

# Ruimtelijke onderbouwing realisatie woning Pullestraat 1A te Sittard

Gemeente Sittard-Geleen

Definitief



# Ruimtelijke onderbouwing realisatie woning Pullestraat 1A te Sittard

Gemeente Sittard-Geleen

Definitief

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:   | P02098_1<br>NL.IMRO.1883.PBPullestraat-VA01                                                                                                                                                                                                                                             |
| Datum:           | 6 februari 2020                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Opdrachtgever:   | 4Rental B.V.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Projectteam BRO: | SD en SR                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bron foto kaft:  | Hollandse Hoogte 14                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beknopte inhoud: | De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om de bouw van één woning mogelijk te maken aan de Pullestraat 1a te Sittard. |

BRO  
Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E info@bro.nl

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>2. BESLUITPROFIEL</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| 2.1 Planbeschrijving                                                                       | 5         |
| 2.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten                                              | 6         |
| <b>3. BELEID</b>                                                                           | <b>7</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                            | 7         |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                              | 7         |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)                                 | 7         |
| 3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)                                | 8         |
| 3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)                  | 8         |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                                     | 8         |
| 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014                                               | 8         |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014                                                    | 10        |
| 3.2.3 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'                                              | 11        |
| 3.3 Regionaal beleid                                                                       | 12        |
| 3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg                                                    | 12        |
| 3.3.2 Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' | 13        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                                                    | 13        |
| 3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016                                                   | 13        |
| 3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020                                                   | 15        |
| 3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit                                                           | 16        |
| 3.4.4 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie                                       | 20        |
| 3.4.5 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015                                    | 20        |
| 3.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen: Parkeernormensystematiek'                         | 21        |
| 3.4.7 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen                                    | 22        |
| 3.4.8 Vigerend bestemmingsplan 'Centrum Sittard'                                           | 22        |
| 3.5 Afweging beleidskader                                                                  | 23        |
| <b>4. ONDERZOEK</b>                                                                        | <b>24</b> |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid                                                            | 24        |
| 4.2 Milieuaspecten                                                                         | 24        |
| 4.2.1 Bodem                                                                                | 24        |
| 4.2.2 Geluidhinder                                                                         | 25        |
| 4.2.3 Luchtkwaliteit                                                                       | 25        |

|                                                                                                                                                            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 4.2.4 Externe veiligheid                                                                                                                                   | 26            |
| 4.2.5 Milieuzonering                                                                                                                                       | 29            |
| 4.3 Ecologie                                                                                                                                               | 30            |
| 4.4 Waterhuishouding                                                                                                                                       | 31            |
| 4.4.1 Beleidskader                                                                                                                                         | 31            |
| 4.4.2 Kenmerken van het watersysteem                                                                                                                       | 32            |
| 4.4.3 Overleg waterbeheerder                                                                                                                               | 32            |
| 4.5 Verkeerskundige aspecten                                                                                                                               | 32            |
| 4.5.1 Verkeer                                                                                                                                              | 32            |
| 4.5.2 Parkeren                                                                                                                                             | 33            |
| 4.6 Leidingen en infrastructuur                                                                                                                            | 33            |
| 4.7 Archeologie en cultuurhistorie                                                                                                                         | 33            |
| 4.7.1 Archeologie                                                                                                                                          | 33            |
| 4.7.2 Cultuurhistorie                                                                                                                                      | 33            |
| <br><b>5. AFWEGING BELANGEN</b>                                                                                                                            | <br><b>35</b> |
| <br><b>6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN</b>                                                                                                            | <br><b>36</b> |
| 6.1 Procedure                                                                                                                                              | 36            |
| 6.2 Overleg                                                                                                                                                | 36            |
| 6.3 Planstukken                                                                                                                                            | 37            |
| <br><b>SEPARATE BIJLAGE</b>                                                                                                                                |               |
| • K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Pullestraat 1 te Sittard</i> , rapportnummer M19 562.401, 26 september 2019 |               |

# 1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om in het bestaande pand aan de Pullestraat 1a één stadswoning te realiseren. Hierbij zal de begane grond van het pand inpandig worden verbouwd en ter plaatse van het huidige dakterras wordt een verdieping gerealiseerd. Het pand betreft een aanbouw / garage met op de verdieping een dakterras binnen het aaneengesloten bebouwingslint in de Pullestraat. Het besluitgebied staat kadastraal bekend als Sittard, sectie F, nummer 1741 (ged.).

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard', dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen is vastgesteld, is het besluitgebied bestemd tot 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie -1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Het bouwplan van de beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een bouwvlak, waardoor de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks is toegestaan.



Topografische kaart met globale aanduiding ligging besluitgebied (blauwe cirkel)

De gemeente Sittard-Geleen heeft aangegeven dat er in beginsel geen bezwaar is tegen de voorgenomen ontwikkeling (kenmerk Om19.0234, d.d. 20 december 2018) voor de totstandkoming van het beoogde bouwplan. Voorwaarde hierbij is dat er wel een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt doorlopen.

Hiervoor dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan de herontwikkeling van het pand naar een stads-woning juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

### **Leeswijzer**

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebieds-profiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks- provinciaal-, regio-naal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure en overleg.

## 2. BESLUITPROFIEL

### 2.1 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de bestaande bebouwing in het bebouwingslint van de Pullestraat één stadswoning te realiseren. Het besluitgebied is gelegen in het stadscentrum van Sittard. De Pullestraat betreft een woonstraat aan de rand- en in het overgangsgebied van het centrum. Het besluitgebied zelf is nu bebouwd als aanbouw / garage met hierop een dakterras.

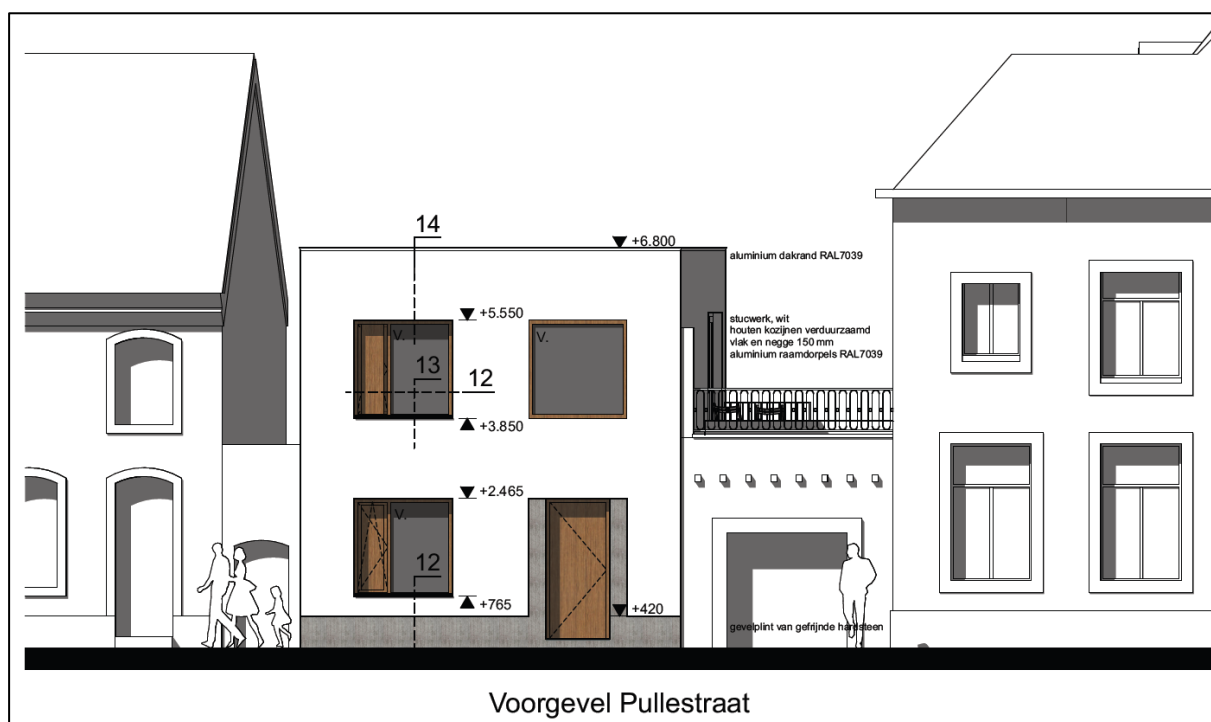
Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing (een bouwlaag) op de begane grond inpandig verbouwd en ter hoogte van het dakterras wordt een verdieping gerealiseerd. Het bouwplan betreft een tussenwoning die bestaat uit twee bouwlagen en wordt opgeleverd met een plat dak. De bouwhoogte bedraagt 6,8 meter. Een deel van het bestaande dakterras zal behouden blijven. In het kader van de ontwikkeling zal het bouwvolume en het bruto vloeroppervlak toenemen. In de navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven. In de volgende paragraaf is een impressie weer-  
geven van de toekomstige situatie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunningaanvraag.



Impressie van de huidige situatie

## 2.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één nieuwe stadswoning ter plaatse van bestaande bebouwing binnen het bebouwingslint aan de Pullestraat. Het doel van het bouwplan is het herontwikkelen van de huidige bebouwing en het complementeren van het straatbeeld van de Pullestraat qua bouwhoogte en volume. De fundering en begane grondvloer blijven hierbij behouden, daarenboven zal de gevel op enkele punten aangepast worden en wordt er een verdieping toegevoegd.



Impressie van de toekomstige situatie

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingslint bestaande uit twee bouwlagen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit hoek- en tussenwoningen. Functioneel gezien past de nieuwe stadswoning hiermee goed in de omgeving. De woning past ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed bij de aangrenzende woningen, aangezien de bouwlagen van het bouwplan aansluiten bij de naastgelegen woningen en ook wat betreft de voorgevelrooilijn wordt aangesloten bij het bestaande bebouwingslint.

De bestaande bebouwing wordt deels afgebroken. De nieuwbouwwoning die hiervoor in de plaats komt, past gezien het bovenstaande beter in de omgeving, waardoor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse verbetert.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

## 3. BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor deze drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het besluitgebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

#### *Afweging*

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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.

#### *Afweging*

Geen van de bovengenoemde belangen zijn in het kader van deze ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

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

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het besluitgebied ligt niet binnen (de invloedssfeer van) een van de in de Rarro genoemde gebieden of objecten.

#### *Afweging*

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Het tweede lid van art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

#### *Afweging*

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak<sup>1</sup> van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

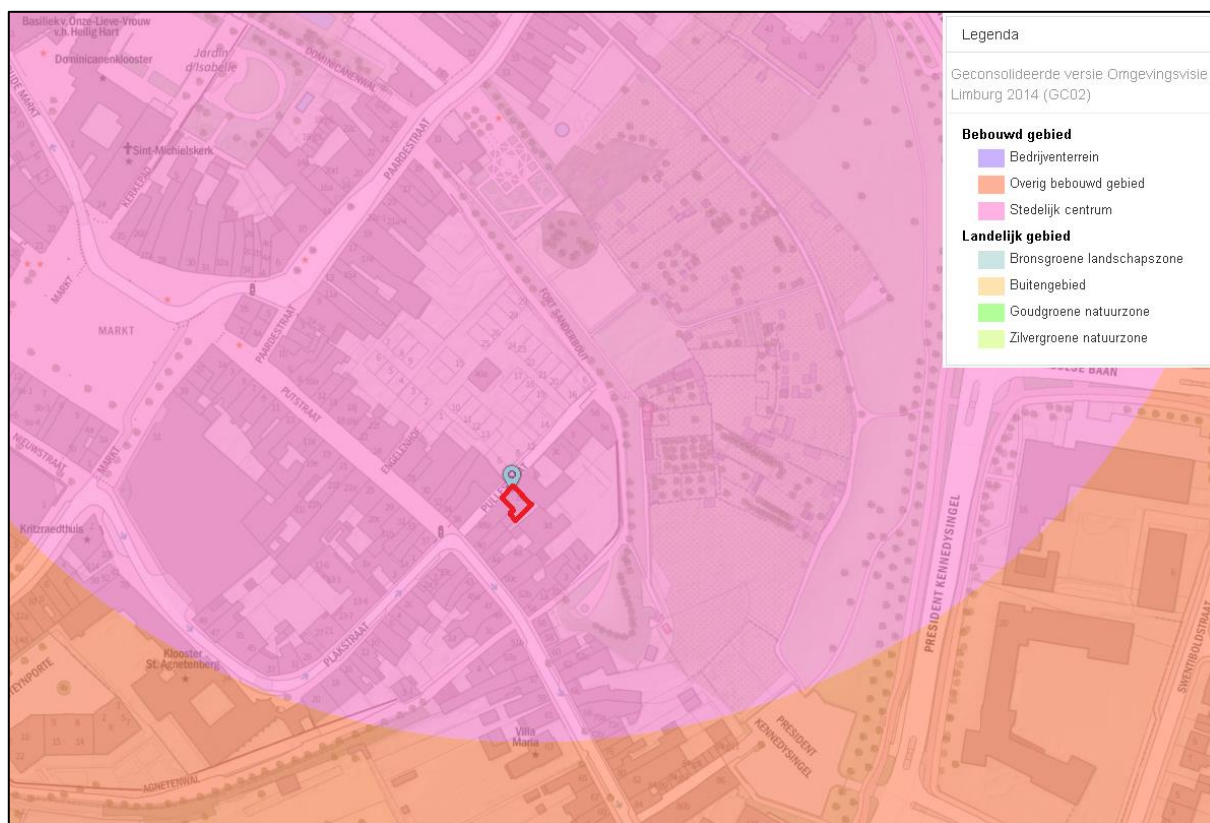
Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

---

<sup>1</sup> Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in de zone 'stedelijk centrum'. Deze zone omvat de grotere binnensteden van Limburg, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geven. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht van Limburg. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Ontwikkeling centrum-stedelijk woonmilieu;
- Bovenregionaal verzorgend centrum, voorzieningen en detailhandel;
- Multimodaal bereikbaar;
- Cultuurhistorie.



Uitsnede POL2014-Kaart 'Zonering Limburg' met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

In het POL2014 wordt specifiek met betrekking tot 'wonen' gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden: stedelijk, landelijk en sub-urbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. De stedelijke woonsfeer is te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard, en vlak over de grens in Aken. Deze gebieden, waarvan het besluitgebied deel uitmaakt, zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt.

De belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra is en blijft groot. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn: concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karak-

teristiek en cultuurhistorisch) vastgoed. Aan al deze beleidsopgaven wordt met de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven, waarmee het geheel in lijn is met deze algemene beleidsopgaven uit het POL2014.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt. Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

#### *Afweging*

Het voorliggende initiatief betreft een transformatie van een bestaand pand binnen het stedelijk centrum. Het doel van het bouwplan is het herontwikkelen van de huidige bebouwing en het completeren van het straatbeeld van de Pullestraat qua bouwhoogte en volume. Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan een van de provinciale speerpunten, namelijk de ontwikkeling van het centrum-stedelijke woonmilieu. Het plan is kortom in lijn met de uitgangspunten van het POL2014.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

#### Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter in zone II tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat er geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk II.

Verder zijn binnen het besluitgebied, danwel in de directe omgeving, geen stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of overige boringsvrije zones gelegen. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

### Woningen

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw (artikel 2.4.2). Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan artikel 2.4.2. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen te bevatten.

De gemeente Sittard-Geleen heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. In de volgende paragraaf 'regionaal beleid' wordt hier nader op ingegaan.

### *Afweging*

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **3.2.3 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'**

Op 3 november 2017 hebben Provinciale Staten van Limburg de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. PS roepen hierin Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen.

Op 30 januari 2018 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten de rapportage 'Beweging op de woningmarkt' aangeboden. Daarin wordt aangegeven dat de gemeenten de huidige samenwerking (provincie – regio's – gemeenten) met betrekking het woonbeleid willen voortzetten en op een aantal punten willen verbeteren. Het adagium 'bouwen naar behoefte' mag gelden als een breed gedragen uitgangspunt dat ook in de nationale wetgeving is verankerd. Volgens GS levert de vertaling hiervan in het POL en de regionale structuurvisies als praktijkervaring op, dat naast gewenste effecten ook knelpunten optreden, in de zin dat in een aantal gevallen niet voldoende kan worden voldaan aan de behoefte. GS willen het bouwen naar behoefte beter faciliteren en stellen daarom voor om in de praktijk een aantal praktische oplossingen te hanteren, die kunnen gelden als uitwerkingen van het bestaande woonbeleid. De regio's worden opgeroepen om deze oplossingen te bezien en in de regionale structuurvisie of de uitwerking daarvan een plek te geven.

Onder andere wordt aangegeven dat er woningbouwlocaties zijn die gebaat zijn bij het loslaten van de directe koppeling tussen de reductie van plannen en nieuwe initiatieven met een urgent karakter, waarbij de vraag niet valt te matchen met het reguliere aanbod. Het is verstandig om bij dergelijke initiatieven in eerste instantie te kijken naar locaties, waar een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit juist zeer gewenst is (bijv. centrumontwikkelingen, omzetten winkels in aanloopstraten naar woningen).

#### *Afweging*

Voorliggend initiatief betreft een gewenste ontwikkeling, omdat sprake is van een inbreidingslocatie. De bouw van een woning is een logische invulling van het perceel, gezien de ligging in een woonstraat in het stadscentrum van Sittard.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

Op 9 november 2016 heeft de gemeente Sittard-Geleen de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse 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 de gemeente met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, sub-urbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'stedelijk'. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie', dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen. Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt.

#### *Afweging*

Een belangrijke afspraak bestaat uit het maximaal inperken van de planvoorraad door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven gecompenseerd te worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking.

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een toename van de bestaande voorraad met slechts één woning. Zoals in paragraaf 3.3.2 wordt toegelicht, is dit initiatief passend binnen de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', gezien de ligging in het centrum van Sittard.

### **3.3.2 Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'**

De Beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' is op 11 juli 2017 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen. In principe geldt op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een compensatieplicht voor alle nieuwe initiatieven, als deze nog niet meegenomen zijn in de sub-regionale woningmarktprogrammering. Een nieuw initiatief wordt eerst op zijn kwaliteit en locatie beoordeeld. In het geval hieruit blijkt dat het een gewenst initiatief op de juiste locatie is, dan dient compensatie primair plaats te vinden door het fysiek onttrekken van een andere woning aan de woningvoorraad of door het inleveren van harde plancapaciteit in de verhouding 1 bouwen = 4 inleveren. Bij kleine initiatieven is het echter niet altijd haalbaar om de fysieke compensatie en/of het inleveren volledig te leveren. De beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg is daarom vastgesteld voor woningbouwinitiatieven waarbij 5 of minder woningen worden gerealiseerd. Bij dergelijke kleinschalige initiatieven bestaat op basis van de beleidsregel tevens de mogelijkheid om financieel te compenseren.

In 2019 heeft het college de geactualiseerde beleidsregels vastgesteld, waarin een uitzondering van de compensatieplicht is opgenomen voor onder andere gewenste ontwikkelingen binnen stadscentra.

#### *Afweging*

Bij het voorliggende initiatief, dat de bouw van één woning betreft, wordt gebruik gemaakt van deze beleidsregel en de recente actualisatie daarvan. De ontwikkeling vindt plaats in een woonstraat binnen het stadscentrum van Sittard, waarbij een kwalitatief goede, duurzame woning wordt gerealiseerd. Hierdoor is er sprake van een gewenst initiatief op een passende locatie. Omdat de locatie in het stadscentrum is gelegen, is sprake van een uitzondering op de compensatieplicht voor nieuwe initiatieven. Er hoeft dan ook geen financiële compensatie plaats te vinden voor de toevoeging van de woning.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016**

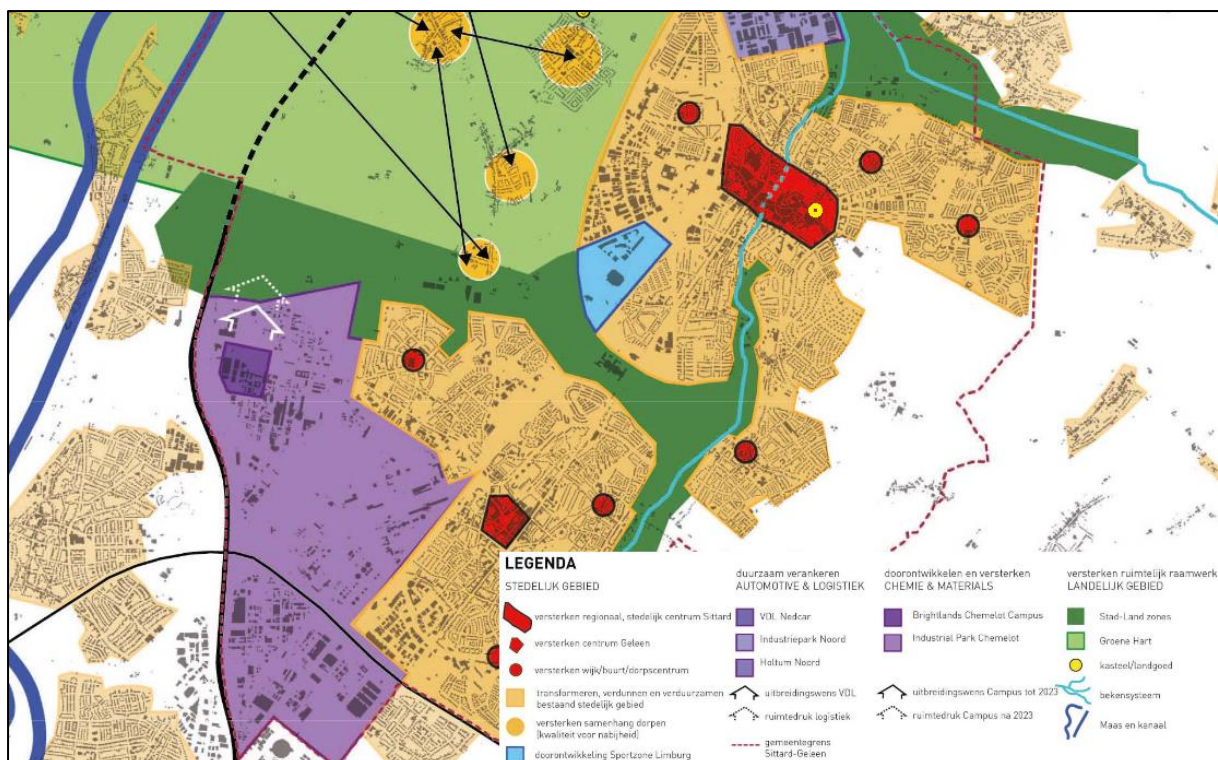
Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van 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', een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de woningmarkt in Sittard-Geleen in regionale context gezien dient te worden, meer specifiek de regio Zuid-Limburg. Er dient te worden gekomen tot een evenwichtige woningbouwprogrammering die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt. De opgave is drieledig:

