

**Bestemmingsplan kernen Obbicht en Grevenbicht,
wijziging ex. artikel 3.6 Wro:
Staat 23**

Gemeente Sittard-Geleen

PLANGROEP HEGGEN B.V.



Born, februari 2013

Status: vastgesteld
Kenmerk: 11.039.R001.KT
Auteur(s): mr. K. Tielen
Ing. V. Luijpers

TOELICHTING EN PLANREGELS

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied en planbegrenzing	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Functie en doelstelling van het wijzigingsplan (in relatie tot het moederplan)	8
1.5	Leeswijzer	8
2.	Planologisch Beleid	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Ruimtelijk Beleid	10
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.2.2	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	11
2.2.3	POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	11
2.2.4	Structuurvisie Sittard-Geleen	12
2.3	Volkshuisvestigingsbeleid	13
2.3.1	Provinciale woonvisie	13
2.3.2	Structuurvisie wonen westelijke mijnstreek	13
2.4	Waterbeleid	14
2.4.1	Nationaal Bestuursakkoord water	14
2.4.2	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	15
2.4.3	Beleidsplan Stedelijk Watermanagement	16
2.4.4	Waterwet	16
2.5	Detailhandelbeleid	17
2.5.1	Retailstructuurvisie Sittard-Geleen	18
2.6	Duurzaamheidsbeleid	18
2.6.1	Duurzaamheidsplan 2008-2016	18
3.	Planbeschrijving	20
3.1	Uitgangspunten en ruimtelijke opzet van het plan	20
4.	Randvoorwaarden en onderzoek	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Milieu	22
4.2.1	Bodem	23
4.2.2	Geluid	23
4.2.3	Luchtkwaliteit	24
4.2.4	Externe veiligheid	25
4.3	Waterhuishouding	26
4.4	Flora en fauna	27
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.7	Kabels en leidingen	28
4.8	Verkeerskundige aspecten	29
5.	Juridische opzet	30
5.1	Planvorm en plansystematiek	30
5.2	Planstukken	30
5.3	Toelichting op de verbeelding	30
5.4	Toelichting op de voorschriften	30
6.	Economische uitvoerbaarheid	32
7.	Procedure, inspraak en overleg	34
7.1	Procedure	34
7.2	Resultaten bestuurlijk overleg en inspraakprocedure	34

Losse bijlagen:

- § Econsultancy (april 2011), Verkennend bodemonderzoek Staaï (ong) te Grevenbicht, gemeente Sittard-Geleen (Rapportnr. 10121902). Swalmen;
- § Econsultancy (augustus 2011), Aanvullend bodemonderzoek bouwtitel Staaï (ong.) te Grevenbicht in de gemeente Sittard-Geleen (Rapportnr. 11060486). Swalmen.
- § Provincie Limburg (augustus 2012), brief met onderwerp 'Wet bodembescherming locatie Staaï (ong) te Grevenbicht; projectcode Li88302595. Maastricht.

