

1.	INLEIDING	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Planopzet	2
1.3	Ligging plangebied	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	BELEIDSKADER	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Regionaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3.	UITGANGSPUNTEN	8
3.1	Archeologie en cultuurhistorie	8
3.2	Waterparagraaf	9
3.3	Ecologie	9
3.4	Milieuaspecten	10
4.	PLANBESCHRIJVING	14
5.	JURIDISCHE REGELING	15
5.1	Verbeelding	15
5.2	Regels	15
6.	UITVOERBAARHEID	16
6.1	Economische uitvoerbaarheid	16
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan de Veestraat 72 in de gemeente Sittard-Geleen, kadastraal bekend als STD00 sectie D nummer 6752 is het voormalige seinwachtershuisje gelegen direct aan de spoorlijn Sittard-Maastricht. Dit gebouw was in het verleden in gebruik en eigendom van de Nederlandse Spoorwegen. Vervolgens is het gebouw in gebruik genomen als woning, echter niet als zodanig bestemd. Om een en ander juridisch planologisch op een juiste wijze vast te leggen dient de bestemming (op dit moment “gronden voor agrarische doeleinden”) dus in overeenstemming te worden gebracht met het gebruik (wonen). Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin en wordt tevens voorzien in een actueel bestemmingsplan conform SVBP.

1.2 Planopzet

Het bestemmingsplan Veestraat 72 is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt voor het gebruik van het plan. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.3 Ligging plangebied

De locatie Veestraat 72 is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Sittard, gemeente Sittard-Geleen. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 560 m² en wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de spoorlijn Sittard-Maastricht. Het perceel grenst aan de voormalige spoorwegovergang Veestraat. Het huis met tuin is gesitueerd op een plateau dat in het talud van het ingegraven spoor is aangelegd. Aan de oostzijde van de spoorlijn ligt de wijk Sanderbout. De omgeving van het onderzoeksgebied ten westen van de spoorlijn is in ontwikkeling als bedrijven-, winkel- en sportzone. Het beeld wordt hier met name bepaald door het voetbalstadion van Fortuna Sittard, hockeyvereniging Scoop en atletiekvereniging Unitas. Direct aan de westzijde wordt het gebied begrensd door een kleinschalig loofbosgebied. Het perceel is ingericht met een vrijstaande woning met omliggende tuin. In de tuin is een grote kersenbom gelegen en wordt ruimte geboden aan een voormalige duiventil en een schuurtje. Voor het overige bestaat de tuin uit gazon met enkele borders.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader beschreven dat op het plangebied van toepassing is. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten van het plangebied besproken. Hierbij gaat het om de milieutechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het plan voor de bebouwing aan de Veestraat 72 verder toegelicht. Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Deze regeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. Tevens worden in hoofdstuk 6 de opmerkingen uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro weergegeven.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Nota wonen

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

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

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

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

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

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

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen komt in bredere kring steeds meer in de belangstelling te staan en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Belangrijk hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die erop gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995).

Resumé

Het bovengenoemde rijksbeleid doet geen specifieke uitspraken voor onderhavig project. Als gevolg van dit beleid zijn er dan ook geen belemmeringen om de bestemming van het perceel Veestraat 72 in overeenstemming te brengen met het gebruik zijnde wonen.

2.2 Provinciaal beleid

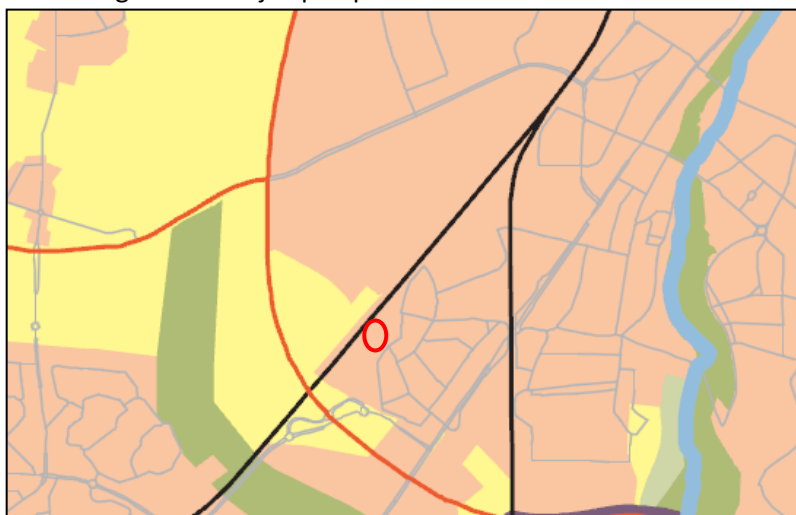
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het POL 2006 vastgesteld. Vervolgens is het POL 2006 op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in de plaats van het POL 2001 getreden. In januari 2011 is het POL geactualiseerd.