- Het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot;
- Het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016).

Het streven naar een gezonde woningmarkt betekent echter dat sloop, nieuwbouw en het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad niet altijd één op één in de tijd gelijk kunnen lopen. Dit is nader toegelicht aan de hand van een aantal woningmarktvraagstukken die de opgaven voor Zuid-Limburg en dus ook Sittard-Geleen voor de komende jaren vormen:

- De particuliere woningvoorraad;
- De planvoorraad;
- De verhouding tussen koop-en huurwoningen;
- Wonen en zorg;
- Doelgroepen en nichemarkten



Uitsnede visiekaart 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' met globale ligging besluitgebied (gele cirkel)

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat in Sittard-Geleen sprake is van een aantal woningbouwplannen (harde plancapaciteit) die passen binnen de bestaande bestemmingsplannen, of waar al een omgevingsvergunning is, maar die al langere tijd niet tot uitvoering komen, omdat ze niet voldoen aan de vraag van de markt. Voor deze plannen laat de gemeente een heroriëntatie plaatsvinden. Discussie vindt hierbij plaats over de vorm van het plan c.q. überhaupt nog de wenselijkheid van realiseren. De nog te bouwen aantallen worden op basis hiervan aangepast. Voor een aantal plannen komt dit erop neer dat ze helemaal niet meer gerealiseerd worden, omdat zij ook voor de komende periode geen bijdrage leveren aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen. Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van de woningbouwplannen waarvoor heroriëntatie plaatsvindt.

Alleen de projecten die een plek hebben op de regionale woningmarktprogrammering kunnen gerealiseerd worden. Uitgangspunt hierbij vormen de spelregels zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Voor de plannen die een plek hebben op de regionale woningmarktprogrammering acht de gemeente twee jaar een reële overgangstermijn om tot realisatie te komen.

#### *Afweging*

In het voorliggende geval is sprake van een woning in de particuliere sector, gelegen in het 'regionaal stedelijk centrum van Sittard', waarvoor versterking beoogd wordt, zoals weergegeven op de kaart behorende bij de omgevingsvisie.

Het voorliggende initiatief is niet opgenomen in de sub-regionale woningmarktprogrammering. Zoals in paragraaf 3.3.2 is toegelicht, is sprake van een gewenste ontwikkeling op een locatie in het centrum van Sittard. Voor dergelijke initiatieven geldt een uitzondering van de financiële compensatieplicht voor kleine woningbouwinitiatieven. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid zoals is vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'.

#### **3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020**

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders (met name Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

Voor het besluitgebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang:

- Zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen. Dit dient onder meer te worden bereikt door het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave door het maximaal reduceren van de plancapaciteit.
- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van

het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat.

- Het in stand houden van kwalitatief hoogwaardige landelijke woonmilieus met behoud van de eigen identiteit en landschappelijke kwaliteit.

#### *Afweging*

De stadswoning, die middels de voorliggende onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, ligt binnen het centrum stedelijk woonmilieu. Voorliggend initiatief betreft een gewenste ontwikkeling, omdat sprake is van een inbreidingslocatie. In het voorliggende geval wordt één kwalitatief goede en duurzame woning gerealiseerd op een open plek in een woonstraat. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie tot verduurzaming van de woningvoorraad. Deze woning komt tevens in plaats van een deel van de huidige aanbouw. De ruimtelijke kwaliteit van het besluitgebied en het straatbeeld worden hierdoor verbeterd. Het initiatief is hierdoor passend binnen de bovenstaande uitgangspunten uit de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.

### **3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Deze nota beschrijft de kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Opdat alle investeringen in de gebouwen en de openbare ruimte helpen om de kwaliteit en diversiteit van de gemeente te behouden én te versterken.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over gebouwen. Daarom is in de Nota uitgebreid aandacht besteed aan het landschap, groen en erfgoed en is ook het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld.

Initiatieven worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden.

#### **Vaste criteria**

##### *Ruimtelijke inpassing*

- Een initiatief respecteert de stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur.
- Een initiatief sluit qua maat en schaal aan bij de omliggende bebouwing en bij de klein- of groot-schaligheid van het dorp, de stad of het landschap als geheel. 'Contrasteren met' vraagt daarbij om een uitgebreidere argumentatie dan 'zich voegen naar'. Voor het landschap geldt dat beplantingen moeten passen bij het bestaande beplantingsbeeld van het betreffende gebied.
- Een initiatief levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het omgevingsbeeld in de stad, de dorpen of het landschap. Hoe groter de openbare betekenis van een gebouw of plek (dus hoe meer het door mensen wordt gebruikt en/of gezien) hoe hoger de eisen op dit gebied.
- Een initiatief houdt rekening met de samenhang tussen de inrichting van de straat en de gebouwen (gevels), aangezien dit wordt ervaren als één geheel.

## *Verschijningsvorm*

### Hoofdvorm

- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Uitgangspunt is de samenhang binnen een ontwerp. Ruimtes, volumes en vlakken zijn in evenwichtige maatverhoudingen ontworpen.
- Bijgebouwen en opbouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent, goed van verhouding en qua indeling, dieptewerking en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw en refereren bij monumenten aan de oorspronkelijke, historische situatie.
- Technische installaties moeten geïntegreerd zijn in de architectuur en aansluiten bij de vormgeving van een gebouw en zijn omgeving. Zij mogen geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van een gebouw. Bij nieuwbouw dan wel verbouwingsplannen moeten installaties integraal worden opgenomen in het ontwerp.