1. INLEIDING

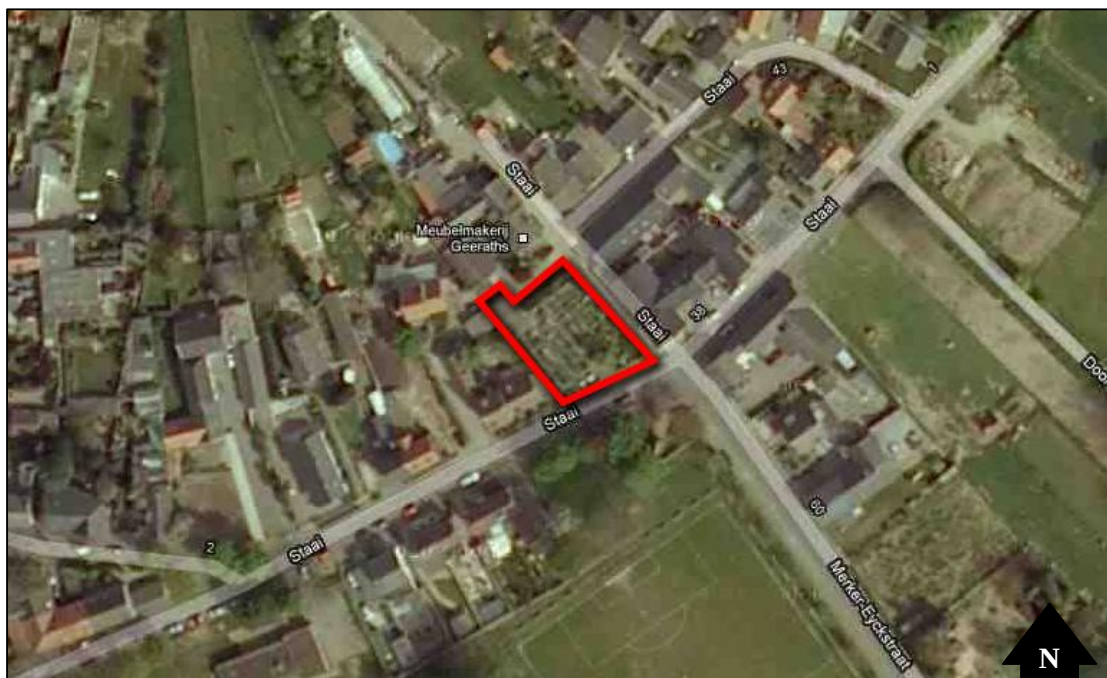
1.1 Aanleiding

De gemeente Sittard-Geleen is voornemens medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van een perceel aan de Staaï 23 te Grevenbicht. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' en kent momenteel de bestemming 'Detailhandel'.

In de huidige situatie is op het perceel aan de Staaï 23 een klein tuincentrum gevestigd. De eigenaar c.q. exploitant is voornemens zijn verkoopactiviteiten ter plaatse te beëindigen. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waarbij de mogelijkheid geboden wordt om 1 woning op te richten. Een woonbestemming is op deze locatie, gelet op de situering en omgeving van het perceel, vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt (meer) passend en gewenst dan de huidige detailhandelbestemming. Het plangebied betreft namelijk een relatief groot perceel van ca. 730 m², gelegen op een (zicht)locatie in een kleinschalige woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de ter plekke geldende bestemmingsplanbepalingen. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' zijn de gronden bestemd voor 'Detailhandel'. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid (op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening), met gebruik waarvan de huidige bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen'. Met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planvoornemen derhalve worden verwezenlijkt. De gemeente Sittard-Geleen heeft aangegeven, door toepassing van de wijzigingbevoegd, medewerking te willen verlenen aan de gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied en planbegrenzing



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Grevenbicht in de gemeente Sittard-Geleen. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als kwekerij van het tuincentrum N.

Diris. In het plangebied is een kleine schuur aanwezig welke dient voor de opslag van materialen van de kwekerij.

Figuur 1.1 laat een luchtfoto van het plangebied en haar directe omgeving zien. Het gebied, dat in de huidige situatie deels verhard is met tegels en vrijwel onbebouwd is, beslaat een oppervlak van ca. 730 m². Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de woningen gelegen aan de Staaï 23 en 23A. De oostelijke en zuidelijke plangrenzen worden gevormd door de weg de Staaï. De woning aan de Staaï 15A vormt de westelijke plangrens.

Volgens de Grote Historische Atlas van Nederland was de locatie, alsmede de omgeving ervan, destijds in agrarisch gebruik (weide) en werd extensief bewoond. Tot op heden is dit gebruik van het plangebied niet wezenlijk veranderd. Momenteel is het plangebied in gebruik als tuincentrum (plantenbakken op tegelverharding en planten in de volle grond) en is, met uitzondering van een schuur, onbebouwd. Verder blijkt uit de geraadpleegde bronnen geen aanwezigheid van ophoging, demping of stortingen.

In onderstaande figuren 1.2 tot en met 1.4 zijn enkele foto's van het plangebied en haar omgeving opgenomen.



Figuur 1.2: het plangebied aan de Staaï 23 gezien vanaf de Merker-Eyckstraat



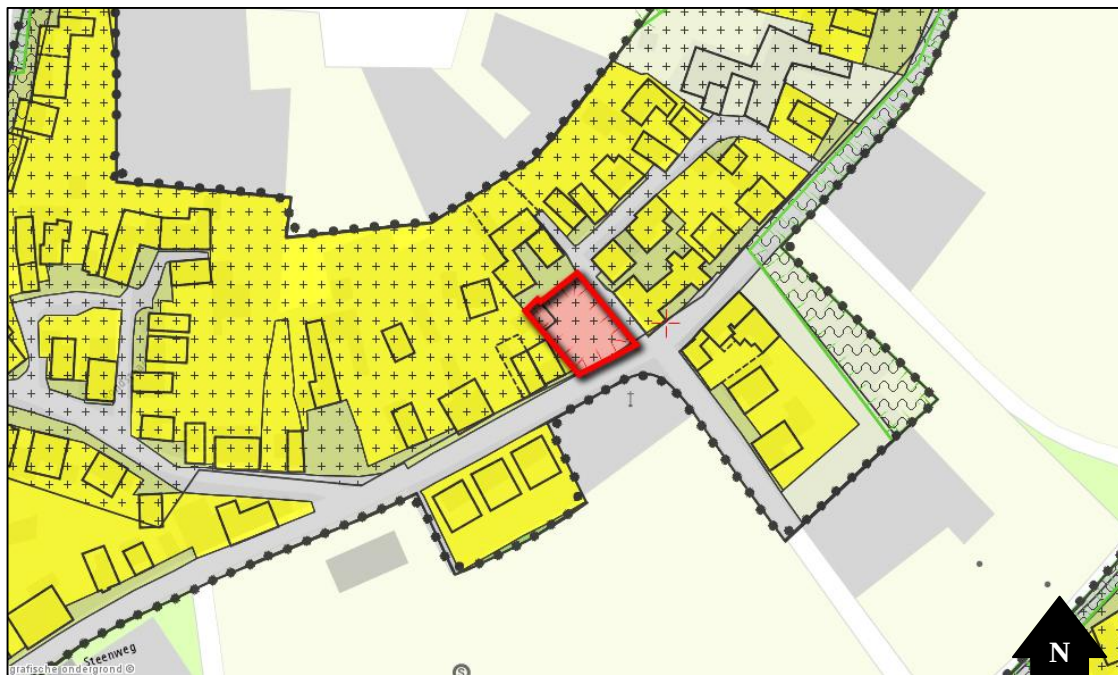
Figuur 1.3: het plangebied, gezien vanaf de Staaï



Figuur 1.4: de Staaï

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden waarop het plan betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' van toepassing is. Dit plan is door de raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld op 7 oktober 2010. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 zijn de betreffende gronden zijn bestemd voor 'Detailhandel'.



Figuur 1.7: uitsnede bestemmingsplankaart

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, overige bijbehorende voorzieningen met bijbehorende hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De oprichting van een woning is niet passend binnen de bouw- en gebruiksvoorschriften van deze bestemming. Zoals in paragraaf 1.1 is beschreven is in de bestemmingsregels een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening opgenomen.

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' mag 1 woning per wijzigingsgebied worden opgericht, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- § op de verbeelding worden de bouwgrenzen ingetekend waarbinnen de gebouwen mogen worden opgericht;
- § de planregels behorende bij de bestemming 'Wonen' worden van toepassing verklaard met uitzondering van de regel dat de realisatie van nieuwe hoofdgebouwen niet is toegestaan ten behoeve van nieuwe zelfstandige woningen;
- § uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
- § indien voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid;
- § indien de betreffende locatie op de kaart 'indicatieve archeologische waarden' van de provincie Limburg (1999) een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde kent, dient voorafgaand aan nieuwe bouwontwikkelingen een archeologisch onderzoek te

worden verricht om eventuele archeologische waarden in kaart te brengen, met dien verstande dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is indien:

- het plangebied kleiner is dan 2500 m²;
- het plangebied is gelegen op minimaal 50 m afstand van een archeologische vindplaats.

- § de ontwikkeling valt niet binnen een stankcirkel van een agrarisch bedrijf;
- § de ontwikkeling levert geen onevenredige belemmering op voor de uitoefening van bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering;
- § de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans wordt niet onevenredig aangetast;
- § de woningen passen binnen de regionale afspraken over de verdeling van woningbouw;
- § er vindt overleg plaats met het waterschap in het kader van de watertoets;
- § de belangen van derden worden niet onevenredig aangetast.

Voorliggend wijzigingsplan beoogd derhalve de bestemming van de gronden, met in acht name van de hierboven genoemde voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.4 Functie en doelstelling van het wijzigingsplan (in relatie tot het moederplan)

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Per 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht voor hun gehele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen.