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

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

Op de POL-kaart is het plangebied gelegen binnen perspectief P9 'Stedelijke bebouwing'. Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt



zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

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

Voorst geeft POL2006 ook een visie op de beleidsregio's. De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive sector is eveneens van groot belang voor de regio. Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio. Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het middengebied (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de nieuwe rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn cruciale projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur. Ontwikkeling van de landschapsparken De Graven en Susteren waarborgt dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

Themakaarten Blauwe, Groene en Kristallen Waarden

Om bepaalde basiswaarden te beschermen en te versterken heeft de provincie een drietal kaarten ontwikkeld waarop deze basiswaarden aangeduid worden. Het betreft de kaarten Blauwe Waarden, Groene Waarden en Kristallen Waarden. Op deze themakaarten is het onderhavige plangebied niet verder specifiek aangeduid.

Resumé

In het onderhavige geval is sprake van het in overeenstemming brengen van de bestemming met het gebruik. De bestemming wonen past binnen het door de provincie gestelde kader. De locatie wordt verder niet specifiek aangeduid. Het provinciale beleid vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

2.3 Regionaal beleid

Convenant duurzaam bouwen

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

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

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

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

Aangezien voorliggend plan de het vastleggen van het gebruik betreft en er geen sprake is van bouwen is voorbeschreven beleid niet direct van toepassing op het plan. Bij eventuele toekomstige bouwwerkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met bovenstaande.

Sectorale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011)

De regio Westelijke Mijnstreek en in het bijzonder Sittard-Geleen worden geconfronteerd met afname van de bevolking en op termijn met afname van het aantal huishoudens (na 2020). Binnen deze demografische krimp is sprake van minder jongeren en meer ouderen, die ook nog eens veel ouder worden. Dit betekent dat tot 2020 geen behoefte is aan een kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad, maar wel aan een kwalitatieve verbetering van deze woningvoorraad. Na 2020 zal de totale woningvoorraad zelfs afnemen. In de praktijk betekent dit dat toevoeging van woningen gecompenseerd moet worden met de sloop van slechte, niet meer gewilde woningen.

Met de Structuurvisie geeft de regio Westelijke Mijnstreek (Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek) de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan. Het is een sectorale structuurvisie die zich richt op ruimtelijke ontwikkelingen die met het 'wonen' samenhangen. De Structuurvisie Wonen biedt duidelijkheid en houvast voor publieke en private partijen die hun bijdrage willen leveren aan de gewenste woonontwikkeling van de regio. De Structuurvisie Wonen is een stevig fundament voor de uitwerking, vaststelling en actualisering van bestemmingsplannen, in aanvulling op lokaal beleid. De vier gemeenten maken duidelijk dat zij een belang hebben bij een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt. Zij geven vanuit deze gezamenlijkheid vorm en inhoud aan het woonbeleid. Voor hun lokale inzet vormt de Structuurvisie Wonen een belangrijk kader, waarmee zij bestemmingsplannen in overeenstemming zullen brengen. De Structuurvisie Wonen heeft bovenal een praktische plannings- en programmeringsfunctie. Door voort te bouwen op lopende processen vormt de structuurvisie een logische afronding van de regionale beleidsvorming.

De Structuurvisie Wonen heeft drie hoofduitgangspunten:

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

De Structuurvisie geeft in het Regionaal Streefbeeld aan waar woonontwikkelingen gewenst zijn. In hoofdzaak gaat het hierbij om verdunnings-/herstructureringsgebieden, de stadscentra, in het bijzonder Sittard, woonservicezones en historische linten. In de consolidatiegebieden zijn geen ontwikkelingen voorzien.

De structuurvisie hanteert vier kwaliteitscriteria en de doelstelling géén kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad ("saldo-nul-benadering"). De kwaliteitscriteria zijn versterking van het woonmilieu, plan moet aansluiten bij kansrijke woonsegmenten, inbreiden gaat voor uitbreiden en wonen met zorg en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones.

De te versterken woonmilieus staan aangegeven op de kaart met het streefbeeld wonen, i.c. de herstructurerings-en verdichtingsgebieden. Kansrijke woonsegmenten zijn nultredenwoningen in huur-en koopsector en luxere koopwoningen. Op de kaart staan de woonservice zones ingetekend. Woningbouwplannen moeten aan minstens drie van de kwaliteitscriteria voldoen. Nieuwe bouwinitiatieven worden ook getoetst aan de saldo nul benadering.

Aangezien er bij onderhavig initiatief sprake is van het juridisch planologisch vastleggen van een woning welke al sinds jaar en dag in gebruik is als zodanig is er geen sprake van een toevoeging van een nieuwe woning. Hiermee kan gesteld worden dat bovengenoemd beleid geen invloed heeft op onderhavig plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is momenteel vastgelegd in het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan der gemeente Sittard, aanwijzende de bestemming van de daarin begrepen grond in hoofdzaken”, dat is vastgesteld op 19 april 1956 en is goedgekeurd op 6 mei 1957. Het betreffende perceel heeft de bestemming “gronden voor agrarische doeleinden”. Binnen dit bestemmingsplan is het gebruik van het pand als particuliere woning niet mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan vervangt het voorgenoemde plan en voorziet in de juiste juridisch-planologische regeling.

Gemeentelijk duurzaamheidsbeleid

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

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

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

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

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met bovenstaand beleid.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Het voormalige seinwachtershuisje uit omstreeks 1920 is per 27 oktober 2008 aangewezen tot gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 4.1. van de verordening “Cultuurhistorie Sittard-Geleen 2008”.

Archeologie

De gemeente Sittard-Geleen heeft een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld welke in september 2011 zal worden vastgesteld. Binnen deze beleidskaart is de locatie Veestraat 72 gelegen in categorie 4. Dit betreft gebieden waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Het beleid voor deze categorie is dat tot een diepte van 30 centimeter en voor een gebied kleiner dan 500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wel dient de start van de werkzaamheden gemeld te worden. Dieper dan 30 centimeter en groter dan 500 m² is een omgevingsvergunning noodzakelijk met een archeologisch onderzoek dat aantoont dat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

Voorliggend initiatief betreft echter het in overeenstemming brengen van de bestemming met het huidige gebruik. Er is binnen het bouwvlak een minimale (<500m²) uitbreiding van de huidige bebouwing mogelijk. Aangezien er derhalve geen verdere bouwwerkzaamheden en

graafwerkzaamheden plaats zullen vinden in het kader van dit bestemmingsplan vormt het voornemen geen bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Een verder onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Waterparagraaf

Beleid en proces

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het doel van de Watertoets is om de waterbeheerders vroegtijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken in het plan. In het beheersgebied van het waterschap Roer en Overmaas dient onder andere bij een ruimtelijke ontwikkeling die betrekking heeft op een toename van het verhard oppervlak van 1000 m² of groter, een wateradvies aangevraagd te worden bij het waterschap.

Notitie 'Toepassingsbereik ruimtelijke plannen en ondergrens watertoets'

In de notitie "Toepassingsbereik ruimtelijke plannen en ondergrens watertoets" van de waterbeheerders van 1 maart 2005 wordt een aantal regels gegeven, waaruit opgemaakt kan worden welke plannen in aanmerking komen voor de watertoets. Daarbij wordt het volgende gesteld. Plannen komen voor de watertoets in aanmerking, als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of van nieuwe (ondergrondse) infrastructuur en/of een aanmerkelijke toename van verharde oppervlakten:

- nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen/ dalbodems van droogdalen;
- nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwater-transportleidingen plus beschermingszones;
- met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren;
- met een (toename van) bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1.000 m².

Indien het ruimtelijke plan voldoet aan één van bovenstaande criteria dient het plan via het watertoetsloket beoordeeld te worden. Het onderhavige planvoornemen heeft geen betrekking op het bouwen van nieuwe gebouwen of bouwwerken en heeft geen betrekking op een uitbreiding van een bestaand gebouw of bouwwerk. Het voorliggende plan voldoet derhalve aan geen van deze criteria. Het doorlopen van de watertoets is daarom voor dit project niet noodzakelijk.

3.3 Ecologie

De Flora- en faunawet -die sinds april 2002 in werking is getreden- beschermt een groot aantal inheemse planten en dieren (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het onderhavige plan kan hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden zouden immers kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren (met name vleermuizen) en eventueel groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke dieren en planten kunnen (onopzettelijk) gedood, verontrust en verjaagd worden.

In augustus 2010 is door Heukelom-Verbeek landschapsarchitectuur een verkennend natuurwaarden onderzoek¹ verricht. Uit het onderzoek blijkt dat ten behoeve van voorliggend plan slechts rekening

¹ Locatie Veestraat 72 Sittard, verkennend natuurwaardenonderzoek, Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, 17 september 2010, dossiernummer: SG-203.001

gehouden dient te worden met zoogdieren en vogels. Voor de overige planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet.

Zoogdieren

Het gebied vormt mogelijk foerageergebied voor vleermuissoorten. De woning vormt in potentie een vaste verblijfplaats, er zijn echter geen bewoningssporen gevonden. Gezien slechts de bestemming van het perceel wijzigt en niet het feitelijke gebruik is het niet te verwachten dat er negatieve effecten ontstaan op het al dan niet voorkomen van vleermuizen op het betreffende perceel. Nader onderzoek is niet nodig.

Voor de overige beschermde diersoorten valt slechts te rekenen met de Eekhoorn en de Steenmarter. Voor de bestemming van de woning maakt dit niet uit. Op het moment dat de Steenmarter tot overlast leidt en de wens tot ingrijpen ontstaat dient conform de Flora- en faunawet op de juiste wijze gehandeld te worden. De Eekhoorn maakt mogelijk gebruik van de aanwezige bomen. Aangezien de ingreep enkel bestaat uit de wijziging van de bestemming van het perceel heeft dit geen effect op het al dan niet aanwezig zijn van de Eekhoorn op het perceel. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Vogels

Om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen werkzaamheden in het onderzoeksgebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart-15 juli) plaats te vinden. Aangezien in het onderzoeksgebied slechts de bestemming gewijzigd wordt, zijn geen effecten te verwachten op de aanwezige broedvogelsoorten.

Voor het vervolgtraject geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het onderzoeksgebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige fauna.

3.4 Milieuaspecten

3.4.1. Geluid

Met behulp van standaard rekenmethode 2 is door K+ adviesgroep conform het Meet- en Rekenvoorschrift geluidhinder 2006 de geluidbelasting bepaald van de woning als gevolg van doorgaand treinverkeer op het spoortraject 840 (Sittard-Maastricht).

Een en ander is opgenomen in het akoestisch onderzoek van K+ adviesgroep van 3 mei 2010 (M10 148). Hieruit blijkt het volgende:

- De geluidbelasting L_{den} bedraagt maximaal 72 dB op de aan de spoorzijde gelegen gevel. Deze gevel kan echter worden gezien als een dove gevel. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai op de overige gevels maximaal 70 dB bedraagt.
- Parallel aan de RO-procedure zal een procedure voor een hogere grenswaarde van 70 dB worden doorlopen.
- In de bestaande situatie is de geluidisolatie van de woning van dien aard dat in de woning een binnengeluidsniveau van 48,7 dB ontstaat. De norm voor het binnenniveau van 43 dB wordt hiermee overschreden.
- Voor het respecteren van de norm voor het binnenniveau dienen maatregelen aan de gevel van de woning te worden getroffen waarmee een maximaal binnengeluidsniveau van 38 dB in de geluidgevoelige ruimten van de woning ontstaat.