### Overgangen privé-openbaar

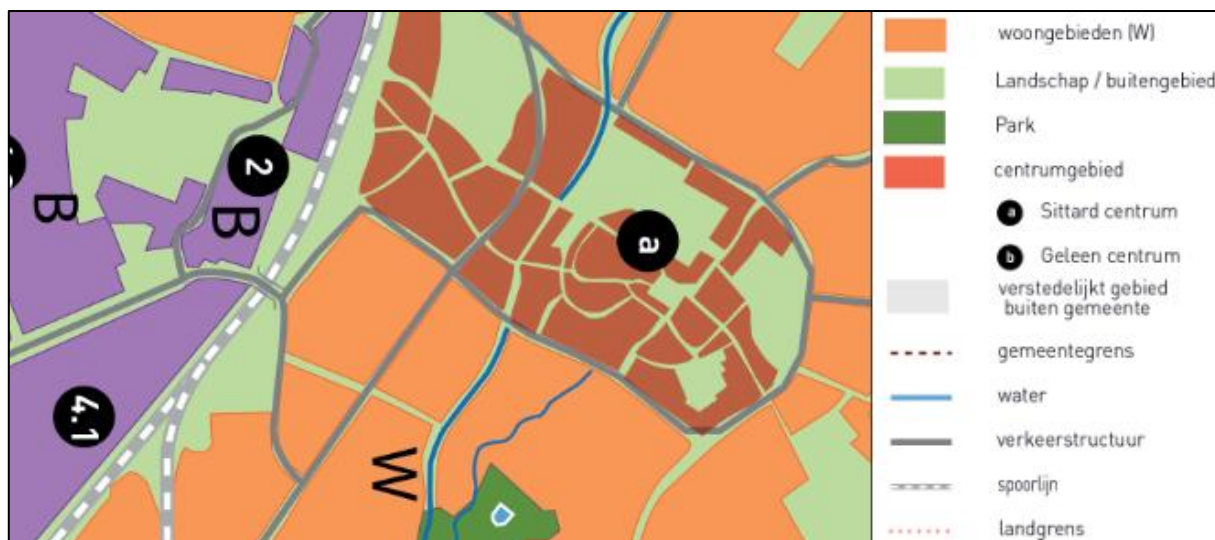
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- Integrale toegankelijkheid  
Openbare gebouwen moeten toegankelijk zijn voor alle bezoekers, waaronder ook mensen met een beperking en/of hulpmiddel. In het bouwbesluit en de NEN 1814 (bouwvoorschriften) wordt de integrale toegankelijkheid van gebouwen geregeld. De toegankelijkheid van het gebouw 'via' de openbare ruimte of het omliggend bouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi)-openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd waaruit moet blijken dat het gebouw via de openbare ruimte integraal toegankelijk is voor alle bezoekers, ook voor mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid (voorheen Geboden Toegang).

### *Materiaal, kleur en detaillering*

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing. Er wordt aangesloten bij het regionaal gebruik van kleuren en materialen.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Materialen zijn zo duurzaam mogelijk, bijvoorbeeld door het toepassen van hergebruikte materialen.

### Gebiedseigen karakteristieken

Daarnaast zijn er voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven, waarmee bij een initiatief in het betreffend gebied, rekening dient te worden gehouden. Het besluitgebied maakt deel uit van het centrumgebied van Sittard.



Uitsnede gebiedskaart Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Voor zover sprake is van initiatieven binnen het centrum van Sittard, dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

#### *Ruimtelijke inpassing*

- De karakteristieke skyline van het stadscentrum;
- De fijnmazige ruimtelijke structuur van het stadscentrum;
- Behalve een open marktplein, een relatief kleinschalige openbare ruimte;
- De open stadstuinen;
- De karakteristieke boomclusters of solitaire boombeplanting
- Het verloop, de inrichting en het materiaalgebruik van straten en pleinen;
- De open ruimte van de voormalige schootsvelden;
- De heggen en muren op de stadswallen;
- Bijzondere zichtlijnen in de straten en het gezicht op de St. Petruskerk;
- Bijzondere doorkijkjes, bijvoorbeeld door de poorten van historische hoeves.

#### Aanvullend geldt:

- De bebouwing aan straten en pleinen: rooilijnen, bouwvolumes, dakvormen, materialen, kleuren en soms (historische) detailleringen;
- Voor wijzigingen aan een monumentale gevel dient het historische gevelbeeld als inspiratiebron bij de ontwikkeling van een nieuw concept;
- Behoud van bestaande opgangen naar de verdieping boven een winkel, ter bevordering van 'wonen boven winkels';

- Bij samentrekking van verschillende panden ter vergroting van het winkelloppervlak behoud van de zelfstandige presentatie van de panden, zowel in het exterieur als het interieur;
- Het oorspronkelijk materiaalgebruik, zoals houten puien, keramische dakbedekkingen, zink, natuursteen etc.;
- Een terughoudende toepassing van kleuren. Uitgangspunt is het toepassen van streekeigen kleuren. Elke straatwand heeft zijn eigen karakteristiek. Witte kleuren en grijstonen die de kleur van hardsteen benaderen voeren de boventoon. Andere kleuren, zoals roodbruin, zijn slechts bespreekbaar indien deze worden toegepast om een door aanhelingen of verweerd metselwerk aangetaste gevel weer een egaal uiterlijk te geven. Kleuren die hun grondslag vinden in modieuze motieven zijn niet toegestaan. Een afwisselend beeld van helderwitte panden en naturel bak-steenpanden gecombineerd met hardstenen gevelbekledingen is een typisch Sittardse uitstraling. Samenhangende voorstellen voor kleuren en materialen kunnen een bijdrage leveren aan de opwaardering van de stedelijke ruimte;
- Bij het opnieuw schilderen van gekleurde panden een kleurpalet dat aansluit op de meest voorkomende hoofdkleuren zoals wit, rood –bruin, grijs of lichtgeel;
- De criteria met betrekking tot reclame, terrassen inclusief winterserres en uitstallingen, waarbij voor terrassen aanvullende criteria gelden voor de Markt Sittard.

#### *Verschijningsvorm*

- De veelal bescheiden maat en schaal van de gebouwen;
- Het karakteristieke daklandschap, die dakdoorbrekingen en dominante toevoegingen aan het dak niet toestaat. Toevoegingen aan daken moeten in redelijke verhouding tot het dakvlak zijn en qua afmeting ondergeschikt zijn vormgegeven;
- De samenhang tussen een winkelpui en de bovenbouw, zoals die oorspronkelijk aanwezig was met een duidelijke geleding en borstweringen;
- Het ontwerp van een pui, dat moet aansluiten bij de gevelopzet, met aandacht voor verhouding, detaillering, materialisering en kleur;
- Een terughoudende omgang met het toepassen van luifelementen en of elementen die buiten de gevel steken

#### *Afweging*

Bij de uitwerking van het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, rekening gehouden met de bovengenoemde uitgangspunten.

Het bouwplan is op 3 juni 2019 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Deze commissie heeft positief geadviseerd. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet het plan met een overzicht van kleuren, materialen en vormbepalende details ter beoordeling aan de ARK worden voorgelegd voor een definitief advies.

### **3.4.4 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie**

Sittard-Geleen streeft naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan heden en toekomst.

