Geluid in het kader van railverkeer is dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid/industrie. Geluid in het kader van industrie is dan ook niet aan de orde.

4.4.2. Bodem

In het kader van de onderhavige planontwikkeling dient inzicht verkregen te worden in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Door Geonius Milieu BV is in november 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Putstraat (ong.) te Born¹.

Na uitvoering van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geroerde top laag een licht verhoogd cadmium- of zinkgehalte bevat. De zintuiglijk schone ondergrond bevat geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters.

Het grondwater bevat een licht verhoogde bariumconcentratie. In de proefgaten 12 en 13 zijn in de fractie >16 mm stukjes asbest verdacht plaatmateriaal aangetroffen. Een gedeelte van dit plaatmateriaal bevat asbest. In de monsters van de grond zijn geen verhoogde concentraties aan asbest ten opzichte van de bepalingsgrens aangetoond.

Op basis van de aangetroffen stukjes asbest in de bodem kan geconcludeerd worden dat op dit gedeelte van de onderzoekslocatie (het noorden van het plangebied) de bodemkwaliteit niet zondermeer geschikt is voor verdere ontwikkeling. De omvang, mate en ruimtelijke verdeling van asbest in de bodem zijn echter nog onvoldoende betrouwbaar bekend. Op dit deel van het onderzochte gebied is echter geen bebouwing geprojecteerd. Dit deel van het plangebied zal ongeroerd blijven. De Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht is ook niet voornemens in de toekomst hier bouwplannen te realiseren. Het uitvoeren van vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van dit onderzoek zijn voorgelegd aan de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente heeft aangegeven dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.4.3. Luchtkwaliteit

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken. In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit is een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

¹ Verkennend bodemonderzoek Locatie Putstraat (ong.) te Born, Geonius Milieu BV, november 2010, opdrachtnummer MA-100306 versie

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekenende mate” (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).
- Ministeriële regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 218).

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Aangezien er in het onderhavige geval slechts sprake is van de bouw van 14 appartementen en een gezamenlijke ruimte kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

4.4.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico’s moeten beperkt blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

In het kader van externe veiligheid kunnen de volgende invalshoeken relevant zijn:

1. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over de weg.
2. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over het water.
3. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer.
4. Buisleidingen.
5. Externe veiligheid bij inrichtingen.

Het bouwplan is getoetst aan de zogenaamde “Risicokaart Limburg”. De Risicokaart Limburg geeft inzicht in de in de omgeving van de planlocatie gelegen risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart Limburg blijkt dat de projectlocatie niet in de nabijheid van risicovolle transportroutes van gevaarlijke stoffen is gelegen. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer blijkt niet aan de orde. Ook zijn er geen buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied gelegen die van invloed zijn. Het aspect Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van voorliggend bouwplan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bouwplan is een initiatief van de Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht en wordt door deze stichting gefinancierd. De ontwikkeling zal voor de gemeente Sittard-Geleen kostenneutraal verlopen. Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid van onderhavig project gewaarborgd is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de voorbereiding en planvormingsfase hebben meerdere gesprekken met betrokken partijen en omwonenden plaatsgevonden. Op 30 oktober 2012 heeft voor bewoners en omwonenden een informatiebijeenkomst over het beoogde plan plaatsgevonden.

In het kader van de vergunningsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3⁰ van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ligt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage.