Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de realisatie van een nieuwbouw-woning aan de Molenstraat ong. te Munstergeleen

Gemeente Sittard-Geleen

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.PBMolenstraatOng-ON02
Versie:	
Status	ontwerp
Datum:	13 juni 2022
Projectnummer:	VPA 2019.61

Vandewall Planologisch Advies BV
Boschstraat 21 A • 6211 AS Maastricht • 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl • www.vandewall-planologie.nl

Inhoud

1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Situering plangebied 3
1.3 Juridische status 4
1.4 Planvorm 5
1.5 Leeswijzer 5

2 Planologisch beleidskader **6**
2.1 Rijksbeleid 6
2.2 Provinciaal beleid 10
2.3 Regionaal beleid 13
2.4 Gemeentelijk beleid 16

3 Gebiedsbeschrijving **22**

4 Planbeschrijving **26**
4.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten 26
4.2 Het bouwplan 32
4.3 Parkeren 34

5 Omgevingsaspecten **35**
5.1 Akoestiek 35
5.2 Water 36
5.3 Bodem 37
5.4 Ecologie, flora en fauna 38
5.5 Luchtkwaliteit 39
5.6 Externe veiligheid 40
5.7 Bedrijfshinder 42
5.8 Archeologie 42

6 Uitvoerbaarheid **45**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

Bijlage verbeelding 46

Separate bijlagen:

1) Historisch vooronderzoek perceel C 2441 Molenstraat te Munstergeleen, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190683.R01.V1.0, d.d. 15.10.2019;

2) Aerius Calculator Nieuwbouw woning Molenstraat, 6151 CX Munstergeleen, AERIUS-kenmerk Rg8MFdoXfCx4, d.d. 22.11.2019;

3) Rapportage quickscanonderzoek ecologische waarden Molenstraat (ongenummerd) Munstergeleen, Ecolybrium, kenmerk 20-703, d.d. 16.07.2020.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe, vrijstaande woning te realiseren op een gedeelte van een perceel aan de Molenstraat te Munstergeleen, in de gemeente Sittard-Geleen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Munstergeleen, sectie C, nummer 2441. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Munstergeleen en Windraak' zijn de gronden bestemd tot 'Tuinen'. Binnen deze bestemming is het realiseren van een nieuwe woning niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen is bereid deze strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^0 Wabo.

1.2 Situering plangebied

De projectlocatie is gelegen in de kern Munstergeleen. Munstergeleen is gelegen in het oostelijke gedeelte van de gemeente Sittard-Geleen. Het betreffende perceel is gesitueerd aan het doodlopende uiteinde van de Molenstraat. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 810 m² en is thans in gebruik als tuin. Op het onderstaande overzichtskaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:

1.3 Juridische status

Bestemmingsplan 'Munstergeleen en Windraak'
De gronden waarop het in hoofdstuk 4 besproken plan wordt gerealiseerd zijn juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Munstergeleen en Windraak' (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 02.10.2009). In dit bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot 'Tuinen'. Voor het noordelijke gedeelte van de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Beheers- en beschermingszone watergang'.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. De projectlocatie is hierop middels een rode omlijning weergegeven:

Enkelbestemming 'Tuinen'
De gronden met de bestemming 'Tuinen' zijn bestemd voor:

- tuin;

alsmede voor:

- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

met bijbehorende:

- bestaande bijgebouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

<u>Bouwregels</u>
Binnen de bestemming 'Tuinen' is uitsluitend het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarnaast mogen bestaande bijbehorende bouwwerken worden gehandhaafd. Het bouwen van (hoofd)gebouwen – zoals een woning – is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Dubbelbestemming 'Beheers- en beschermingszone watergang'
De gronden met de dubbelbestemming 'Beheers- en beschermingszone watergang' zijn bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang. Op of in de voor 'Beheers- en beschermingszone watergang' bestemde gronden geldt de keur van het waterschap. Binnen deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Tuinen' is het realiseren van een nieuwe woning niet toegestaan. De gronden mogen uitsluitend als tuin en hierbij behorende voorzieningen worden gebruikt. Ook conform de bouwregels behorende bij de bestemming 'Tuinen' is het realiseren van een woning niet toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en mogen bestaande bijbehorende bouwwerken worden gehandhaafd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen is bereid de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^0 Wabo.

1.5 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.

2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Onderstaand zijn de 13 nationale belangen schematisch weergegeven.

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland	1. excellente ruimtelijk-economische structuur door aantrekkelijk vestigingsklimaat, een goede internationale bereikbaarheid stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Ze zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plangebied geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van dit plan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderhavig plan
Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een ‘zekere omvang’.

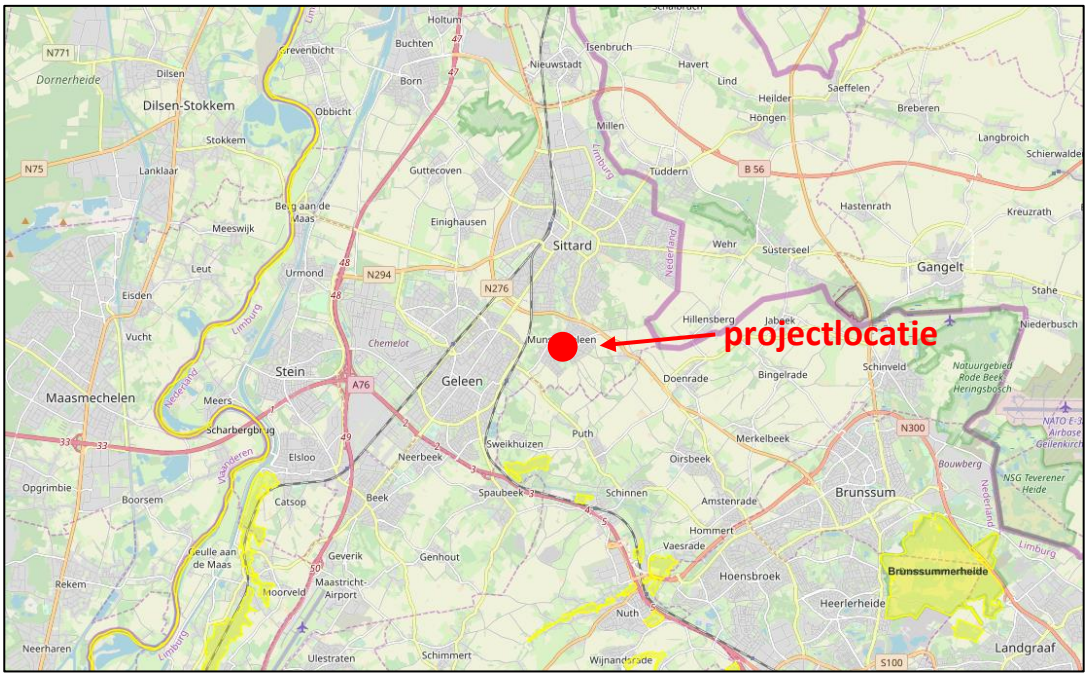
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie
Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisatie van één woning in een bestaande woningomgeving, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan
Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 3 kilometer, zijn de Natura2000-gebieden 'Geleenbeekdal' en 'Brunssummerheide' gesitueerd. Op de onderstaande kaart is de projectlocatie middels een rode stip globaal weergegeven. De genoemde Natura2000-gebieden zijn middels een gele kleur aangeduid:



Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en de genoemde Natura2000-gebieden en gezien de kleinschaligheid van het onderhavige plan, dat voorziet in de realisering van één nieuwe woning,

kan worden gesteld dat het plan geen negatief effect heeft op de kwalificerende soorten en habitats in deze natuurgebieden.

Stikstofdepositie
De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Zoals in het voorgaande reeds beschreven zijn de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden de Natura2000-gebieden ‘Geleenbeekdal’ ‘en Brunssummerheide’. Deze gebieden zijn aangemerkt als gebieden met een te hoge achtergronddepositie.

Programma aanpak Stikstofdepositie (PAS)
In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden genomen om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo’n toestemming vooraf mag niet op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in de realisering van één nieuwe woning. Deze woning wordt niet op het gasnet aangesloten. Tevens worden zonnepanelen op het dak geplaatst, waardoor de woning energie-neutraal is. Hierdoor is er niet of nauwelijks sprake van stikstofdepositie. Voor de volledigheid is ter voorbereiding op de realisering van het plan een AERIUS-berekening uitgevoerd. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)
In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:
- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;

- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Erfgoedwet
Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2019 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van de wetgeving is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Onderhavig plan
De archeologische wetgeving is vertaald in een gemeentelijk archeologisch beleidskader. Dit gemeentelijk beleidskader alsmede de wijze waarop met het aspect archeologie in dit plan rekening is gehouden is verwoord in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.
De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;

- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plan
De projectlocatie is conform de kaart 'Limburgse principes' behorende bij de POVI grotendeels gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' (dit gedeelte van de projectlocatie was bij aanvang van dit project gelegen in de zone 'Bronsgroene landschapszone' conform het POL2014). Het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Landelijke kernen' (dit gedeelte van de projectlocatie was bij aanvang van het project gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied' conform het POL2014). Op de onderstaande uitsnede van deze kaart is de situering van het plangebied middels een rode kleur weergegeven:

Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

<u>Zone 'Groenblauwe mantel'</u>
Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen – voorheen de Bronsgroene landschapszone en Zilvergroene natuurzone – vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar goede combinatiemogelijkheden zijn voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door het gebruik van reeds aanwezige en beeldbepalende gebouwen.

In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er worden mogelijkheden geboden voor

agrarisch natuur- en landschapsbeheer dat bijdraagt aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. De bebouwde gebieden maken geen deel uit van de Groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Zone 'Landelijke kernen'
De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. de Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing is een integrale motivering opgenomen van de landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen die aan de totstandkoming van het onderhavige bouwplan ten grondslag hebben gelegen. De realisering van het onderhavige bouwplan wordt ruimtelijk-/stedenbouwkundig en beleidsmatig aanvaardbaar geacht.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg
Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De bepalingen ten aanzien van woningbouw zijn opgenomen in paragraaf 2.4 *(Bestuursafspraken regionale uitwerkingen POL2014).* Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop

en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken de zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in de volgende paragraaf *(2.3 Regionaal beleid)* beschreven.

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Afspraken
In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:
- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
    1) slopen;
    2) financiële compensatieregeling;
    3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
    4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

<u>Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)</u>
(*) opmerking: *deze beleidsregel is inmiddels komen te vervallen vanwege de recente vaststelling van de nieuwe beleidsregel 'Ruime baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Om een volledig en chronologisch overzicht te geven van de ontwikkeling van het regionale woningbouwbeleid in Zuid-Limburg, is de beleidsregel in het onderstaande uiteengezet.*

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie

Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisering van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:
Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Tijdelijke versoepeling:
Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE
Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- Studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)
- Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).
- Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).
- Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME
Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met

de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:
- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME
Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:
- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN
Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

<u>Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'</u>
Onlangs is door de Zuid-Limburgse gemeenten de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met de beleidsregel wordt de in het voorgaande beschreven beleidsafspraak VI uit de SVWZL voor <u>goede plannen</u> losgelaten. Deze beleidsregel komt in plaats van de eerder vastgestelde 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Deze beleidsregel is derhalve komen te vervallen.

De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd, zoals is omschreven in de SVWZL. Woningbouwplannen worden beschouwd als <u>goede plannen</u> als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

<u>Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde</u>
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van (minimaal) één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor de doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,-).

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voldoet niet aan de criteria die zijn vastgelegd in de beleidsregel. Het plan voorziet in een koopwoning in het duurdere segment. De verwervingskosten zijn hoger dan de NHG-grens van € 325.000,-. De initiatiefnemer dient derhalve een financiële compensatie te betalen voor de realisering van deze woning. De verplichting tot het betalen van deze financiële compensatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Sittard-Geleen.

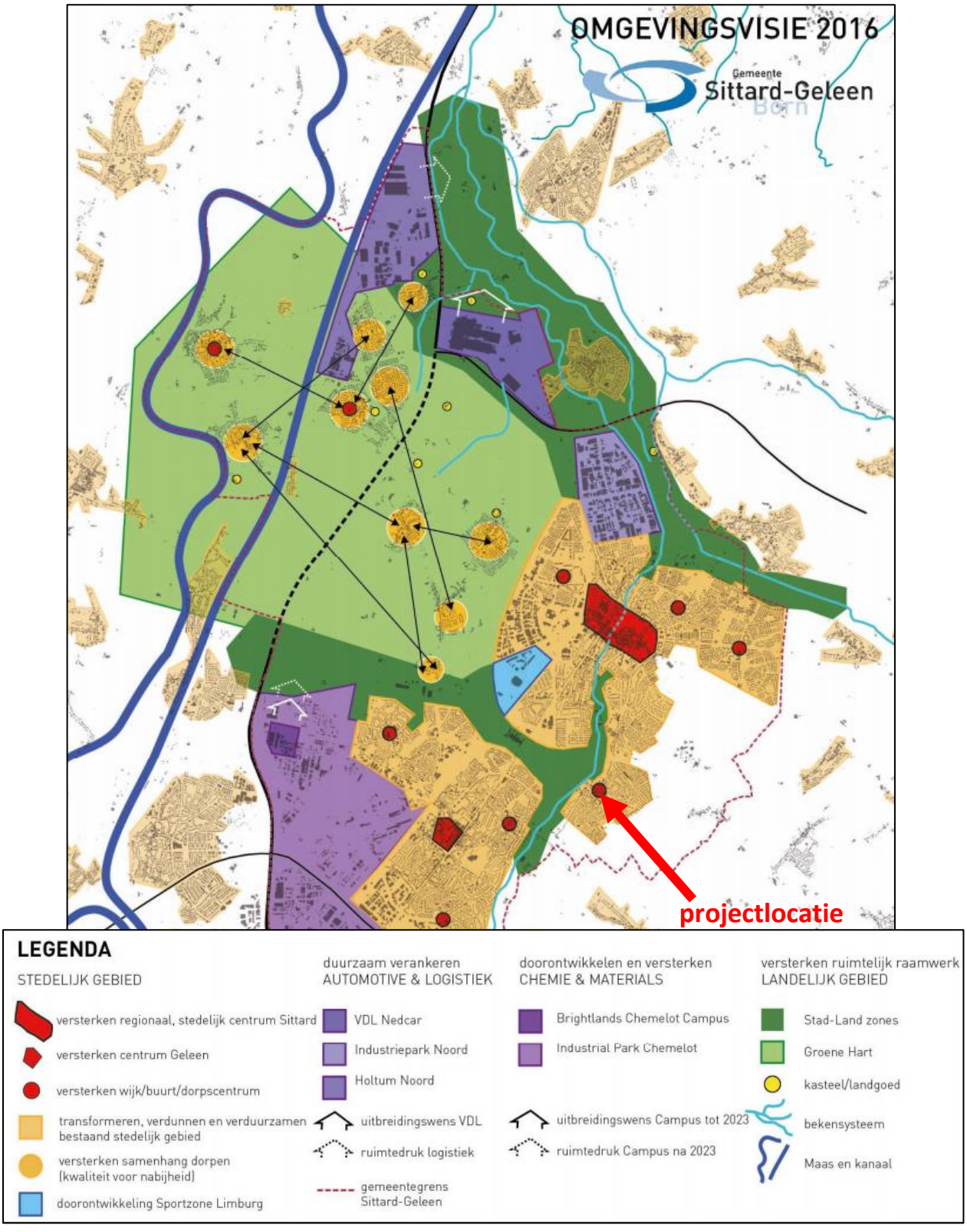
Door de betaling van deze financiële compensatie wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016
De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit en van economische en technische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Middels een illustratie die bij de omgevingsvisie is opgenomen wordt een beeld geschetst van de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn “ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig”. Deze lijn betekent een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

De onderstaande afbeelding toont de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016. Het onderhavige plangebied is op deze illustratie middels een rode pijl globaal aangeduid:



Onderhavig plan
Op de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is de onderhavige projectlocatie gesitueerd in de zone 'Stedelijk gebied'. Binnen deze zone wordt met name ingezet op het transformeren, verdunnen en verduurzamen van het bestaand stedelijk gebied. Er is echter ook nog steeds ruimte voor het realiseren van kleine woningbouwinitiatieven. Voor wat betreft het woningbouwbeleid is in de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 een koppeling gemaakt met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In het onderhavige geval wordt gebruik gemaakt van de financiële compensatiemogelijkheid.

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020
Op 9 november 2016 is de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. De visie heeft als werktitel "Goed wonen in Sittard-Geleen" en omvat het gemeentelijk woonbeleid voor de periode 2016-2020, met daarin kort een toekomstperspectief voor het woonbeleid in 2040. De visie geeft een overzicht van de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze ambities zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en de bovenliggende beleidskaders.

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 legt, evenals de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016, een link met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De visie is een wettelijk vereiste om tot prestatieafspraken te kunnen komen met woningcorporaties. De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 is echter breder dan enkel een visie op de sociale huursector. Naast de thema's die raken aan de sociale huursector en de prestatieafspraken komen ook thema's aan bod die gelden voor de particuliere huur- en koopsector. In de woonvisie worden kort de autonome trends benoemd die van invloed zijn op het wonen in de gemeente Sittard-Geleen. Voornamelijk de demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing en ontgroening), economische ontwikkelingen (huishoudensinkomens en werkgelegenheid) en politieke ontwikkelingen (nieuwe wetgeving, decentralisaties) werk sterk door op het woonbeleid. Deze ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningmarkt, waarbij de gemeente te maken krijgt met een overaanbod aan woningen en een kwalitatieve vraagverandering. Dit resulteert in een transformatieopgave voor de bestaande woningvoorraad. Deze transformatieopgave is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en zalwaarschijnlijk voornamelijk landen in de particuliere koopsector, in het bijzonder in de suburbane woonmilieus.

Om te zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking, dient de gemeente Sittard-Geleen de komende jaren in te zetten op vermindering van de harde planvoorraad, het stimuleren van kwalitatieve verbetering/aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de versterking van de diversiteit van met name de suburbane woonmilieus. Het realiseren van de 'woonambities' om te komen tot een prettig woon- en leefmilieu in een aantrekkelijke regio vraagt naast de gemeentelijke inbreng ook om inspanningen van woningcorporaties, investeerders/beleggers en de particuliere woningbezitter zelf. Het uitvoeringsprogramma in dit document bevat een opsomming van maatregelen die de komende jaren genomen worden. Voor de uitvoering van het woonbeleid zal in de basis gebruik worden gemaakt van het instrumentarium uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), zoals beschreven in de voorgaande paragraaf.

In de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 is een kwantitatieve opgave opgenomen ten aanzien van de woningvoorraad in de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente Sittard-Geleen wil een gezonde woningmarkt creëren, die inspeelt op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Om een ongewenste toename van de woningvoorraad en de daarmee gepaarde gaande leegstand tegen te gaan geldt de regel "één erbij is één eraf". Met andere woorden: nieuwbouw is alleen mogelijk als er woningen gesloopt of onttrokken worden aan de woningvoorraad. Wanneer sloop of onttrekking niet mogelijk is, kan bij kleine woningbouwinitiatieven gebruik worden gemaakt van de financiële compensatieregeling zoals deze is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL).

Onderhavig plan
In het onderhavige plan, waarin sprake is van het toevoegen van één nieuwe wooneenheid, wordt gebruik gemaakt van de financiële compensatieregeling. Deze financiële compensatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Sittard-Geleen.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Op 8 juli 2015 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het gemeentelijk beleidsdocument voor het borgen van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Het is de opvolger van de gemeentelijke Welstandsnota, die uit 2004 dateerde en na ruim tien jaar toe was aan actualisatie en herziening op een aantal vlakken, zowel wat betreft de systematiek als ook de juridische aspecten. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is complementair en volgend aan bestaande (Structuurvisie 2010 en Groenstructuurvisie) maar ook nieuwe beleidsstukken zoals het POL2014 en de nieuw op te stellen Omgevingsvisie waarin de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid voor de komende periode zijn (of worden) vastgelegd.

Onderhavig plan
Een initiatief wordt getoetst op een aantal vaste criteria (die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm). Dit zijn de criteria die altijd gelden. Daarnaast zijn voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven waarmee aanvullend rekening dient te worden houden. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn voor ieder gebiedstype specifieke gebiedscriteria opgenomen. De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Woongebieden'. Het bouwplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft inmiddels positief geadviseerd ten aanzien van het onderhavige bouwplan. De behandeling van dit initiatief heeft plaatsgevonden op 18 januari 2022. Het advies van de commissie is onderstaand samengevat:

Beoordeling en advies 18.01.2022 : **akkoord**

Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is van oordeel dat het plan voor de bouw van een woning **voldoet** aan redelijke eisen van welstand. Buiten dat het plan al eerder in deze uitvoering ter beoordeling is voorgelegd en akkoord is bevonden is de commissie van mening dat de woning met dit ontwerp door zijn traditionele bouwstijl met kap qua vormentaal goed aansluit bij de woningen in de straat en bij het achterliggend landschap.

De woning is traditioneel gematerialiseerd met in eiken hout uitgevoerde naar vakwerkbouw verwijzende accenten. Ook daarmee sluit het ontwerp aan bij het traditionele beeld dat in veel Limburgse dorpen zoals Munstergeleen veel voorkomt.

Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020
De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 12.11.2014 het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 vastgesteld. De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek hebben dit beleidsplan gezamenlijk met het Waterschap opgesteld omdat alle partijen vinden dat de afvalwaterketen op een meer structurele en doelbewuste manier kan worden beheerd. De gemeenten en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater.

De missie van de beleidsvisie is een langetermijnperspectief, inhoudende het realiseren van een duurzame afvalwaterketen. Afvalwater wordt omgezet in schone grondstoffen, energie en schoon

water. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt schoon water zichtbaar en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar. Grondwater wordt op natuurlijke manier wijze behandeld en waar mogelijk wordt gekozen voor niet-technische oplossingen.

Om het langetermijnperspectief te bereiken zijn doelstellingen en strategieën vastgelegd. Daarbij worden de drie afvalsoorten beschouwd: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor deze drie afvalwatersoorten bestaan er wettelijke zorgplichten, die gemeenten verplichten om op dit vlak acties te ondernemen. De doelstellingen en strategieën zijn:

- *stedelijk afvalwater:*
  doel: adequaat en efficiënt beheren van het stelsel;
  strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Zoeken samen naar doelmatige en duurzame verbeteringen.
- *hemelwater:*
  doel: doelmatige en duurzame omgang met hemelwater
  strategie: samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

- *grondwater:*
  doel: een doelmatige en duurzame omgang met grondwater
  strategie: Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol voor de overheden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Onderhavig plan
De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het thema water is beschreven in hoofdstuk 5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek
Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst.

De nota sluit aan bij het nationale ruimtelijke beleid. De Stadsvisie, Structuurvisie en het Mobiliteitsbeeld maken bovendien duidelijk dat er nog veel nieuwe ontwikkelingen in de stad te verwachten zijn. Hierdoor zal de mobiliteit binnen de gemeente Sittard-Geleen blijven toenemen. Het toetsen van ruimtelijke plannen aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 is daarom essentieel om een goed parkeerbeleid te voeren.

Onderhavig plan
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen initiatiefnemers aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen te voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen is beschreven in hoofdstuk 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beleidsnota Archeologie en Monumenten
Op 15 november 2012 is de Beleidsnota Archeologie en Monumenten vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Sittard-Geleen kent een grote rijkdom aan archeologische

waarden en monumenten. In de Beleidsnota Archeologie en Monumenten is aangegeven welk beleid wordt gevoerd om als het ware het 'DNA' van Sittard-Geleen te behouden en te beheren. De beleidsnota uit 2012 vormt een actualisering van de eerdere Nota Archeologie 2002. Sittard-Geleen is rijk aan erfgoed. Dit omvat het hele scala vanaf de eerste bewoners in de Steentijd tot en met het recente verleden. Sittard-Geleen streeft naar het beheer en behoud van deze archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relicten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan de huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen.

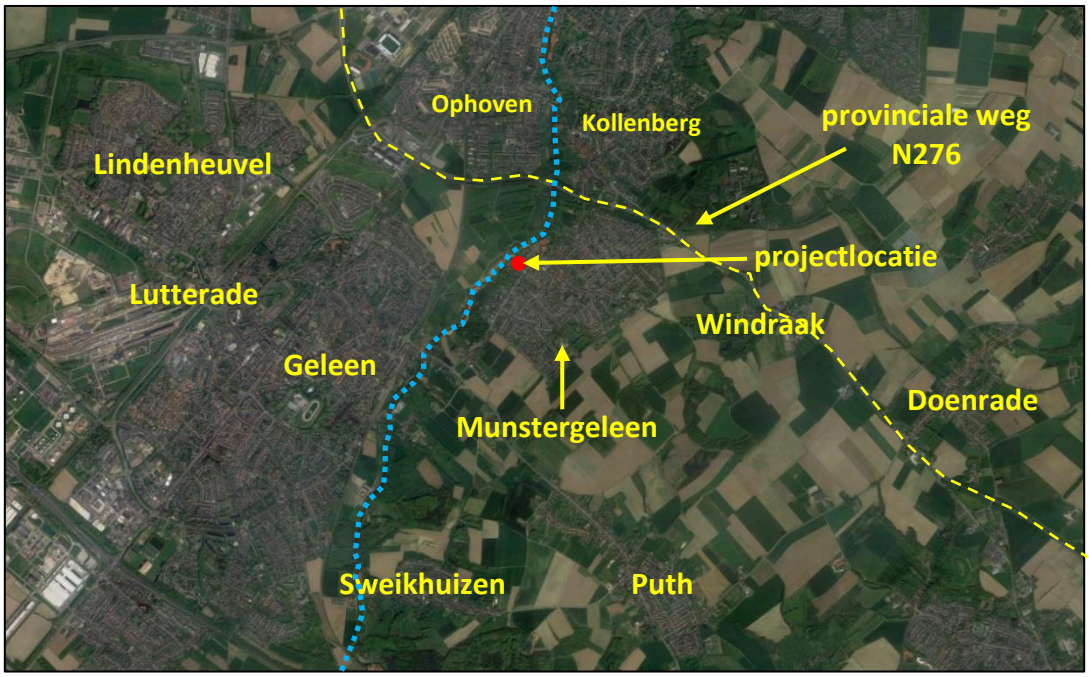
Onderhavig plan
De wijze waarop in het onderhavige plan rekening wordt gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is gelegen in de kern Munstergeleen. Munstergeleen is gelegen in het oostelijke gedeelte van de gemeente Sittard-Geleen. Het betreffende perceel is gesitueerd aan het doodlopende uiteinde van de Molenstraat. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 810 m² en is thans in gebruik als tuin. Op het onderstaande overzichtskaartje is de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:

Ten noorden van Munstergeleen ligt de provinciale weg N276 (Middenweg). Verder ten noorden liggen de Sittardse wijken Ophoven en Kollenberg. Ten oosten van Munstergeleen liggen de kernen Windraak (gemeente Sittard-Geleen) en Doenrade (gemeente Beekdaelen). Ten zuiden liggen de kernen Puth en Sweikhuizen, beide behorend tot de gemeente Beekdaelen en ten westen van Munstergeleen liggen Geleen en Lutterade, die beide tot de gemeente Sittard-Geleen behoren. Langs de westrand van Munstergeleen stroomt de Geleenbeek.

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode stip globaal aangeduid. De omliggende kernen zijn middels een gele kleur aangeduid. De Geleenbeek is middels een blauwe kleur weergegeven:



De onderstaande luchtfoto geeft een gedetailleerder beeld van de projectlocatie. De projectlocatie is gelegen aan het doodlopende uiteinde van de Molenstraat. Ten zuiden van de projectlocatie ligt het voetpad genaamd ‘Aan de Kerkheuvel’.

De projectlocatie is op deze luchtfoto middels een rode omlijning aangeduid:

De onderstaande afbeelding toont de projectlocatie vanuit oostelijke richting, gezien vanaf de Molenstraat:

De projectlocatie gezien vanuit oostelijke richting, gezien vanaf de Molenstraat

Aan de Molenstraat bevinden zich zeven vrijstaande woningen; drie woningen aan de noordzijde van de straat en vier woningen aan de zuidzijde van de straat. De onderstaande afbeelding toont de Molenstraat in oostelijke richting, gezien vanaf de projectlocatie:

De Molenstraat in oostelijke richting

De navolgende afbeelding toont het voetpad ‘Aan de Kerkheuvel’ in zuidelijke richting:

Voetpad Aan de Kerkheuvel in zuidelijke richting

4 Planbeschrijving

4.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten

Landschap/bebouwing
Het plangebied maakt deel uit van het Geleenbeekdal en helt af van circa 58 meter +NAP bij de zuidelijke perceelsgrens tot circa 56,5 meter +NAP bij de beekoever. Terwijl de noordzijde van dit beekdal zich kenmerkt door een grootschalig open, glooiend landschap met lange zichtlijnen en vista's, valt het omgevingstype van het plangebied aan de zuidzijde van de beek op door een kleinschaliger en meer besloten landschapstype met huisweiden, kleine boomgaarden, hagen, losse boomgroepen en -singels. De kernrand waar het plangebied tegenaan ligt, is te typeren als een historisch bepaald overgangszone met gemengde, deels vroeg-agrarische bebouwing met cultuurhistorische waarden.

De bebouwing en de directe tuinomgeving verwijst naar tijdsbeelden uit begin 1900, is kleinschalig en traditioneel van aard met een beperkte massa-opbouw en korrelgrootte. De goothoogte van de oudere bebouwing bedraagt 3 à 4 meter en de goothoogte van de nieuwere bebouwing bedraagt 5 à 6 meter. De nokhoogten variëren sterk van 8 tot 15 meter. Het materiaalgebruik varieert eveneens met verschillende typen baksteen, plaatselijk wit gekiemd bij oudere woningen en ensembles. De daken zijn veelal hellend (30^0/45^0) gedekt met keramische betonpannen. Bijgebouwen, zeker de recente, zijn veelal plat afgedekt. Vrijstaande bijgebouwen zijn in vorm en materiaalgebruik regelmatig traditioneel van aard. De tuingebieden kenmerken zich vaak door karakteristieke overgangen naar het landschap, bepaald door het agrarische verleden als moestuin, huisweide en boomgaard. Plaatselijk valt de ruime kavelbeplanting op, met houtsingels, hagen en solitaire vruchtbomen. De bebouwing in het binnengebied is beperkt gebleven tot een aantal woningen aan oostzijde van de cul-de-sac aan de Molenstraat.

Voorgeschiedenis
Vóór de gemeentelijke herindeling van 1982 bestonden reeds de gedachten om het gebied tussen de Lintjesweg en de Kleine Kommel/Geleenstraat een meer intensieve gebruiksfunctie te geven. Het terreindeel aan de oostzijde tegen de Lintjesweg aan had al een bedrijfsfunctie (gemeentewerf), die in principe kon worden uitgebreid naar het westen. Toen de gemeente Munstergeleen werd opgenomen in de gemeente Sittard en later Sittard-Geleen, kwamen andere, betere geschikte, locaties aan bod om vooral de woningbehoefte van de grotere gemeente op te vangen. Het oostelijke, oorspronkelijk bedrijfsmatig gebruikte plandeel is weliswaar in de jaren 1990 herbestemd tot woongebied en bebouwd met vrijstaande, grondgebonden woningen, maar de woonfunctie is nooit verder doorgetrokken naar het westen. De eigendomssituatie en de toenemende waardering voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het binnengebied langs de Geleenbeek tot aan de Pater Karelweg/Kleine Kommel maakten de oorspronkelijke gedachte, doortrekking van de Molenstraat, niet meer opportuun. Zo kan het zijn dat tot op heden de Molenstraat niet verder is afgebouwd en doorloopt op de tuinzone die in eigendom is van de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan (ofwel: de onderhavige projectlocatie).

Planmotivatie
De redenen om tot een beperkte bebouwing in deze tuinzone (de projectlocatie) te komen kunnen als volgt samengevat worden:

- aangepaste bebouwing op deze locatie kan voorzien in een gewenste afbouw/beëindiging van de Molenstraat tot een ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien goed herkenbare hofvorm;
- bestaand oud bijgebouw en een restant van een kas en verharding kunnen worden verwijderd en vervangen door een beter passende bebouwing. Een deel van de projectlocatie kan worden ingericht met een natuurfunctie;

- de woningvoorraad van Munstergeleen kan worden aangevuld met een woningtype waar de komende jaren tot 2030-2040 urgente behoefte aan is: een flexibel indeelbare, kleine grondgebonden woning, geschikt voor ouderen en starters op de woningmarkt;
- de woning wordt gebouwd als zorgwoning voor een sociaal-maatschappelijk, aan Munstergeleen gebonden oudere, met inwonende verzorging;
- de woning zal een voorbeeldfunctie krijgen op het gebied van duurzaamheid, energieconsumptie, gebruikte bouwmaterialen en levensloopbestendigheid.

Planuitgangspunten
Een gedeelte van de projectlocatie maakt deel uit van de Bronsgroene landschapszone (zie eveneens paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Bouwen in deze zone is mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven en, waar mogelijk, versterkt worden. Mogelijk negatieve effecten dienen gecompenseerd te worden door:

- verhoging van de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting van projecten en ingrepen;
- beperking van de omvang van projecten en ingrepen;
- vergroting van natuurlijke en ecologische waarden;
- financiële bijdragen/compensatie in natuurplannen.

Voor de onderhavige locatie zijn de kernkwaliteiten van belang zoals die benoemd zijn in het gemeentelijk en provinciaal kwaliteitsbeleid (POL2014, Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016, Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg 2021).

Om de weliswaar beperkte afbouw van de Molenstraat mogelijk te maken dienen de volgende uitgangspunten uit dit kwaliteitsbeleid gehanteerd te worden:

- benadrukken van de kwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed;
- behoud van de historische/geografische eigenheid en karakteristiek;
- behoud van de cultuurhistorische leesbaarheid en herkenbaarheid.

Bij nieuwe ontwikkeling dient de cultuurhistorie van de plek een inspiratiebron te zijn, voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare en privé-ruimte op verschillende schaalniveaus.

Het vergroenen van de dorpsranden
Eén van de uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkeling is het zoveel mogelijk vergroenen van de dorpsranden, waarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd dienen te worden:

- bestaande waardevolle karakteristiek behouden, uitbreiden en verbeteren;
- het inpassen van dorpsranden in het beeklandschap.

Het historisch landschap dient daarbij uitgangspunt te zijn, met de volgende kenmerken:

- kleinschalige bebouwing met lagere goot- en bouwhoogten;
- een overgang naar het omringende landschap met gebiedseigen beplanting;
- inrichting met karakteristieke erfbeplanting, heggen en (hoogstam) boomgaarden;
- behoud en versterking van het gevarieerd kleinschalig cultuurlandschap met:
    - huisweides;
    - boomgaarden;
    - boscomplexjes met boerengeriefhout;
    - heggen en hagen;
    - windsingels/boomcoulissen.

Het verbeteren van de visueel-/landschappelijke waarden en beleving kan plaatsvinden door een aangepaste landschapsbouw. Daarmee kan een vergroting van de toeristisch-/recreatieve waarden, maar ook van de ecologische en natuurlijke diversiteit. In landschappelijk kwetsbare gebieden, zoals het gebied waarin de onderhavige projectlocatie is gesitueerd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwe bebouwing. Bouwontwikkelingen zijn soms wel mogelijk in lager gelegen gebieden, mits sprake is van zorgvuldige inpassing. Ordening van bebouwing en inrichting dient plaats te vinden

langs heldere en herkenbare lijnen van stedenbouwkundige en landschappelijke logica. Bij de inpassing van nieuwe bebouwing in bestaande situaties dient deze bebouwing aan te sluiten voor wat betreft:

- hoogte en schaal;
- bouw en dakvorm;
- massa en (korrel)grootte;
- materiaalgebruik en kleur;
- overgang naar de omgeving door middel van tuintype en beplanting.

Planrandvoorwaarden
De in het voorgaande genoemde uitgangspunten zijn door de gemeente Sittard-Geleen gecomprimeerd te de volgende concrete randvoorwaarden voor verdere planvorming:

Molenstraat
De nieuwe woning dient in ruimtelijk-/stedenbouwkundig opzicht een afronding van de cul-de-sac te vormen. De maat, schaal en massaopbouw van de woning dient aan te sluiten op die van de bestaande woningen aan de Molenstraat. Het hanteren van een vergelijkbare goothoogte van 4 à 5 meter en een naar de straat aflopend dakvlak heeft hier de voorkeur.

Binnengebied
Aan de zijde van de tuin/het binnengebied dient de goothoogte beperkt te blijven tot 3 à 4 meter. De goot/noklijnen dienen hier evenwijdig aan de erfgrens te lopen. Hogere topgevels naar het binnengebied dienen vermeden te worden, mede vanuit het oogpunt van privacy van omwonenden. De bebouwing dient in karakteristiek aan te sluiten op de oudere agrarische bijgebouwen in de kernrand. Een gelede bouwmassa heeft hier de voorkeur.

Tuin en landschappelijke inpassing
Als compensatie voor de extra bebouwde ruimte in het binnengebied dient de tuinruimte van de nieuwe woning aan de zijde van de beek ingericht te worden als kleine boomgaard met fruitbomen omgeving door een streekeigen haag. Ook de achterste, zuidwestelijke erfgrens dient voorzien te worden van een dergelijke haag, zodat de tuin en inpassende beplanting aansluiten op het karakter van het binnengebied. Door te kiezen voor een meer extensief beheer kunnen de natuurwaarden van de verschillende tuindelen vergroot worden.

Landschapsplan
Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is een landschapsplan ontwikkeld dat uit de volgende concrete ingrepen bestaat:

- rondom het bouwkavel wordt een haag met streekeigen, gemengde soorten geplant, bestaande uit meidoorn, sleedoorn, hondsroos, liguster en veldesdoorn;
- de hoogt zal afhankelijk van de positie en de gewenste privacy van omwonenden variëren van 1 tot 2 meter;
- aan de zijde van de Geleenbeek zal een wat losse struikbeplanting met lijsterbes, kornoelje, inlandse vogelkers en vuilboom worden aangelegd;
- de nieuwe weide zal bestaan uit een bloem- en kruidenrijk grasmengsel met wilde fruitbomen, zoals kers en appel. Het gras zal een ecologisch beheer krijgen;
- aan de voorzijde van het kavel zal achter het lage gedeelte van de haag een bloemenborder worden aangelegd met vaste planten, zoals geranium, duizendblad, enz.l
- aan de zuidzijde van het kavel zal het gras kort worden gehouden met een zitmogelijkheid;
- aan de achterzijde van de bebouwing zullen tegen de blinde muur twee leibomen worden geplant.

In deze opzet heeft de inrichting de volgende functieverdeling:

- bebouwing: 110 m²;
- verharding (terras, pad, oprit): 97 m²;
- weide: 234 m²;
- grasveld: 88 m²;
- border: 55 m²;
- haag 1 meter hoog: 37 m[1];
- haag 2 meter hoog: 67 m[1];
- struiken: 56 m²;
- fruitbomen: 9 stuks;
- leibomen: 10 stuks.

In de huidige opzet heeft het kavel het volgende gebruik:

- schuur: 48 m²;
- kas: 10 m²;
- bosschage: 75 m²;
- verharding: 48 m²;
- struiken: 45 m²;
- overig (gras, halfverharding) 760 m².

De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige landschappelijke inrichting van het perceel:

Inrichtingsvoorstel

Beplantingslijst

- haagplanten, 2,00 meter hoog, gemengde streekeigen soorten, meidoorn, sleedoorn, liguster, veldesdoorn;
- hondsroos, haagbeuk, grof ecologisch onderhoud, 1,50 meter tot 2,00 meter hoog, 3 planten per meter in veterpatroon, 70 strekkende meter (totaal 210 stuks);
- haagplanten, 1,00 meter hoog, gemengde, streekeigen soorten (zie bovenstaande), 0,80 tot 1,00 meter hoog, 4 planten per meter in veterpatroon, 10 strekkende meter (totaal 40 stuks);
- struiken, ruw bosplantsoen van inlandse soorten, lijsterbes, kornoelje, inlandse vogelkers, vuilboom, rimpelroos, wijkers en blijvers, 1,00 tot 2,00 meter hoog, 7 tot 9 planten per m² in kruisverband, 115 m² (totaal 13 tot 16 stuks);
- bomen, wild fruit, hoogstam, appel, perzik, kers, stam 14/16, plantafstand 10 meter, in 3 rijen, dubbele paal en band (totaal 9 stuks);
- leibomen, peer, 2,00 meter hoog, stam 10/12, totaal 2 stuks tegen achtergevel;
- bloem- en kruidenrijk grasland mengsel, standaard (Zuid-) Limburgse variëteiten, 400 gram zaad per m², 480 m² totaal (totaal 192 kilo);
- vaste planten, streekeigen, nader te bepalen in overleg met initiatiefnemer.

Toelichting bouwplan

In eerste aanleg werd op 5 juli 2019 door de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente Sittard-Geleen ingediend. Bij de presentatie van het bouwplan en in hun zienswijze werd door de bewoners van de Molenstraat aangegeven dat de bouwvorm in relatie tot de bestaande bouwvormen in de Molenstraat niet paste. In een van die zienswijzen werd verder op een mogelijke uitzichtbelemmering gewezen. De overige vier bewoners van de Molenstraat hadden geen bezwaar tegen het oorspronkelijke bouwplan. De bewoners van de woning aan de Geleenstraat 4, van wie de achtertuin grenst aan de beoogde bouwlocatie op het perceel van de initiatiefnemer, maakten aanvankelijk geen bezwaar, maar lieten later in hun zienswijze weten het toch niet eens te zijn met het voorgenomen bouwplan.

Hoewel de gemeente Sittard-Geleen bereid was medewerking te verlenen aan het oorspronkelijke bouwplan, gaf zij toch de voorkeur de zienswijzen van de omwonenden uitvoerig te onderzoeken en, waar mogelijk, rekening te houden met hun wensen en voorkeuren. Vanuit dat perspectief bleek dat het oorspronkelijke bouwplan moeilijk kon worden gehandhaafd en werd een geheel nieuw bouwplan ontwikkeld.

