



## **Ruimtelijke onderbouwing**

Bergerweg ong. te Einighausen

gemeente Sittard-Geleen





## Ruimtelijke onderbouwing

Bergerweg ong. te Einighausen

gemeente Sittard-Geleen

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Onderdeel:     | Ruimtelijke onderbouwing         |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.1883.PBBergerwegong-VA01 |
| Rapportnummer: | M199426.003.R3/SVE               |
| Opdrachtgever: | de heer H.M. Haenen              |
| Opsteller:     | drs. S.J. van de Venne           |
| Versiedatum:   | 12 oktober 2020                  |

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)  
[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

KvK 14091320  
BTW NL8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                       | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Projectgebied en project .....</b>                       | <b>9</b>  |
| 2.1      | Ligging projectgebied .....                                 | 9         |
| 2.2      | Beoogd bouwplan.....                                        | 10        |
| 2.3      | Ruimtelijk-visuele effecten.....                            | 11        |
| <b>3</b> | <b>Planologisch-juridische situatie .....</b>               | <b>13</b> |
| 3.1      | Beheersverordening ‘Rosengarten’ .....                      | 13        |
| 3.2      | Facetbestemmingsplan en voorbereidingsbesluit .....         | 14        |
| <b>4</b> | <b>Beleid .....</b>                                         | <b>15</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid.....                                            | 15        |
| 4.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....               | 15        |
| 4.1.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....  | 16        |
| 4.1.3    | Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) ..... | 16        |
| 4.1.4    | Conclusie Rijksbeleid .....                                 | 17        |
| 4.2      | Provinciaal beleid .....                                    | 17        |
| 4.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....                 | 17        |
| 4.2.2    | Omgevingsverordening Limburg 2014.....                      | 17        |
| 4.2.3    | Provinciaal woonbeleid .....                                | 18        |
| 4.2.4    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                  | 19        |
| 4.2.5    | Conclusie provinciaal beleid .....                          | 19        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid .....                                   | 19        |
| 4.3.1    | Woningbouwbeleid .....                                      | 19        |
| 4.3.2    | Conclusie gemeentelijk beleid .....                         | 21        |
| <b>5</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                      | <b>23</b> |
| 5.1      | Bodem .....                                                 | 23        |
| 5.1.1    | Algemeen.....                                               | 23        |
| 5.1.2    | Conclusie bodem .....                                       | 23        |
| 5.2      | Geluid .....                                                | 23        |
| 5.2.1    | Algemeen.....                                               | 23        |
| 5.2.2    | Verricht akoestisch onderzoek .....                         | 24        |
| 5.2.3    | Conclusie geluid .....                                      | 24        |

|       |                                              |    |
|-------|----------------------------------------------|----|
| 5.3   | Milieuozonering.....                         | 24 |
| 5.3.1 | Algemeen.....                                | 24 |
| 5.3.2 | Bestaande bedrijvigheid .....                | 25 |
| 5.3.3 | Conclusie milieuozonering .....              | 25 |
| 5.4   | Luchtkwaliteit .....                         | 25 |
| 5.4.1 | Algemeen.....                                | 25 |
| 5.4.2 | Het besluit NIBM .....                       | 26 |
| 5.4.3 | Besluit gevoelige bestemmingen .....         | 26 |
| 5.4.4 | Conclusie luchtkwaliteit.....                | 26 |
| 5.5   | Externe veiligheid .....                     | 26 |
| 5.5.1 | Algemeen.....                                | 26 |
| 5.5.2 | Beoordelen externe veiligheidsrisico's ..... | 28 |
| 5.5.3 | Conclusie externe veiligheid .....           | 29 |

## **6 Overige ruimtelijke aspecten ..... 31**

|       |                                          |    |
|-------|------------------------------------------|----|
| 6.1   | Archeologie.....                         | 31 |
| 6.1.1 | Algemeen.....                            | 31 |
| 6.1.2 | Archeologische verwachtingswaarden ..... | 31 |
| 6.1.3 | Conclusie archeologie .....              | 31 |
| 6.2   | Kabels en leidingen.....                 | 31 |
| 6.2.1 | Boven-/ondergrondse leidingen .....      | 31 |
| 6.2.2 | Nutsvoorzieningen.....                   | 31 |
| 6.2.3 | Conclusie kabels en leidingen .....      | 32 |
| 6.3   | Verkeer en parkeren.....                 | 32 |
| 6.3.1 | Verkeersstructuur.....                   | 32 |
| 6.3.2 | Parkeren .....                           | 32 |
| 6.3.3 | Conclusie verkeer en parkeren .....      | 32 |
| 6.4   | Waterhuishouding.....                    | 33 |
| 6.4.1 | Nationaal Waterplan 2016-2021 .....      | 33 |
| 6.4.2 | Provinciaal beleid .....                 | 33 |
| 6.4.3 | Watertoets Waterschap Limburg .....      | 33 |
| 6.4.4 | Afvalwater en hemelwater .....           | 34 |
| 6.4.5 | Conclusie waterhuishouding .....         | 35 |
| 6.5   | Natuur en landschap .....                | 35 |
| 6.5.1 | Natura2000 gebied .....                  | 35 |
| 6.5.2 | Natuurnetwerk Nederland .....            | 36 |
| 6.5.3 | Flora en fauna .....                     | 36 |
| 6.5.4 | Groen.....                               | 36 |
| 6.5.5 | Conclusie natuur en landschap.....       | 36 |
| 6.6   | Duurzaamheid .....                       | 37 |

|          |                                              |           |
|----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>                  | <b>39</b> |
| 7.1      | Grondexploitatie.....                        | 39        |
| 7.1.1    | Algemeen.....                                | 39        |
| 7.1.2    | Exploitatieplan.....                         | 39        |
| 7.2      | Planschade.....                              | 40        |
| <b>8</b> | <b>Afweging belangen en conclusies .....</b> | <b>41</b> |
|          | <b>Bijlagen .....</b>                        | <b>43</b> |



# 1 Inleiding

De heer P.H.M. Haenen (hierna: 'initiatiefnemer') is voornemens een bouwmogelijkheid te realiseren ten behoeve van één vrijstaande woning ter plekke van de locatie Bergerweg ong. te Einighausen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Het realiseren van een nieuwe woning is op grond van de ter plekke vigerende beheersverordening 'Rosengarten' niet mogelijk. De gemeente Sittard-Geleen heeft een overweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het planvoornemen, en op basis daarvan principemedewerking toegezegd aan het realiseren van één woning.

Voorliggend document voorziet in een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ten behoeve van het bouwplan.



## 2 Projectgebied en project

In dit hoofdstuk worden het projectgebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het plan.

### 2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Bergerweg ong. te Einighausen, achter de woningen aan de Mauritsweg 2 en 6.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

Kadastraal betreft het projectgebied het perceel gemeente Sittard – sectie T – nummer 1865.



Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's (bron: Google Streetview, juli 2017).



Foto's bestaande  
situatie

## 2.2 Beoogd bouwplan

Het voornemen is om ter plekke van het projectgebied één levensloopbestendige woning te kunnen realiseren. Ten aanzien van de stedenbouwkundige uitstraling van de woning zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- vanwege de ligging bij de entree van Einighausen dient de woning een hoogwaardige uitstraling te krijgen;
- de bebouwing dient te bestaan uit hooguit één bouwlaag met (lage) kap, waarbij een de goot- en bouwhoogte circa 3,5 en 5 meter bedragen;
- de erfgrens dient een natuurlijke en groene erfafscheiding te krijgen;
- de voorgevel dient wat meer naar achter te liggen, teneinde het zicht op de naastgelegen woning te behouden;
- de oppervlakte bedraagt maximaal 15 meter diep bij 7 meter breed;
- de afstand tot de erfgrens met de naastgelegen woningen bedraagt minimaal 3 meter en minimaal 5 meter aan de 'open zijde'.

De beoogde situering van het woonhuis op onderhavig perceel wordt aan de hand van de volgende figuur inzichtelijk gemaakt.



Situering woning op het perceel (links)

## 2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder nieuwbouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of de effecten die optreden vanuit ruimtelijk-visueel oogpunt aanvaardbaar mogen worden bevonden.

Bij onderhavig bouwplan zijn door de gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd waaraan de nieuw te realiseren woning dient te voldoen. Deze uitgangspunten hebben tot doel het creëren van een stedenbouwkundig goede situatie ter plekke van onderhavig projectgebied.

De ruimtelijk-visuele effecten vanwege voorliggende bouwplan worden aanvaardbaar geacht.



## 3 Planologisch-juridische situatie

### 3.1 Beheersverordening 'Rosengarten'

Ter plekke van onderhavige projectgebied is de beheersverordening 'Rosengarten', vastgesteld op 26 juni 2013, van kracht.



Ter plekke van het projectgebied is (grotendeels) de bestemming 'Wonen' van kracht. Aan de straatzijde is een beperkt deel van het projectgebied bestemd voor 'Tuin'. Omdat binnen de bestemming 'Wonen' geen 'bouwvlak' is opgenomen, is de bouw van één woning niet vergunbaar. Dit kan enkel mogelijk worden gemaakt in afwijking van de geldende beheersverordening. In dat verband is ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Naast genoemde bestemmingen zijn ter plekke van het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2' van toepassing. Daarop wordt in hoofdstuk 5 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan.

Ten laatste is de aanduiding 'geluidzone – industrie' van toepassing. Deze aanduiding voorziet in een verbod op het realiseren van nieuwe woningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder gevoelige gebouwen.

### **3.2 Facetbestemmingsplan en voorbereidingsbesluit**

Naast de beheersverordening 'Rosengarten' is ter plekke van onderhavig projectgebied tevens de facetbeheersverordening 'Parkeren' van kracht. Deze facetbeheersverordening biedt een bestuursrechtelijke borging van de door de gemeente Sittard-Geleen geldende parkeernormen.

Voorts is een voorbereidingsbesluit van toepassing waarbij wordt aangegeven dat een bestemmingsplan wordt voorbereid waarmee een verbod wordt geregeld op het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een supermarkt.

## 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Omgevingsvisie 2016.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

#### **4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

#### 4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het beoogde levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het project.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

#### Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Onderhavig projectgebied is blijkens de kaart 'milieubeschermingsgebieden' niet gelegen in een beschermingsgebied.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-  
gebieden' Omgevingsverordening  
Limburg 2014 met ligging projectgebied

#### 4.2.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 9 november 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt daarop ingegaan.

#### **4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggend project geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

#### **4.2.5 Conclusie provinciaal beleid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend bouwplan.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Woningbouwbeleid**

Binnen de gemeente Sittard-Geleen is behoefte aan nultreden-/levensloopbestendige woningen in het middeldure en dure koopsegment. Wenselijk zijn woningen waar nadrukkelijk wordt gekeken naar de toekomst: levensloopbestendig én duurzaam.

Het toevoegen van een woning op onderhavige locatie past in de omgeving en lost een stedenbouwkundig 'probleem' op, aangezien het zicht op de achterkanten vanaf de openbare weg wordt weg genomen. Voor de omgeving is sprake van een kwalitatieve meerwaarde.

De toevoeging van de woning dient in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) gecompenseerd te worden. Met deze structuurvisie heeft op 9 november 2016 de gemeenteraad van Sittard-Geleen ingestemd. De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse

ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18<sup>1</sup> Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Initiatiefnemer is momenteel doende ter plekke van de locatie Gats 3 / Oude Markt 8 te Sittard een horecagelegenheid te realiseren. Daartoe is op 9 september 2019 omgevingsvergunning aangevraagd (aanvraagnummer OLO: 4642359). Met die ontwikkelingen worden twee wooneenheden ter plekke onttrokken, waarvan één eenheid zal worden ingezet ter compensatie van het realiseren van een levensloopbestendige woning ter plekke van onderhavig projectgebied.

---

<sup>1</sup> Inmiddels is vanwege de fusie van de gemeente Nuth, Onderbanken en Schinnen tot Beekdaalen sprake van 16 Zuid-Limburgse gemeenten.

Dit wordt privaatrechtelijk tussen initiatiefnemer en de gemeente geborgd. Zodoende vindt binnen de gemeente Sittard-Geleen per saldo géén woningtoevoeging plaats en wordt voldaan aan de voorgeschreven compensatiesystematiek van de SVWZL.

#### **4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid**

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig bouwplan niet strijdig is met dit beleid.



## 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging danwel indien nieuwe verblijfsruimten worden gerealiseerd, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In het kader van de principemedewerking van de gemeente is ten aanzien van het aspect bodem het overwogen:

‘Op basis van de uitgevoerde toets van (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan worden gebruikt. Het toetsformulier zal t.z.t. worden opgesteld als met dit plan zal worden ingestemd.’

‘In de omgevingsvergunning dienen de volgende voorschriften te worden opgenomen (bij doorgang plan):

- Wij wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid, op grond van artikel 2.1.5. lid 3 van de Bouwverordening. Er zijn gegevens bij de gemeente bekend waaruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.
- Bij het roeren en of afvoeren van grond gelden, afhankelijk van de kwaliteit van deze grond, wettelijke spelregels. Voor meer informatie over de kwaliteit van de grond kunt u contact opnemen met de gemeente. Waarschuw de gemeente als er zichtbare of ruikbare verontreinigingen aanwezig zijn, zoals olie, asbest of andere materialen die niet in de bodem thuishoren.’

#### 5.1.2 Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor het bouwplan.

### 5.2 Geluid

#### 5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Bergerweg. Voor deze weg geldt ter hoogte van het projectgebied een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Op amper 10 meter vanaf onderhavig projectgebied gaat de Bergerweg over in een 80 km/u weg buiten de bebouwde kom. Als gevolg hiervan geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas) waarbinnen het projectgebied is gelegen. Voorts is het projectgebied gelegen in de wettelijke geluidzone van de Urmonderbaan (N294).

Naast de ligging binnen wettelijke geluidzones vanwege wegverkeer is het projectgebied gelegen binnen de wettelijke zone van industrielawaai (50-55 dB(A)-contour).

### 5.2.2 Verricht akoestisch onderzoek

Vanwege de ligging binnen de geluidszones van wegverkeerslawaai en industrielawaai is ten behoeve van voorliggend bouwplan akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het verrichte akoestische onderzoek is toegevoegd als **bijlage 1**. Op grond van dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Bergerweg en Mauritsweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan;
- De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Urmondbaan (N294) overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 3 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.

De maximaal benodigde geluidwering van de gevel is volgens het Bouwbesluit 2012 de hoogste cumulatieve waarde minus 33 dB met een minimum van 20 dB. In casu bedraagt deze 20 dB, waardoor ter waarborging van een binnenniveau van 33 dB een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet nodig.

Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, is om een beschikking hogere waarde aangevraagd bij de gemeente.

### 5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid – met verlening van de beschikking hogere waarde – geen belemmeringen voor het bouwplan.

## 5.3 Milieuzonering

### 5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

### **5.3.2 Bestaande bedrijvigheid**

Ten opzichte van onderhavig projectgebied is de meest nabijgelegen bedrijvigheid de horeca-inrichting aan de Bergerweg 1 te Einighausen, gelegen op ruim 35 meter afstand. Ter plekke is horeca in categorie 1 ('lichte horeca') toegestaan. Gelet op de onderlinge afstand, alsmede feit dat (burger)woningen dichterbij de horeca-inrichting zijn gelegen dan de nieuw te realiseren woning ter plekke van onderhavig projectgebied, is geen sprake van belemmeringen en is vanuit die optiek sprake van een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren woning.

### **5.3.3 Conclusie milieuzonering**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het bouwplan.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **5.4.1 Algemeen**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

## 5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project valt ruimschoots binnen dit genoemd aantal.

### NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.370 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

## 5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet van toepassing op voorliggend bouwplan.

## 5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het bouwplan.

## 5.5 Externe veiligheid

### 5.5.1 Algemeen

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of een ruimtelijke ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's

in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

### 5.5.2 Beoordelen externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object (de woning) mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding projectgebied

#### Situatie projectgebied inzake risicovolle inrichtingen (Bevi)

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project.

#### Transportroutes (Bevt)

Op circa 75 meter ten zuiden van het projectgebied is de provinciale weg N294 gelegen. Deze weg is vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Gelet de Hart (versie 1.2, d.d. 11 januari 2017) is onderhavig projectgebied gelegen in een omgeving met rustige woonwijk. Binnen dergelijke omgeving wordt uitgegaan van een personendichtheid van 25 personen per hectare. Als gevolg van voorliggend bouwplan neemt deze personendichtheid niet in relevante mate toe.

Verder blijkt op basis van tabel 1-6 van de bijlage bij het HART dat, indien sprake is van het realiseren van gevoelige functies op een afstand van meer dan 40 meter van een transportroute, geen drempelwaarde van toepassing is.

In de beheersverordening 'Rosengarten' is vanwege de transportroute de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen op de verbeelding. Deze reikt niet over onderhavig projectgebied en vormt zodoende geen belemmeringen.

**Transportleidingen gevaarlijke stoffen (Bevb)**

Op ruim 300 meter te (noord)oosten van onderhavig projectgebied lopen twee leidingen. De eerste leiding betreft een pijpleiding van de Defensie Pijpleidingorganisatie. Deze leiding is buitengebruik gesteld. De tweede leiding betreft een buisleiding voor het vervoer van ethyleen (ARG-leiding). De leiding is in eigendom van ARG GmbH & Co KG en in beheer bij Petrochemical Pipeline Services BV (PPS). Gelet op de ruime afstand, alsmede het feit dat de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' niet reikt tot onderhavig projectgebied, vormen deze leidingen geen belemmeringen.

**5.5.3****Conclusie externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het bouwplan. Er ontstaan geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is het bouwplan in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.



## 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 6.1 Archeologie

#### 6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

#### 6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

In de beheersverordening 'Rosengarten' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2' opgenomen.

De beoogde nieuwe woning is geprojecteerd ter plekke van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Gelet op de regels behorende bij deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien het oppervlak van nieuwe bodemverstoring groter is dan 10.000 m<sup>2</sup>. Van een dergelijk groot oppervlak is bij voorliggende bouwplan geenszins sprake.

#### 6.1.3 Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

### 6.2 Kabels en leidingen

#### 6.2.1 Boven-/ondergrondse leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

#### 6.2.2 Nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. De nieuw te realiseren woning zal hierop moeten worden aangesloten. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

### 6.2.3 Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

## 6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige project dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

### 6.3.1 Verkeersstructuur

Ter hoogte van het projectgebied is als entree van Einighausen een wegversmalling aanwezig. Momenteel is reeds sprake van een bestaande toegang tot het perceel vanaf de openbare weg; zie de volgende foto.



Foto bestaande perceelssluiting

In beginsel kan deze ontsluiting ongewijzigd blijven. Onderzocht kan worden of het mogelijk is om (bijvoorbeeld) het eerste paaltje (komende vanuit het dorp) te verwijderen ter plekke, zodat meer ruimte beschikbaar is voor het in- en uitrijden.

### 6.3.2 Parkeren

Op grond van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek' dient per woning uit te worden gegaan van een parkeerbehoefte van (afgerond) 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte dient op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Gelet op de grootte van onderhavig projectgebied is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

### 6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

## **6.4 Waterhuishouding**

### **6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021**

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

### **6.4.2 Provinciaal beleid**

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

### **6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het projectgebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Bij voorliggend project is geen waterschapsbelang aan de orde. Omdat geen sprake is van het aanbrengen, wijzigen of vernieuwen van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> heeft geen wateradvies van het waterschap te worden verkregen.

#### 6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige projectgebied wordt hierna uiteengezet.

##### Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavig bouwplan zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Sittard-Geleen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Ter hoogte van het projectgebied ontbreekt riolering. Teneinde de nieuw te realiseren woning op de riolering aan te sluiten, zal dit nieuw moeten worden aangelegd over een lengte van circa 35 meter.