In bestemmingsplannen wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet duidelijk zijn welk beleid er ten aanzien van het plangebied van toepassing is. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige functies, de analyse van knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het plangebied. Deze beleidsuitgangspunten dienen niet te worden beperkt tot de bestaande situatie en de korte termijn, maar dienen tevens inzicht te geven op de middellange of zelfs de lange termijn. De beleidsuitgangspunten kunnen dan ook betrekking hebben op concrete situaties, mogelijkheden en wensen voor de toekomst.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied heeft de integrale afweging van uitgangspunten en belangen voor een groot gedeelte al plaatsgevonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'. De randvoorwaarden ten aanzien van eventuele binnenplanse wijzigingen zijn daarbij reeds vastgelegd (zie paragraaf 1.3). In voorliggend wijzigingsplan worden deze randvoorwaarden in acht genomen. Daarnaast zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening het wijzigingsplan tevens getoetst worden aan de vigerende planologische kaders en worden de relevante milieutechnische aspecten opnieuw beoordeeld.

1.5 Leeswijzer

Voorliggend document behelst de plantoelichting van het wijzigingsplan. Naast de plantoelichting is het plan vervat in de volgende planstukken:

- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.1883.WBPStaa23;
- § de planvoorschriften;
- § de analoge verbeelding (plankaart).

Deze plantoelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt het relevante ruimtelijke beleid, volkshuisvestingsbeleid, en waterbeleid behandeld. Een beschrijving van het plan en de hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komen de verschillende randvoorwaarden en de ten behoeve van het plan uitgevoerde onderzoeken aan bod. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische opzet van het wijzigingsplan. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de economische uitvoerbaarheid gegeven, waarna in hoofdstuk 7 de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten worden behandeld en de te volgen procedure wordt beschreven.

2. PLANOLOGISCH BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het plangebied relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheidslagen. Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven. Aan bod komen achtereenvolgens het relevante ruimtelijke beleid, volkshuisvestingsbeleid, en waterbeleid.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt verschillende beleidsdocumenten, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, welke inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Rijksverantwoordelijkheden zijn in voorliggend plan niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

2.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het POL2006¹ (laatst geactualiseerd in 2011) is, net als het POL2001, een integraal plan. Het POL2006 behelst het streekplan, het waterhuishoudingplan, het milieubeleidsplan van de provincie Limburg. Het bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Ten slotte vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Perspectief 6b heeft betrekking op de kernen die in het verleden zijn gekwalificeerd op basis van de aanwezigheid van een minimaal voorzieningenpakket en waaraan dientengevolge in het kader van het volkshuisvestingsbeleid woningbouwcontingenten werden toegekend. Voor plattelandskernen in Zuid-Limburg (Perspectief 6b) geldt dat sprake is van een krimpaanpak, aangezien de verwachting is dat de bevolking hier gaat afnemen, dit in tegenstelling tot Noord- en Midden-Limburg. De kernen in Zuid-Limburg zijn daarom voorzien van een harde buitenbegrenzing: de contour.

De ontwikkeling is passend binnen het perspectief 6b, aangezien er binnen de contour gebouwd wordt. Tevens wordt door de oprichting van een nieuwe woning in de kern Grevenbicht ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking.



Figuur 2.1: uitsnede bestemmingsplankaart

2.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering² vastgesteld. Als gevolg van de vaststelling van deze POL-aanvulling zijn de POL-aanvulling Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg (2004), de POL-uitwerking BOM+ (2004), en de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005) (m.u.v de Atlas met contouren voor Zuid-Limburg respectievelijk Noord- en Midden-Limburg) komen te vervallen.

De POL aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's. De volgende doelen worden daarbij nagestreefd:

¹ Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

² Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

- § provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- § provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- § selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- § ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij');
- § het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- § selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- § verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het bundelingsbeleid waar in het POL2006 (conform de Nota Ruimte) al op werd ingezet blijft onverkort van kracht. Nieuwe activiteiten in het landelijk gebied dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van contouren. Het plangebied is gelegen binnen de contour van de kern Grevenbicht. Aangezien er sprake is van een inbreidingslocatie vindt geen extra versterking buiten de contour van de kern plaats. Als zodanig is voorliggend plan passend binnen de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

LIMBURGS KWALITEITSMENU

In de POL-aanvulling wordt verder ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld. Hierbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+-regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor wat betreft het landelijk gebied is het Limburgs kwaliteitsmenu van toepassing op het gebied gelegen buiten (verbale) contouren rondom de dorpskernen. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de contour van Grevenbicht is het Limburgs Kwaliteitsmenu in onderhavig geval niet van toepassing en vormt het geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen planontwikkeling.

2.2.4 Structuurvisie Sittard-Geleen

De Structuurvisie Sittard-Geleen (vastgesteld op 10 juni 2010) schetst het ruimtelijk beeld voor de gemeente Sittard-Geleen en maakt inzichtelijk welke ontwikkelingen in de gemeente zijn aangezet voor de toekomst. De kracht van de gemeente wordt in de structuurvisie daarbij als volgt verwoord: *Sittard-Geleen is de ideale combinatie van wonen, werken en leven.*

De structuurvisie is gebaseerd op het ten tijde van haar vaststelling vigerende beleid en geeft daarmee een helder beeld van de lang termijn ambities van de gemeente Sittard-Geleen. De belangrijkste (regionale) beleidsstukken die ten grondslag liggen aan de structuurvisie zijn de Stadsvisie Sittard-Geleen 2016, de Regiovisie Ruimte voor nieuwe generaties van de gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein, en de ontwikkelingsagenda Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg. Daarnaast zijn ook de uitgangspunten van een groot aantal gemeentelijke beleidsstukken in de structuurvisie verwerkt. Daarbij kan gedacht worden aan de Welstandsnota Sittard-Geleen, het gemeentelijk Duurzaamheidsplan, het Sociaal-Economisch ontwikkelingsperspectief Sittard-Geleen 2008-2011 en de Horecanota 2011.

Het bebouwd gebied van de gemeente kent twee stedelijke centra, verbonden door een middengebied dat recent tot ontwikkeling is gebracht, en verscheidene kleinere wijkcentra. Het centrum van Geleen functioneert daarbij als 'service centrum', gericht op inkopen en dienstverlening. Het centrum van Sittard functioneert als een 'ontmoetingscentrum', met name gericht op winkelen, cultuur, ontmoeten en verblijven. De kern Grevenbicht wordt in de structuurvisie aangemerkt als dorpse woonkern.

Onder andere de volgende beleidsdoelstellingen worden in de structuurvisie (globaal) geformuleerd:

- § bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid vindt integrale afstemming plaats op de kaders van bodemverontreiniging, geluidszones, luchtkwaliteit en risicozones in verband met externe veiligheid;
- § de gemeente streeft naar een goed woonklimaat, met een gevarieerd en aantrekkelijk palet aan woonmilieus, en waar iedere inwoner zijn of haar wooncarrière kan maken;
- § op economisch gebied dient de gemeente zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woon- en werkstad, die functioneert als een broedplaats voor innovatie en ondernemerschap op het vlak van industrie, logistiek, sport, gezondheid en het MKB.
- § In de gemeente wordt gestreefd naar het creëren c.q. in stand houden van een toekomstvaste woningvoorraad en voorzieningenniveau.

2.3 Volkshuisvestingsbeleid

2.3.1 Provinciale woonvisie

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe voor de komende planperiode de woningvoorraadontwikkeling kan worden vormgegeven, welke rol de provincie hierbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

De centrale ambitie die in de Provinciale woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de periode 2000 - 2010 heeft een omslag plaatsgevonden in het door de provincie gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Dit is geëvolueerd van door de provincie per gemeente toegekende woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001 tot 2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie en anderzijds Regionale woonvisies. Deze laatste opzet wordt ook middels de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 gecontinueerd: in de regionale woonvisies zal nadere concretisering van het volkshuisvestingsbeleid plaatsvinden. De regio Westelijke Mijnstreek heeft hiertoe de Structuurvisie wonen westelijke mijnstreek vastgesteld (zie paragraaf 2.3.2). De in de Provinciale Woonvisie genoemde uitgangspunten ten aanzien van de volkshuisvestingsregio Westelijke Mijnstreek zijn gebaseerd op deze structuurvisie.