Het nieuwe bouwplan is op 11 februari 2021 bij de gemeente Sittard-Geleen gepresenteerd. Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt akkoord bevonden. Aansluitend werd het plan op 16 februari 2021 bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) aangeboden, waarbij de commissie positief oordeelde over het ontwerp.

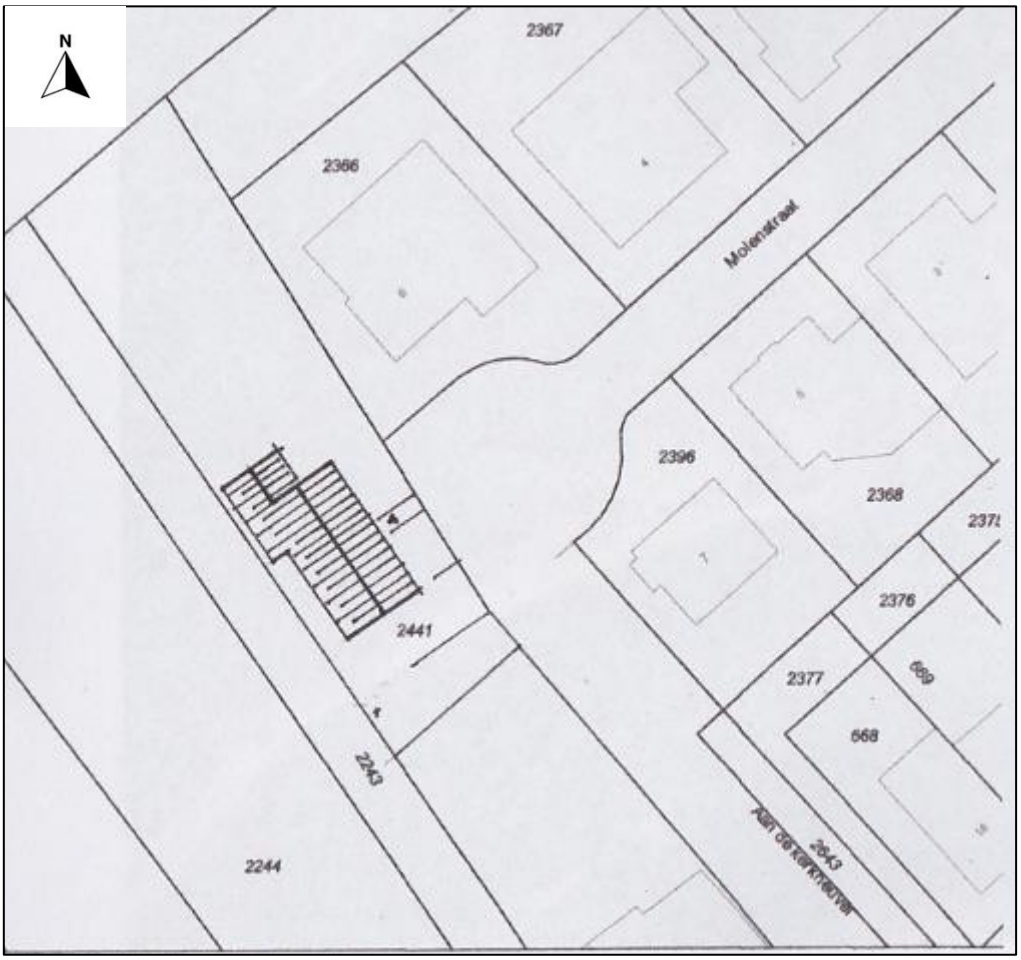
In overleg met de gemeente Sittard-Geleen is door de initiatiefnemer bij alle bewoners van de Molenstraat en de bewoners van de woning aan de Geleenstraat 4 het nieuwe bouwplan gepresenteerd en uitvoerig toegelicht. De vier bewoners die in eerste instantie een zienwijze tegen het plan hebben ingediend, hebben aangegeven het nieuwe bouwplan qua vorm, kleur, bouwoppervlak en situering een substantiële verbetering te vinden ten opzichte van het bestaande bouwplan. De overige vier huishoudens wonende aan de Molenstraat hebben zeer positief gereageerd op het nieuwe bouwplan. Hierbij is een gemeenschappelijk beeld ontstaan, dat de nieuwe woning zorg voor een fraaie afbouw van woonhofje aan de Molenstraat.

Met het nieuwe bouwplan is gekozen voor een bouwvorm dat in volume en schaal past in de bestaande bebouwing van de Molenstraat en komt bovendien in grote mate tegemoet aan de voorkeuren van de buurtbewoners die hun zienswijzen bij de gemeente Sittard-Geleen kenbaar hebben gemaakt. Hierbij zijn de volgende wijzigingen te onderscheiden:

- het bouwoppervlak is met circa 1/3 teruggebracht van 210 m² naar 110 m²;
- mede door het sterk gereduceerde bouwoppervlak is de kadastrale ligging van de nieuwe woning dusdanig veranderd, dat er geen sprake meer kan zijn van uitzichtbelemmering over het beekdal;
- dakhellingen en goot- en bouwhoogte zijn in overeenstemming gebracht met de bestaande bebouwing, zowel ten opzichte van de achterliggende oudere bebouwing als de bebouwing aan de Molenstraat;
- geïnspireerd op de plaatselijke historische bouwcultuur beoogt de houten balkconstructie van de woning een relatie te leggen tussen de nog bestaande oorspronkelijke vakwerkbouw en de hedendaagse opvattingen over licht en ruimte in een woning. De grote glasvlakken in de houten balkconstructie ondersteunen die opvattingen volledig;
- de vorm en kleur van het invullende metselwerk sluiten aan op de bestaande bebouwing aan de Molenstraat.

4.2 Het bouwplan

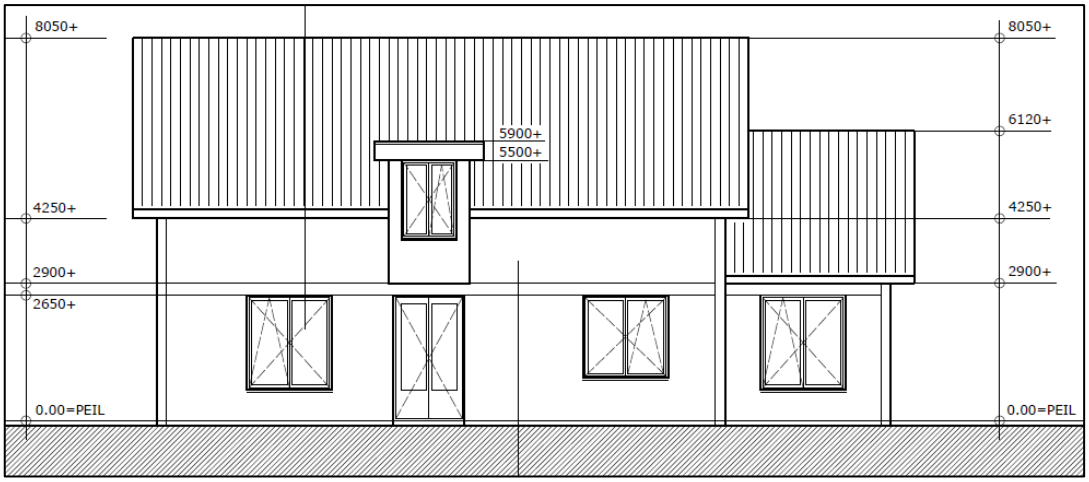
Door Buro OGA te Geleen is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van een vrijstaande, levensloopbestendige woning. De woning heeft een voetprint van circa 110 m². Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening van de nieuwe woning weergegeven:



Situatietekening nieuwe woning

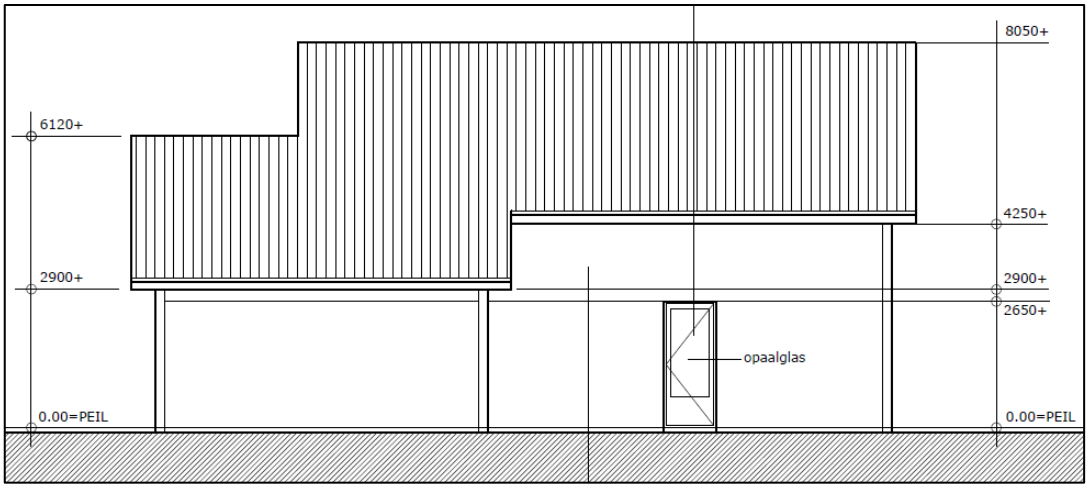
De woning bestaat uit anderhalve bouwlaag met een kap. De goot- en bouwhoogte van het voorste/grootste gedeelte van de woning bedraagt 4,25 respectievelijk 8,05 meter. De goot- en bouwhoogte van het achterste gedeelte van de woning bedraagt 2,90 respectievelijk 6,12 meter.