In het najaar van 2012 is de beleidsnota archeologie en monumenten vastgesteld, met bijbehorende archeologische beleidskaart. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de gemeente komende jaren zal voeren ten aanzien van archeologie en monumenten. Ook is eind 2012 de nieuwe Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012 vastgesteld, evenals de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

#### *Afweging*

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart, ligt het besluitgebied grotendeels binnen een als 'categorie 2' aangeduid gebied. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.4.5 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015**

Op 12 november 2014 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het 'Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vastgesteld. In dit beleidsplan is de volgende missie geformuleerd: "De zorg voor de afvalwaterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. De kosten worden zo laag mogelijk gehouden en er wordt samengewerkt. Iedere partij in de afvalwaterketen – ook de burger – heeft een gedeelde verantwoordelijkheid in de goede zorg voor de afvalwaterketen."

In de visie staat dat er een duurzame afvalwaterketen komt. Afvalwater wordt ingezet om in schone grondstoffen, energie en schoon water te voorzien. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt gezien dat het water schoon is en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar gemaakt. Grondwater wordt op een natuurlijke manier behandeld, waar mogelijk wordt gekozen voor een niet-technische oplossing. Waar het nodig en haalbaar is helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

De missie en visie geven een lange termijn perspectief. Om dit perspectief te bereiken zijn voor de drie afvalwatersoorten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) en de beoogde inzet op meer samenwerking, de onderstaande doelstellingen en strategieën geformuleerd:

#### **Samenwerking**

##### Doel

Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

##### Strategie

Belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.

### **Stedelijk afvalwater**

#### Doel

Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

#### Strategie

Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken 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 nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

#### *Afweging*

Voor meer informatie over de wijze waarop binnen het besluitgebied met water wordt omgegaan, wordt verwezen naar paragraaf 4.4 'Waterhuishouding'.

### **3.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen: Parkeernormensystematiek'**

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeernormenbeleid in 2012 geactualiseerd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Het doel van de nota luidt als volgt:

*"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructureerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen."*

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie<sup>22</sup> "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het besluitgebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'stedelijk centrum'.

---

<sup>22</sup> CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", 3e druk, 2008.

De van toepassing zijnde parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn ook voor het besluitgebied van toepassing. De parkeereis voor de woning is berekend aan de hand van deze parkeernormen.

#### *Afweging*

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen.

### **3.4.7 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen**

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Het bodembeheerplan heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de werkvelden waar dat een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling.

In het bodembeheerplan is onder meer aangegeven hoe binnen de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgegaan wordt met de aanwezige diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Ook geeft het bodembeheerplan 2016-2020 aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart 2016 gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

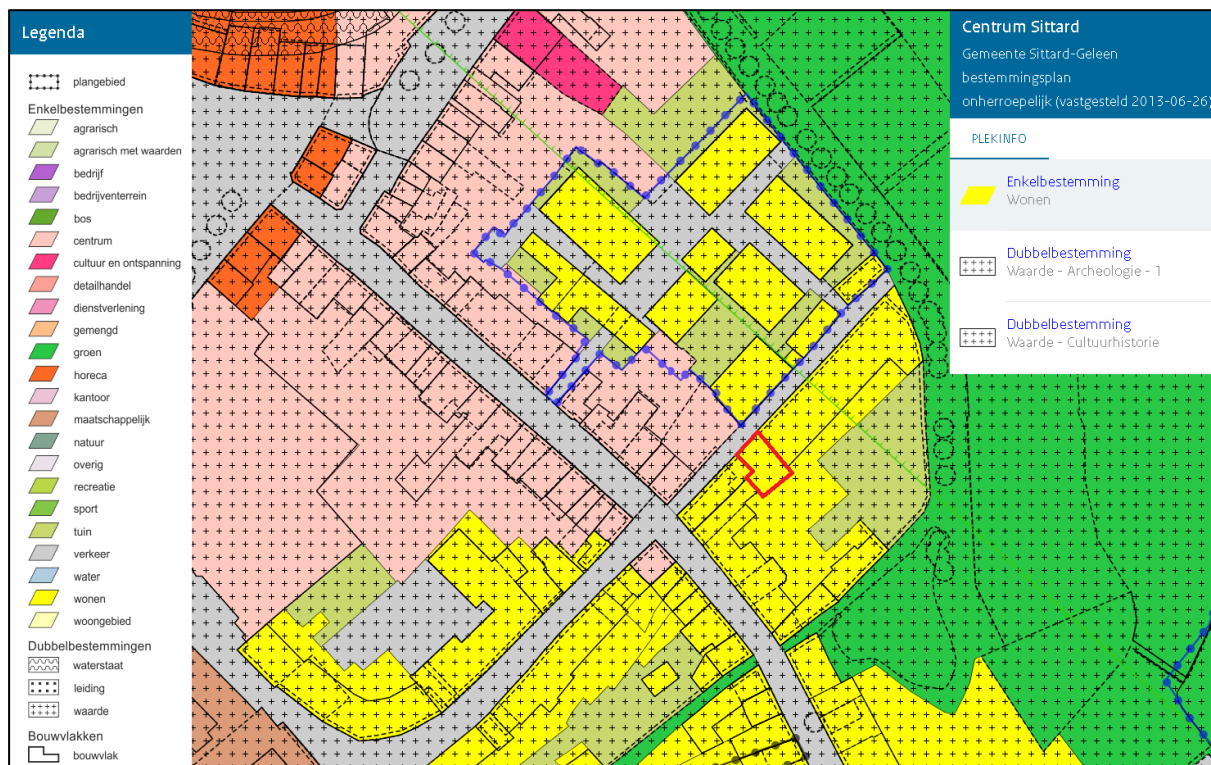
Het Bodembeheerplan 2016-2020 biedt hiermee een eenduidig, integraal kader voor iedereen die bij het uitvoeren van bodemtaken en bij het voorbereiden van projecten te maken heeft met de aanwezige bodemkwaliteit.

In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de realisatie van de stadswoning aan de Pullestraat.

### **3.4.8 Vigerend bestemmingsplan 'Centrum Sittard'**

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Centrum Sittard', dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen is vastgesteld. Het besluitgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Het bouwplan van de beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een bouwvlak, waardoor de beoogde ontwikkeling binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

Daarnaast gelden ter plaatse van het besluitgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard' met aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

Verder zijn de gronden, ter plaatse van de archeologische dubbelbestemming, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing. Daarnaast zijn bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst toegestaan en gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>. Van deze regels kan worden afgeweken indien op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel deze waarden niet onevenredig worden geschaad. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

### 3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Doordat de betreffende ontwikkeling is gelegen buiten het bouwvlak, is het realiseren van een stadswoning, op gronden van de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard', niet direct toegestaan. Middels een omgevingsvergunning aanvraag met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch geregeld.

## 4. ONDERZOEK

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de verbouw van een bestaand pand en de realisatie van een stadswoning. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal is vereist. Hiertoe wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal wordt vastgelegd. Daarnaast wordt er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is vastgelegd dat eventuele planschade voor derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiator van het plan.

### 4.2 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante milieuaspecten behandeld.

#### 4.2.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien de gronden reeds zijn bestemd en geschikt zijn voor het gebruik ten behoeve van woondoeleinden, is er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een wijziging naar een milieugevoeliger gebruik.