2.3.2 Structuurvisie wonen westelijke mijnstreek

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek (Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek) werken met hun partners in de regio samen aan de noodzakelijke kwaliteitsopgave op de regionale woningmarkt. Om beleid uit de verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden en hier regionaal mee aan de slag te kunnen, heeft de regio samen met haar partners nu haar sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld. De gemeenten hebben drie hoofduitgangspunten benoemd om de ambities voor de Westelijke Mijnstreek te behalen:

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

Woonontwikkelingen in de regio moeten bijdragen aan de gewenste kwalitatieve ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen van de regio. In de 'kwaliteitszeef' zijn de volgende vier criteria benoemd waaraan plannen worden getoetst:

- § versterking woonmilieu: dit komt tot uitdrukking in het ruimtelijk streefbeeld. In dit streefbeeld zijn concentratie- verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen. Daarnaast zijn woonzorgzones en te versterken groene zones benoemd;
- § gewenst woningbouwprogramma: toevoeging van nultredenhuur- en koopwoningen zijn gewenst, evenals ruimere eensgezinswoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samenvoegen of anderszins) van kwetsbare markt segmenten: eengezins- huurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen;
- § inbreiding voor uitbreiding; gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden;
- § wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones: zodat mensen in de regio in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woonzorgvoorzieningen.

Via een combinatie van een goede uitvoeringsstrategie met de inzet van specifieke instrumenten geeft de regio invulling aan de verbeterslag op de regionale woningmarkt. Dit is een dynamisch proces dat in de loop van de tijd, vanuit ervaringen, steeds concreter wordt. De regio biedt ruimte aan lopende herstructurering en juridisch vastgestelde plannen, maar voor nog niet vastgestelde plannen geldt een nee, tenzij principe. Ontwikkende partijen zijn zelf verantwoordelijk om bij plannen die kwalitatief niet passend zijn volgens de kwaliteitszeef te komen tot herprogrammering.

De Structuurvisie Wonen geeft aan dat in de kleinen kernen alleen gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte. Per saldo mag het aantal woningen niet toenemen. Echter, bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' in oktober 2010 is de wenselijkheid om een woning op deze locatie te bouwen al voorzien en vastgelegd in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'. Het betreft hier immers een zgn. 'onbenutte bouwtitel'. Dit betekent dat woningbouw hier in beginsel mogelijk was en dat desbetreffende eigenaren hebben aangegeven dat zij deze woningbouwtitel wensen te handhaven. Kijkend naar de situering en de omgeving van dit perceel, dan vormt een woonbestemming vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt de meest passende en gewenste invulling. Het betreft hier immers een relatief groot perceel, gelegen op een centrale (zicht)locatie in een kleinschalige woonomgeving/dorpskern. Een hernieuwde commerciële invulling (lees: detailhandel) op een perceel als het onderhavige ligt niet meer voor de hand, waardoor het gevaar van verval en verpaupering niet ondenkbeeldig is. Voorts past beëindiging van het tuincentrum binnen het retailbeleid dat is gericht op concentratie van dergelijke functies op een perifere locatie. Ten slotte zal beëindiging van de detailhandelfunctie bijdragen aan een verdere verbetering van de parkeer- en verkeerssituatie ter plaatse.

Kortom, met de bouw van een woning op deze locatie (lees: Staaï 23) wordt de kwaliteit van het bestaande woongebied gehandhaafd en versterkt waarmee een bijdrage wordt geleverd aan een belangrijke doelstelling van de Structuurvisie Wonen, te weten behoud van leefbaarheid. Dit geldt zeker voor kleine woonkernen als de onderhavige. De compensatie van het toevoegen van deze ene woning is niet direct gekoppeld aan dit bouwinitiatief maar zal voor 2020 elders (binnen de gemeente) gecompenseerd (moeten) worden.

2.4 Waterbeleid

2.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast (mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen).

Water is een belangrijk ordenend principe, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2008 (het NBW actueel 2008) hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van bestemmingsplannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.3. Ten aanzien van de met onderhavig plan beoogde ontwikkeling kan op deze plaats worden opgemerkt dat wordt gestreefd naar een volledige afkoppeling van de nieuwe bebouwing en erfverhardingen van het bestaande gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel.

2.4.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan de in het Nationaal bestuursakkoord Water aangegeven strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied, of bodembeschermingsgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk.