Ligging projectgebied ten opzichte van bestaande riolering

##### Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

##### Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Binnen de gemeente Sittard-Geleen wordt als norm voor de berekening van de benodigde capaciteit uitgegaan van 4 m<sup>3</sup> hemelwater per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Het dakoppervlak van de nieuw te realiseren woning inclusief daarbij mogelijke bijgebouwen bedraagt 175 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak impliceert een hemelwatervoorziening met een capaciteit van 7 m<sup>3</sup>.

Het is, gelet op de grootte van het projectgebied, fysiek mogelijk te kunnen voorzien in een voorziening met een dergelijke buffercapaciteit. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten, een infiltratiegoot, of een wadi.

In de hemelwatervoorziening mag enkel schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie kan worden voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Verder kan door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, worden voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden – gelet op het overwegend vlakke terrein – worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

#### 6.4.5 Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor het bouwplan.

### 6.5 Natuur en landschap

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

#### 6.5.1 Natura2000 gebied

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onderhavig projectgebied is niet gelegen in het Nationaal Natuur Netwerk en Natura2000 gebied.



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding projectgebied

### 6.5.2 **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het natuurnetwerk omvat:

- bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken);
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, het Nederlandse deel van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Onderhavig projectgebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland.

### 6.5.3 **Flora en fauna**

In de Wet natuurbescherming zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Uit raadpleging van de beschikbare provinciale natuurgegevens zijn ter plekke van onderhavig projectgebied geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten flora en/of fauna en/of vegetatie. Gelet op de ligging van onderhavig projectgebied mag worden aangenomen dat binnen het projectgebied sprake is van het voorkomen van beschermde soorten. Mochten er toch diersoorten in het projectgebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.).

### 6.5.4 **Groen**

De Bergerweg ter hoogte van het projectgebied wordt gekenmerkt door bomen aan weerszijden van de weg. Het uitgangspunt is dat bestaande bomen dienen te blijven gehandhaafd. Mocht het alsnog noodzakelijk blijken dat bomen dienen te worden gekapt vanwege het realiseren van een woning ter plekke van onderhavig projectgebied, dan geldt een herplantverplichting. Voorts is het wenselijk enkel groene erfscheidingen (daaronder ook verstaan een hekwerk in het groen) toe te staan.

### 6.5.5 **Conclusie natuur en landschap**

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen voor het bouwplan.

## 6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit 'bouwen'.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.



## 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het project dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 7.1 Grondexploitatie

#### 7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Sittard-Geleen wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

## **7.2 Planschade**

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Sittard-Geleen wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

## 8 Afweging belangen en conclusies

Het voornemen is om ter plekke van de locatie Bergerweg ong. te Einighausen één vrijstaande woning te realiseren. Het realiseren van een nieuwe woning is op grond van de ter plekke vigerende beheersverordening 'Rosengarten' niet mogelijk.

Voorliggend document voorziet in een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ten behoeve van het bouwplan.

Tegen het bouwplan bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat in het kader van het bouwplan voor het realiseren van één vrijstaande woning aan de Bergerweg ong. te Einighausen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



## Bijlagen

1. Rapportage Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Bergerweg ong. te Einighausen d.d. 4 november 2019 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M199426.001.001/GGO).





## Contact- & bedrijfsgegevens

### Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4  
6367 JE  
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55  
F. 045 - 575 15 09  
[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

### Locatie Baexem

Kerkstraat 2  
6095 BE  
Baexem

T. 0475 - 459 260  
F. 0475 - 459 282  
[baexem@aelmans.com](mailto:baexem@aelmans.com)

### Locatie Margraten

Amerikaplein 78  
6269 DA  
Margraten

T. 043 - 303 01 17  
F. -  
[margraten@aelmans.com](mailto:margraten@aelmans.com)

### Locatie Asten

Lindestraat 48  
5721 XP  
Asten

T. 0493 - 690 944  
F. 0475 - 459 282  
[asten@aelmans.com](mailto:asten@aelmans.com)