De onderstaande afbeelding toont de voorgevel van de woning:



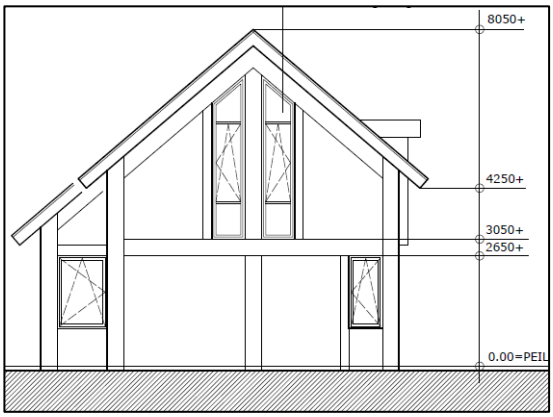
Voorgevel (oostgevel) van de nieuwe woning

De onderstaande afbeelding toont de achtergevel (westgevel) van de nieuwe woning:

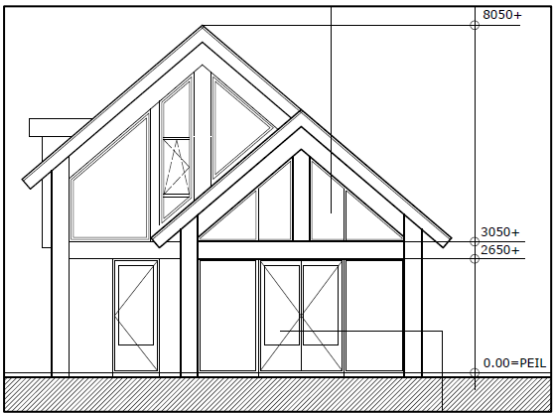


Achtergevel (westgevel) van de nieuwe woning

De onderstaande afbeeldingen tonen de linker zijgevel (zuidgevel) en de rechter zijgevel (noordgevel) van de nieuwe woning:



Linker zijgevel (zuidgevel) van de nieuwe woning



Rechter zijgevel (noordgevel) van de nieuwe woning

De onderstaande afbeelding toont een 3D-impressie van de toekomstige woning. Hierop is de landschappelijke inrichting van het perceel nog niet ingetekend.

3D-impressie toekomstige woning

4.3 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek. In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende gebiedstypes: ‘centrumgebied Sittard en Geleen’, ‘Schil/overloopgebied’ en ‘rest bebouwde kom’. De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. Binnen dit gebiedstype geldt voor een woning in de categorie ‘woning duur’ en parkeernorm van 1,7 (afgerond 2) parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om aan deze parkeernorm te kunnen voldoen. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernormen van de gemeente Sittard-Geleen.

5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan
Wet geluidhinder
Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Industrielawaai
In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Spoorweglawaai
De dichtstbijzijnde spoorweg is gesitueerd op circa 540 meter afstand van de projectlocatie. De projectlocatie is hiermee gelegen buiten de onderzoekszone van de spoorweg. Spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Wegverkeerslawaai
De projectlocatie is gelegen aan het doodlopende uiteinde van de Molenstraat. Deze weg betreft een 30 km/uur-weg en heeft derhalve geen onderzoekszone. Ook de straten die ten zuiden van de projectlocatie zijn gelegen (Geleenstraat, Absbroekstraat, Peterstraat) betreffen allen 30 km/uur-wegen, waarvoor geen onderzoekszone geldt. Direct ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich een voetpad (Aan de Kerkheuvel). Omdat de omliggende wegen allemaal 30 km/uur-wegen betreffen, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Ook is de projectlocatie gelegen buiten de onderzoekszone van de provinciale weg N276 die ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 600 meter is gesitueerd. De N276 is een provinciale weg bestaande uit twee rijstroken. Op basis van artikel 74 van de Weg geluidhinder bedraagt de onderzoekszone van een dergelijke weg 200 meter.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan.

Een 'goede ruimtelijke ordening'
Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Een woning betreft een geluidgevoelige bestemming. Er zijn in de directe omgeving geen functies of bedrijfsmatige activiteiten gelegen die van invloed kunnen zijn om de woonfunctie dan wel waarvoor

de woonfunctie belemmerend zou kunnen zijn. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.2 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2022-2027
De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2022-2027 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

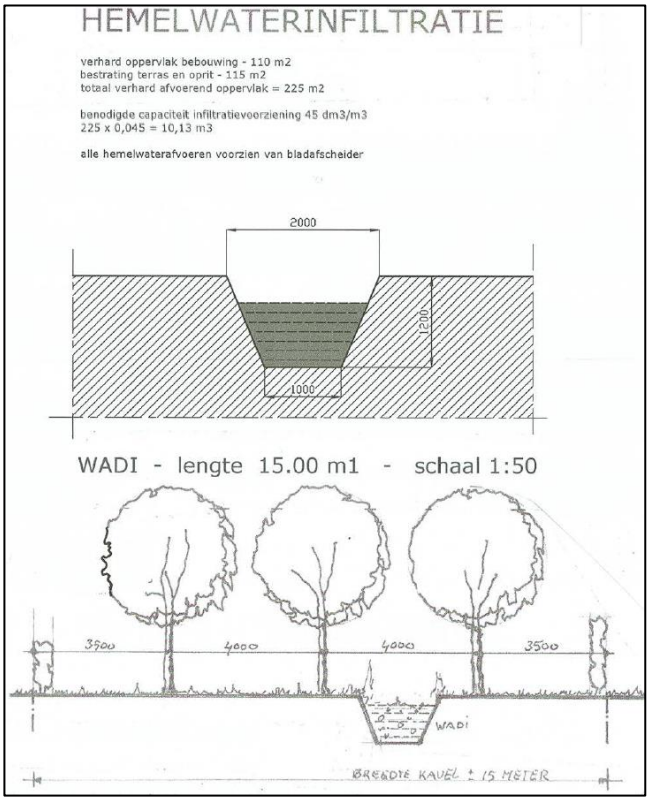
Legger en Keur Waterschap Limburg
Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Projectlocatie
Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer en de brochure ‘Regenwater schoon naar beek en bodem’. Concreet betekent dit onder andere dat:

- in het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor het water;
- de wateropgave binnen het plangebied wordt opgelost en niet wordt afgewenteld;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorden voor de waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- er verantwoord wordt afgekoppeld conform de voorkeurstabel in de brochure ‘Regenwater schoon naar beek en bodem’;
- de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- er een doorkijk wordt gegeven naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

Het hemelwater afkomstig van bebouwing en oppervlakteverharding (225 m²) wordt opgevangen middels een wadi, die ten noorden van de woning wordt aangebracht. Deze wadi heeft een capaciteit van 10,13 m³ (225 x 0,045). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde capaciteit voor het opvangen van het hemelwater.

De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de aan te leggen wadi:



Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie
Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Geonius Milieu B.V. is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Historisch vooronderzoek perceel C 2441 Molenstraat te Munstergeleen, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190683.R01.V1.0, d.d. 15.10.2019

Conclusies
Doelstelling van het vooronderzoek is inzicht te krijgen de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Het milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch voorzonderzoek, oktober 2017).

Bodem
Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt het volgende. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve wordt de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht.