De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. Boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan) zijn ter bescherming van de diepe grondwatervoorraad enkel met ontheffing (Provinciale Milieuvordering) toegestaan. Aangezien er geen boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld zullen worden uitgevoerd heeft de ligging van het plangebied in de boringsvrije zone geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Tenslotte wordt in het POL2006 aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze

voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'³. In paragraaf 4.2.8 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan voor de waterhuishouding.

2.4.3 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement

Het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement is de opvolger van het gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2008. In dit beleidsplan, dat kan worden aangemerkt als een gemeentelijk rioleringsplan in de zin van de Wet milieubeheer, is het te voeren beleid ten aanzien van het afvalwater, hemelwater en grondwater binnen de gemeente Sittard-Geleen vastgelegd. Bij de totstandkoming van het beleidsplan is uitvoerig overlegd met de verschillende waterpartners, zoals de provincie Limburg, Rijkswaterstaat, het Waterschapsbedrijf en het Waterschap Roer en Overmaas.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is met name de wijze waarop de zorgplicht met betrekking tot het hemelwater is ingevuld van belang.

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten wordt opgemerkt dat deze niet mogen worden aangekoppeld. Per locatie dient te worden bekeken op welke wijze het hemelwater het best kan worden verwerkt. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag afwijken na de bouw. Hemelwater dient bij voorkeur te worden geïnfiltreerd. Wanneer dit niet mogelijk is wordt het hemelwater tijdelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd. De inhoud van de berging bedraagt minimaal 31 mm en de berging moet binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een nieuwe maatgevende bui.

Hiermee wordt ook op gemeentelijk niveau invulling gegeven aan het streven naar een duurzaam waterbeheer.

2.4.4 Waterwet

Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten, waaronder het zogenaamde 'natte gedeelte' van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr), samengevoegd tot één wet.

De Waterwet beoogt de nieuwe basis voor beheer en uitvoering van de belangrijkste watertaken te vormen. De Waterwet gaat hierbij uit van een integraal beheer van het gehele watersysteem: het samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken. De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren zijn opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling.

Een belangrijk gevolg van de invoering van de Waterwet is dat veel activiteiten onder algemene regels zijn komen te vallen. Voor specifieke gevallen, welke niet in algemene regels vast te leggen zijn, is middels de Waterwet de integrale watervergunning geïntroduceerd. In deze watervergunning zijn zes vergunningen (waaronder de voormalige Wbr vergunning) uit eerdere wetten opgegaan. De oude zogenaamde 1a Wbr gebieden (de stroomvoerende en bergend regimes van de rivierbedden van de grote rivieren) worden in de Waterwet aangemerkt als oppervlaktewaterlichamen. Voor activiteiten binnen deze gebieden is een watervergunning vereist. Conform de artikelen 6.5 van de Waterwet en 6.12 en de in december 2009 gewijzigde Beleidsregels grote rivieren blijven op deze gebieden de regels zoals deze golden op grond van de Beleidslijn grote rivieren inhoudelijk van toepassing.

³ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.



Figuur 2.2: uitsnede kaartblad 007 van bijlage IV behorende bij het Waterbesluit

Conform bijlage IV behorende bij het Waterbesluit is het plangebied gelegen binnen het rivierbed waarop paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit buiten toepassing is verklaard. Dit betreft de oude zogenaamde 'artikel 2a Wbr' gebieden. Op deze gebieden is de vergunningsplicht ingevolge de Waterwet niet van toepassing. De ligging in het rivierbed vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling.

De ligging in het rivierbed betekent wel dat sommige van deze gebieden bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Evenals elders in het rivierbed is het Rijk niet aansprakelijk voor eventuele schade.

2.5 Detailhandelbeleid

2.5.1 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen

Voorzieningen in de stad dienen te zorgen voor een basiskwaliteit in woonbuurten. Daarnaast moeten voorzieningen ook de aantrekkingskracht van de stad vergroten. Daarom heeft de gemeente Sittard-Geleen in 2007 de 'Retailstructuurvisie Sittard-Geleen' opgesteld. In deze visie wordt gesteld op welke manier de detailhandelstructuur kan bijdragen in de bovengenoemde doelstellingen en op welke manier dit een concrete vertaalslag kan krijgen naar projecten. De beleidsvisie is kaderstellend voor ontwikkelingen op het gebied van detailhandel.