Daarnaast worden in het kader van het plan geen werkzaamheden uitgevoerd in de bodem. Derhalve wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect bodem bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2.2 Geluidhinder**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat alle spoorwegen en wegen een geluidzone hebben, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In het voorliggende planvoornemen gaat het om het realiseren van een stadswoning.

Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object. De toekomstige woning is niet gelegen binnen de geluidzone van industrielawaai. Het besluitgebied valt tevens buiten de geluidzone van de in Sittard gelegen spoorlijn Sittard-Maastricht/Heerlen. Het besluitgebied ligt echter wel binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur of meer geldt. Het betreft de singels rondom het stadscentrum van Sittard.

Omdat het besluitgebied is gelegen binnen de geluidszone van omliggende wegen, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport<sup>3</sup>.

Het besluitgebied is gelegen binnen de geluidzone van de President Kennedysingel en de Keulsebaan. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de 30 km/uur-weg Putstraat in het onderzoek betrokken. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woning niet wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaaï geen restricties opgelegd aan het bouwplan. Aangezien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning. Vanuit geluidhinder zijn er hiermee geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

#### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

---

<sup>3</sup> K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Pullestraat 1 te Sittard*, rapportnummer M19 562.401, 26 september 2019

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Aangezien in het voorliggende geval sprake is van de realisatie van één woning, zal er slechts sprake zijn van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast voldoet de huidige luchtkwaliteit in het besluitgebied en de omgeving blijkens de concentratiekaarten van het planbureau voor de leefomgeving ruimschoots aan de daarvoor geldende normen. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. In het Besluit NIBM is verder vastgelegd dat ontwikkelingen tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toeneemt, kan dan ook worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op basis van artikel 5.16 Wm lid 1, sub a en c, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering. De voorgenen ontwikkeling is kortom niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### **4.2.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen**

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant).

In de Regeling basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplaafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal  $10^{-6}$  per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal  $10^{-7}$  of  $10^{-8}$  per jaar is.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

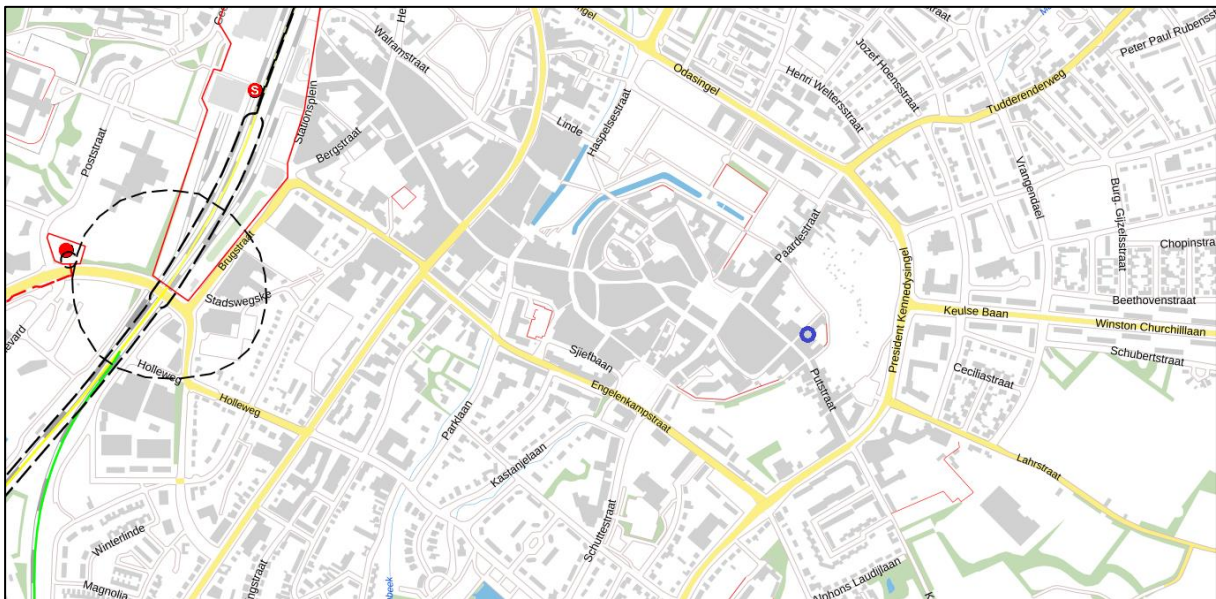
### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer (c.q. Omgevingsdienst).

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is een kwetsbaar object, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.



Uitsnede Risicokaart met de risicovolle activiteiten in de omgeving van het planvoornemen (globaal aangeduid middels blauwe cirkel)

## Risicovolle activiteiten

### Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.

In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de omgeving weergegeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige besluitgebied.

| Afstand (m) | Adres            | Functie                  | Activiteit                                                                    |
|-------------|------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1100        | Stationsplein 2a | NS emplacement Sit-tard  | Bovengrondse tijdelijke opstelling vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor |
| 1400        | Bergerweg 47     | Gasunie aardgasontvangst | Gasrukregel- en meetstation                                                   |

Kortom, gelet op de afstanden in de tabel liggen risicovolle inrichtingen op dusdanige afstand dat het invloedsgebied niet tot het besluitgebied reikt. Derhalve vormt de ligging ten opzichte van de risicovolle activiteiten geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### Buisleidingen

Er zijn in de directe omgeving van het besluitgebied geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

Uit de risicokaart valt op te maken dat het besluitgebied op circa 1200 meter van de gemeentelijke weg Bergerweg, die behoort tot het transportroutedeel N276/N294 Bergerweg/Middenweg/Westelijke Randweg Sittard)-Bergerweg/Europablvd/Poststraat. Gezien deze grote afstand ligt het besluitgebied buiten het invloedsgebied van de betreffende weg. Kortom, in het kader van de voorliggende ontwikkeling vormt de ligging ten opzichte van de Bergerweg geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan liggen de transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor in de nabijheid van het besluitgebied. Het betreft de twee transportroutes Roermond – Maastricht en Roermond – Heerlen. Het besluitgebied is gelegen op circa 1100 meter van deze spoor transportroutes. De planlocatie is gelegen buiten de invloedsgebieden van beide transportroutes.

Het besluitgebied ligt daarnaast op circa 6,6 kilometer afstand van de binnenvaartroute Maascorridor. Kortom, in het kader van de voorliggende ontwikkeling vormen de invloedsgebieden van de transportroutes over spoor en water geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van voorliggende initiatief.

#### **4.2.5 Milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De

gegeven richtafstanden zijn over het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De beoogde stadswoning is een milieugevoelige functie. Daarom dient getoetst te worden of in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de ontwikkeling.

Het besluitgebied is gelegen in het stadscentrum van Sittard. Deze omgeving kan worden gekwalificeerd als een gebied met functiemenging. Hier wordt immers expliciet functiemenging nagestreefd, zoals blijkt uit de bestemming 'Centrum' en de aanwezigheid van diverse functies in de omgeving zoals woningen, horeca, detailhandel en kleinere kantoorruimtes.

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn in principe conform het vigerende bestemmingsplan diverse functies toegestaan binnen de bestemming 'centrum – 2'. De functies die feitelijk conform het bestemmingsplan mogelijk zijn betreffen allen activiteiten van categorie A. Deze type activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat het bouwplan uitgevoerd kan worden. De dichtstbijzijnde gelegen activiteit betreft een restaurant. De nieuw te bouwen woning is op 5 meter afstand gelegen. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend, zodat aanvullend onderzoek in relatie tot het aantonen van een goed woon- en leefklimaat niet noodzakelijk is.