- K+ adviesgroep heeft de noodzakelijke geluidwerende maatregelen gedimensioneerd (geluiddempers, verbeteren dak, vervanging ramen etc).

De noodzakelijke gevel-isolatiemaatregelen zullen worden aangebracht in het kader van saneringsproject geluidisolatie ISV-2 van de gemeente Sittard-Geleen.

Het akoestisch onderzoek van K+ adviesgroep van 3 mei 2010 met kenmerk M10 148 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.4.2. Bodem

In het kader van voorliggend bestemmingsplan dient inzicht verkregen te worden in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Door Aeres Milieu BV is in augustus/september 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Veestraat 72². Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Tijdens de veldwerkzaamheden is in een ruimte bij de woning een bovengrondse tank voor de opslag van huisbrandolie aangetroffen. De tank staat in een lekbak. Zintuiglijk zijn rond de tank geen aanwijzingen gevonden voor lekkage. Om de kwaliteit van de bodem te bepalen zijn twee boringen tot circa 1,0 meter onder maaiveld verricht. Daarbij zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Ook de olie-water reacties zijn negatief.

Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmengmonster MM1 licht verontreinigd is met kwik, lood en PAK 10. Grondmengmonster MM2 is licht verontreinigd met PAK 10. In de grondmengmonsters MM3 en MM4 zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het grondwater bevindt zich op een diepte >5 meter onder maaiveld en is niet bemonsterd en geanalyseerd.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeten concentraties kwik, lood en PAK10 in de bovengrond in tegenspraak is met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden.

De gemeten concentraties zijn getoetst aan de achtergrondwaarden voor het Kwaliteitsgebied Industrie van het vigerende bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen. In mengmonster MM1 overschrijdt het gemeten gehalte aan kwik en PAK 10 de maximale waarde industrie. In grondmengmonster MM2 overschrijdt het gehalte PAK10 de maximale waarde industrie.

Voor het omgaan met deze situatie wordt verwezen naar het nieuwe bodembeleid van de gemeente Sittard-Geleen. De in dit verkennende bodemonderzoek gemeten verhoogde concentraties kwik, lood en PAK10 zullen worden getoetst aan dit nieuwe bodembeleid.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

3.4.3. Luchtkwaliteit

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

² Verkennend bodemonderzoek Veestraat 72, Sittard, Aeres-Milieu BV, oktober 2010, projectnummer AM10317

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

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

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

Uitvoeringsregels

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

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

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de “Wet luchtkwaliteit” en het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2). Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningen wordt het aantal ontsluitingswegen beoordeeld, met dien verstande dat de bouw van 500 woningen die allemaal ontsloten worden middels één ontsluitingsweg als nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Aangezien er in het onderhavige geval slechts sprake is van het in overeenstemming brengen van de bestemming met het gebruik van 1 woning kan gesteld worden dat het plan nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

3.4.4. Externe veiligheid

Door Cauberg-Huygen is in maart 2011 onderzoek verricht in het kader van Externe Veiligheid in relatie tot het voorgenomen plan. Hiertoe zijn een drietal notitie opgesteld te weten:

- Veestraat Sittard, Keuzeopties procedure, 20101575-07, 7 april 2011

- Veestraat Sittard, Vakinhoudelijke toelichting externe veiligheidsaspecten-deel 1, 20101575-06, 30 maart 2011
- Veestraat Sittard, Vakinhoudelijke toelichting externe veiligheidsaspecten-deel 2, 20101575-04, 30 maart 2011.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar voorgenoemde notities welke als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

Aan de hand van het onderzoek is de **conclusie** als volgt:

Het pand op de betreffende locatie is een voormalig spoorwachtershuisje, welke reeds gedurende lange tijd bewoond is. De woning is echter niet als zodanig opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het pand is opgenomen in het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan der gemeente Sittard, aanwijzende de bestemming van de daarin begrepen grond in hoofdzaak".

Ten aanzien van de spoorlijn Maastricht-Sittard is voor het nemen van een besluit de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing.

De woning is sinds jaar en dag permanent bewoond. Het gebruik alsmede het bouwwerk zijn niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan staat het gebruik van de betreffende gronden en het opgerichte bouwwerk als woning toe. Hierdoor is op dit moment sprake van een bestaande situatie in de zin van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Verder kan onderbouwd worden dat bij opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan eveneens sprake is van een bestaande situatie.

Aangezien de woning bij toetsing aan bestaande situatie past binnen de risicobenadering volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en dus sprake is van acceptabele risico's, kan het bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief worden bestemd. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan expliciet kan voorzien in dat gebruik.

4. PLANBESCHRIJVING



De woning aan de Veestraat 72 te Sittard betreft een bestaand bouwwerk dat in het verleden verschillende bestemmingen heeft gehad. Oorspronkelijk heeft het pand gefungeerd als seinwachtershuisje ten behoeve van de aangrenzende spoorlijn richting Maastricht. Vervolgens is het pand in gebruik geraakt als particuliere woning.

Het object bestaat uit een hoofdbouwmassa met een oorspronkelijke achteraanbouw. De hoofdbouw heeft een rechthoekige plattegrond evenwijdig aan het spoor en bestaat uit anderhalve bouwlaag. Het hoofddak is gedekt met een zadeldak evenwijdig aan het spoor. De achterbouw is voorzien van een flauw lessenaarsdak.

Het perceel is verder ingericht als tuin met een schuurtje en een voormalige duivenverblijf. Het voorliggend bestemmingsplan regelt het in overeenstemming brengen van de bestemming met het gebruik. Er zullen geen verder uitbreidingen mogelijk worden gemaakt.



Noordgevel



Zuidgevel

5. JURIDISCHE REGELING

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. De juridische regeling bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd te worden.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de gronden binnen de bestemmingsplangrens aangeduid met een bepaalde bestemming, waarvoor in de regels voorschriften zijn vastgelegd. Binnen dit bestemmingsplan is slechts één bestemming voorzien. Er zijn geen dubbelbestemmingen van toepassing. Deze bestemming betreft “Wonen”.

Op de verbeelding staan verder enkele aanduidingen. Deze dienen voor de leesbaarheid (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of hebben betrekking op wat er wel of niet is toegestaan. Zo is bijvoorbeeld de toegestane maximale bouwhoogte aangegeven.

5.2 Regels

Het doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente Sittard-Geleen heeft ontwikkeld. Hieronder wordt de in het plan voorkomende bestemming nader toegelicht:

Wonen

De op de plankaart met “Wonen” aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is op de verbeelding aangegeven. De overige bouwregels zijn in de regels bij dit bestemmingsplan opgenomen. Via een omgevingsvergunning is binnen deze bestemming, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestaande woning aan de Veestraat 72 te Sittard wordt officieel tot woning bestemd. Voor wat betreft de bouwmassa kan gesteld worden dat het geheel voor de gemeente Sittard-Geleen kostenneutraal verloopt. Ten behoeve van de legalisering van de woning dient er wel een geluidssanering plaats te vinden. De gevelmaatregelen zullen door de gemeente Sittard-Geleen uitgevoerd worden en bekostigd worden uit de ISV2-middelen. Voor wat betreft de bronmaatregelen vindt, met het oog op de bekostiging, verdere afstemming plaats met ProRail. Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid van onderhavig project gewaarborgd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. BRO

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het bestemmingsplan verzonden naar de volgende instanties:

- VROM-inspectie

Het wettelijk vooroverleg is gecombineerd met de zienswijzeperiode, aangezien reeds uitgebreid met de VROM-Inspectie overleg heeft plaatsgevonden ten aanzien van het concept bestemmingsplan.

- Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft per brief van 08 augustus 2011 aangegeven dat zij akkoord is met het plan en geen op- of aanmerkingen heeft.

6.2.2 Zienswijzen

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht heeft van 4 augustus 2011 tot en met 14 september 2011 het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.