Asbest in bodem
Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt het volgende. Ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Echter was niet de gehele locatie inspecteerbaar vanwege de begroeiing. Gezien de historie, het gebruik en de ligging van de onderhavige locatie betreft het derhalve een asbest onverdachte locatie. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in bodem de hypothese 'onverdacht' van toepassing is. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisering van het plan. Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.4 Ecologie, flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soorten- en gebiedsbescherming zijn dus vanaf 1 januari verankerd in de Wet natuurbescherming. Hoofddoel van deze nieuwe wet is nog steeds het behoud en herstel van de biodiversiteit (soortenbescherming). Daarnaast streeft de wet naar een doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van de natuur in Nederland ter vervulling van maatschappelijke functies (gebiedsbescherming). De wet hanteert niet langer een in een indeling in beschermde soorten van tabel 1, 2 en 3 maar maakt een onderscheid in strikt beschermde soorten en overige soorten.

Strikt beschermde soorten:
- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (Vogelrichtlijn);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (vleermuizen, amfibieën van tabel 3).

Overige soorten:
- soorten van de Nationale lijst (bijlage A en B van de wet);
- overige aangewezen soorten (per provincie verschillend).

Projectlocatie
Ter voorbereiding op de realisering van het beoogde bouwplan is door bureau Ecolybrium een quickscan ecologische waarden uitgevoerd. De conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande beschreven.

Rapportage quickscanonderzoek ecologische waarden Molenstraat (ongenummerd) Munstergeleen, Ecolybrium, kenmerk 20-703, d.d. 16.07.2020

Conclusies
Uit het veldbezoek en de literatuurstudie kan geconcludeerd worden dat:
- er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is;
- er geen effecten optreden ten aanzien van foeragerende vleermuizen tijdens het gebruik, omdat het perceel geen onderdeel uitmaakt van essentieel jachtgebied van vleermuizen;

- er geen nader soortgericht onderzoek nodig is omdat er geen knelpunten te verwachten zijn op de aanwezige soorten en soortgroepen;
- er geen overtredingen plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbescherming;
- om effecten op broedende vogels te minimaliseren wordt geadviseerd om de ingreep zoveel mogelijk buiten de broedperiode uit te voeren, om verstoring van foeragerende vogels en broedvogels aan de randen van de percelen te minimaliseren/te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. De rapportage van de quickscan natuurwaarden is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de actuele luchtkwaliteitseisen opgenomen (dit gedeelte van de Wm wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen
Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Het besluit gevoelige bestemmingen is op het voorliggende plan niet van toepassing.

Projectlocatie
Het voorliggende plan voorziet in het bouwen van een energieneutrale woning. Deze woning wordt niet op het gasnet aangesloten. Ter voorbereiding op de realisering van het plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening komt naar voren dat het plan, zowel tijdens de bouwperiode als tijdens de gebruiksfase, niet leidt tot een stikstofdepositie die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. De rapportage van de uitgevoerde AERIUS-berekening *(Aerius Calculator Nieuwbouw woning Molenstraat, 6151 CX Munstergeleen, AERIUS-kenmerk Rg8MFdoXfCx4, d.d. 22.11.2019)* is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Dit plan kan derhalve, gelet op de ondergrens van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg, als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormt op basis van artikel 5.16a Wm derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving
Externe veiligheid risicovolle bedrijven
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (µT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 µT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Projectlocatie
Plaatsgebonden risico

Risicovolle bedrijven
LPG-tankstations
Zowel ten noordwesten als ten oosten van de projectlocatie is een tankstation gesitueerd waar verkoop van LPG-brandstof plaatsvindt. Ten noordwesten van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,3 kilometer, ligt een BP-tankstation (Middenweg 100 te Sittard). Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2 kilometer, ligt het tankstation genaamd ROC B.V. (Windraak 24 te Windraak). Bij beide tankstations is een LPG-vulpunt aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour van 40 meter, een LP-reservoir met een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter en een LPG-aflverinstallatie met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Voor beide tankstations bedraagt het invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico 150 meter. Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en de beide tankstations kan gesteld worden dat de aanwezigheid van de tankstations geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Sportcentrum Glanerbrook
Op een afstand van circa 1,8 kilometer, ligt Sportcentrum Glanerbrook (Kummenaedestraat 45 te Geleen). Ter plaatse van deze inrichting bevindt zich een machinekamer ten behoeve van de in het sportcentrum aanwezige ijsbaan. Deze machinekamer heeft een plaatsgebonden risicocontour van 50 meter. Het invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico bedraagt 210 meter. Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en deze risicobron, kan gesteld worden dat de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 600 meter, ligt de provinciale weg N276 (Heerlenerweg/Middenweg/Windraak-Sittard). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is enkel op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten. Voor het groepsrisico geldt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, ofwel er is geen sprake van een relevant groepsrisico. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N276 vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Over het spoor
Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 540 meter, bevindt zich de spoorlijn Heerlen-Sittard. Over dit spoortraject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is echter enkel op de spoorlijn zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 124 meter. Ook hier ligt de projectlocatie buiten. Gesteld kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Over het water
In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen vaarwegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is derhalve niet relevant.

Buisleidingen
Ten zuidwesten en ten zuiden van de projectlocatie ligt een aantal buisleidingen. De kortste gemeten afstand tussen de projectlocatie en deze buisleiding bedraagt circa 500 meter. Het betreft de onderstaande aardgastransportleidingen:

- A-520 (beheerder: Gasunie Transport Services / druk: 66,20 bar);
- A-521 (beheerder: Gasunie Transport Services / druk: 66,20 bar);
- A-578 (beheerder: Gasunie Transport Services / druk: 66,20 bar);
- A-630 (beheerder: Gasunie Transport Services / druk: 66,20 bar);
- A-665 (beheerder: Gasunie Transport Services / druk: 79,90 bar).

Deze buisleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour. Tevens ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen, maar ruim buiten de 100%-letaliteitsgrens. De aanwezigheid van deze buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico
Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat de realisatie van het onderhavige plan niet leidt tot een substantiële toename van het aantal verblijvende personen. De toename van het aantal verblijvende personen is dermate beperkt (één huishouden) dat een berekening van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.7 Bedrijfshinder

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die een belemmering vormen voor de realisering van het onderhavige plan of hinder ondervinden van de beoogde inrichting van de projectlocatie.

5.8 Archeologie

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1998 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumenten gaan (naar verwachting) in 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheersmaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht Omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:
Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten).

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart.

Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er zeven archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie navolgende tabel).

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

Het plangebied grenst aan het herinrichtingsgebied van het beekdal van de Geleenbeek (Corio Glana deelplan 18). Dit gebied is recent grootschalig heringericht, waarbij de graafwerkzaamheden arctief archeologisch zijn opgevolgd. Direct ten noorden van het plangebied zijn nederzettingsresten uit de IJzertijd, Romeinse tijd en volle middeleeuwen aangetroffen (ARCHIS zaakid nr. 4002025100). Ter voorbereiding op deze werkzaamheden heeft RAAP in 2014 een uitgebreid bureauonderzoek uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in een archeolgische verwachtingskaart voor het gehele gebied. Op deze kaart heeft de zone die grenst aan het plangebied een hoge archeologische verwachting voor afvaldumps (natte archeologie).

Het plangebied zelf heeft, op basis van de archeologische gegevens in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente een middelhoge archeologische verwachting voor afvaldumps en rituele deposities. Dit gebied is op de archeologische beleidskaart ingedeeld in beleidscategorie 4. Voor deze categorie geldt een archeologische onderzoeksplicht indien de bodemingrepen groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 30 cm-mv.

Op de onderstaand afbeelding is de projectlocatie middels een rode omkadering aangeduid op de archeologische beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen:

De onderhavige projectlocatie is volledig gesitueerd binnen de zone ‘categorie 4: zone met een hoge archeologische verwachting’. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,30 meter of meer, over een oppervlakte van 500 m² of meer. De geplande woning heeft een voetprint van circa 210 m². Tevens wordt wadi gerealiseerd voor de opvang van het hemelwater. Deze infiltratievoorziening heef een oppervlakte van circa 30 m². De ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek (500 m²) wordt dus niet overschreden, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Meldingsplicht
Bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm-mv geldt te allen tijde een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden. Dit betekent dat in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de aanvang van het bouwrijp maken van het perceel moet worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

Dubbelbestemming
Zolang terreinen niet volledig archeologisch zijn onderzocht (vrijgegeven en/of volledig opgegraven), dient de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ in het betreffende bestemmingsplan gehandhaafd te blijven.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Dit is in de onderhavige situatie het geval.

Tussen de gemeente Sittard-Geleen en de initiatiefnemer van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd met betrekking tot de (financiële) afwikkeling van het plan, waaronder ook het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer. Tevens wordt de financiële compensatie die dient plaats te vinden in het kader van het regionale woningbouwbeleid (Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) in deze overeenkomst vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure
Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Bijlage verbeelding