Voor het overige zijn er geen functies in de omgeving van het besluitgebied gelegen, die hinder kunnen veroorzaken op de nieuwe stadswoning. Bovendien worden omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden en functioneren beperkt, mede gezien het feit dat reeds andere woningen dicht bij de betreffende bedrijfsactiviteiten gesitueerd zijn, waardoor deze als maatgevend kunnen worden beschouwd. Gezien het bovenstaande is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.3 Ecologie**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), en via provinciaal beschermde natuurgebieden.

Het besluitgebied is gelegen op circa 5 kilometer ten noorden van het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal en 7,5 kilometer ten oosten van het Natura 2000-gebied de Grensmaas. Gezien deze grote afstand en de schaal en aard van het initiatief, zijn negatieve effecten op dit natuurgebied uitgesloten. Het dichtstbijzijnde provinciaal beschermde natuurgebied betreft een gebied op circa 1 kilometer ten zuidoosten van het besluitgebied dat deel uitmaakt van de goudgroene natuurzone. Gezien deze afstand en de schaal en aard van het initiatief, zijn negatieve effecten op dit natuurgebied uitgesloten.

Aangezien op het voorliggende besluitgebied reeds een woonbestemming aanwezig is en omdat er sprake is van een grotendeels inpandige verbouwing plaatse van de bestaande bebouwing, wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving én wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op eventueel aanwezige flora en fauna.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.4 Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### **4.4.1 Beleidskader**

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een robuust en toekomstbestendig watersysteem. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten (in het POL2014) dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

#### **4.4.2 Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

##### *Grondwater*

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied, zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Wel ligt het besluitgebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk zone II. In paragraaf 3.2.2 is hier reeds nader op ingegaan en is gebleken dat dit niet tot belemmeringen leidt.

##### *Oppervlaktewater*

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater gelegen waarmee bij het initiatief rekening hoeft te worden gehouden.

##### *Ecosystemen*

In het besluitgebied en de directe omgeving liggen geen specifieke en/of waardevolle droge of natte ecosystemen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

##### *Afvalwater*

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel in de straat. De capaciteit van deze riolering is voldoende voor de afvoer vanuit deze woning.

##### *Hemelwater*

Gezien het huidige gebruik van het besluitgebied (volledig bebouwd en verhard) en de ligging binnen het stedelijk gebied, heeft de realisatie van de stadswoning geen toe- danwel afname van het verhard oppervlak tot gevolg. Desondanks geldt in de gemeente Sittard-Geleen dat bij nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen een verplichting om het hemelwater te scheiden van het afvalwater en op eigen terrein te verwerken. In het voorliggende geval zal het hemelwater overeenkomstig het gemeentelijk beleid op eigen terrein worden verwerkt.

#### **4.4.3 Overleg waterbeheerder**

Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en het besluitgebied is niet binnen een door het waterschap aangewezen aandachtsgebied gelegen. Het plan hoeft daarom niet te worden ingediend bij het Waterschap Limburg.

### **4.5 Verkeerskundige aspecten**

#### **4.5.1 Verkeer**

Het besluitgebied wordt ontsloten op de Pullestraat. Als gevolg van de toevoeging van één woning, zal er sprake zijn van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de CROW-

rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' zal het toevoegen van een tussenwoning leiden tot maximaal 7 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. De omliggende wegen kunnen deze geringe verkeerstoename goed verwerken.

#### **4.5.2 Parkeren**

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' geldt voor een woning een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Aangezien de gronden reeds zijn bestemd en geschikt zijn voor het gebruik ten behoeve van woondoeleinden, is er reeds invulling gegeven aan de parkeerbehoefte van de eerdere functie in het openbaar gebied. De parkeerbehoefte zal in het kader van het planvoornemen niet toenemen ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

### **4.6 Leidingen en infrastructuur**

Er zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.7 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.7.1 Archeologie**

In het vigerende bestemmingsplan is het besluitgebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt dit deel van het besluitgebied binnen een als 'categorie 2' aangeduid gebied. Voor deze gebieden wordt een ondergrens voor het verplicht uitvoeren van een archeologisch onderzoek gehanteerd van een verstoringsoppervlak van 50 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van 30 cm.

In het kader van onderhavige ontwikkeling zullen er geen bodemingrepen danwel graafwerkzaamheden plaatsvinden. Derhalve vindt er geen aantasting van archeologische waarden plaats en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Kortom, het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bouwplan.

#### **4.7.2 Cultuurhistorie**

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan Centrum Sittard van 26 juni 2013 is het 'Waardestellend cultuurhistorisch gebiedsonderzoek, Binnenstad en uitlopers Sittard' uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage bij de toelichting onderdeel uit van het bestemmingsplan Centrum Sittard 2013.

Uit het onderzoek blijkt dat de Putstraat begin negentiende eeuw slechts aan de noordkant voor een deel was bebouwd. Aan de zuidzijde lag een drietal woningen nabij de samenkomst met de Leyenbroekerweg. In de twintigste eeuw ontstonden de huidige aaneengesloten bebouwingslinten aan weerszijden van de Paardestraat en de Putstraat. Aan de zuidkant van de Putstraat is nog vrij veel

oude bebouwing aanwezig. Bij de Putstraat ligt, als onderdeel van de omwalling, het fort Sanderbout, waarin resten van een bakstenen verdedigingswerk te vinden zijn.

Met betrekking tot het besluitgebied worden in het onderzoek verder geen noemenswaardige zaken vermeld. Aangezien het doel van het bouwplan het herontwikkelen van de huidige bebouwing betreft waarbij het straatbeeld van de Pullestraat qua bouwhoogte en volume wordt verbeterd, wordt er geen invloed uitgeoefend op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. De fundering en begane grondvloer blijven hierbij behouden, daarenboven zal de gevel op enkele punten aangepast worden en wordt er een verdieping toegevoegd. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

## 5. AFWEGING BELANGEN

Het planvoornemen betreft een grotendeels inpandige verbouwing van de bestaande bebouwing aan de Pullestraat te Sittard. Hierbij wordt een stadswoning gerealiseerd waarbij de begane grond wordt verbouwd en er een verdieping wordt toegevoegd ter plaatse van het huidige terras. Uit de voorliggende onderbouwing is gebleken dat tegen de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Functioneel gezien past de stadswoning in de omgeving. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid, stellen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

## 6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

### 6.1 Procedure

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (het bouwen) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de Omgevingsvergunning

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit en de ontwerp v.v.g.b. indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6:14 Bor).

### 6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Aangezien er geen rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijksoverheid worden afgezien. Van vooroverleg met de provincie Limburg kan eveneens worden afgezien aangezien er sprake is van ligging binnen 'stedelijk centrum' en er geen provinciale belangen in het geding zijn. Omdat er sprake is van een ontwikkeling waarbij er geen toename is van het oppervlakteverharding en het besluitgebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied van het waterschap, is ook vooroverleg met het Waterschap Limburg niet noodzakelijk.

### **6.3 Planstukken**

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