De gemeente Sittard-Geleen telt in totaal ruim 96.000 inwoners, verspreid over Sittard, Geleen, Born en een aantal kleinere kernen. Het centrum van Sittard is het grootste winkelgebied in de gemeente, gevolgd door het centrum van Geleen. Het recreatieve winkelaanbod is vooral in deze beide centra geconcentreerd. Het centrum van Geleen heeft tevens een belangrijke functie voor dagelijkse boodschappen. Voor doelgerichte aankopen is het aanbod grotendeels geclusterd op drie locaties, namelijk industrieterrein Bergerweg, Dr Nolenslaan en Gardenz. Het aanbod op wijk- en dorpsniveau bestaat hoofdzakelijk uit winkels voor dagelijkse artikelen. Het beleid van de gemeente Sittard-Geleen is er op gericht de bestaande detailhandelstructuur in de wijk- en buurtwinkelcentra te handhaven en de positie van de hoofdwinkelgebieden verder te versterken.

Het bestemmingsplan is van de krachtigste instrumenten voor een succesvol ruimtelijk detailhandelbeleid. In bestemmingsplannen wordt structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel wordt toegestaan. In de Retailstructuurvisie wordt geadviseerd om (nieuwe) detailhandelfuncties slechts toe te staan in bij bestemmingsplannen af te bakenen

winkelgebieden. Buiten deze winkelgebieden mag detailhandel slechts worden toegestaan in een beperkt aantal uitzonderingscategorieën. De vestiging van nieuwe detailhandelfuncties buiten hoofdwinkelgebieden en wijk- en buurtwinkelcentra is in principe niet wenselijk. Er wordt gestreefd naar bundeling van retailfuncties in de daarvoor bestemde retailgebieden.

Middels dit bestemmingsplan wordt een detailhandelsfunctie beëindigd en wordt de huidige functie omgezet naar een woonfunctie. Dit past binnen het beleid dat gericht is op het bundelen van de retailfuncties in de zogenaamde retailgebieden, aangezien een detailhandelbestemming niet gelegen in een daarvoor aangewezen gebied verdwijnt.

2.6 Duurzaamheidsbeleid

2.6.1 Duurzaamheidplan 2008-2016

In het duurzaamheidsplan 'Sittard-Geleen duurzaam en energiek' worden op twee ambitieniveaus doelen en activiteiten ten aanzien van het door de gemeente Sittard-Geleen gewenste beleid voor Duurzame Ontwikkeling beschreven. Duurzame ontwikkeling betekent, vertaald naar onze directe leefomgeving, dat gestreefd dient te worden naar een leefbare en veilige buurt, met schone lucht, energiezuinige woningen en schone productieprocessen in industrie en landbouw.

Het beschreven ambitieniveau 'Klimaatakkoord' (een akkoord tussen het Rijk en de VNG) is te beschouwen als een basispakket van doelstellingen waarvan verwacht wordt dat iedere gemeente zich inspant om deze ambities te realiseren. In februari 2008 heeft de gemeente de eerste vervolgstap gezet door het Klimaatakkoord 2007-2011 met het Rijk te tekenen.

Op hoofdlijnen betekent dit dat Sittard-Geleen de volgende doelstellingen onderschrijft:

- § in 2015 zijn de gemeentelijke inkopen 100% duurzaam;
- § in 2020 bedraagt het aandeel duurzame energie 20%;
- § in 2020 is nieuwbouw CO₂/klimaatneutraal;
- § mobiliteit wordt schoner en zuiniger door het instellen van milieuzones en het stimuleren van biobrandstoffen;
- § energiestromen bij bedrijven worden efficiënter benut.

Om deze doelstellingen te realiseren dient het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid geïntensiveerd en in onderlinge samenhang versterkt te worden. Duurzaamheid loopt derhalve dwars door alle beleidsvelden heen. Ten einde een werkbaar beleidsplan op te stellen is het duurzaamheidsplan derhalve onderverdeeld in een vijftal kernthema's:

1. Duurzame gemeentelijke organisatie;
2. Duurzame energie;
3. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling: duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en duurzaam groen en water;
4. Duurzame mobiliteit;
5. Duurzame economie.

Ten aanzien van de 5 kernthema's zijn op een tweetal ambitieniveaus doelstellingen geformuleerd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het ambitieniveau klimaatakkoord en het ambitieniveau voorlopend/innovatief.

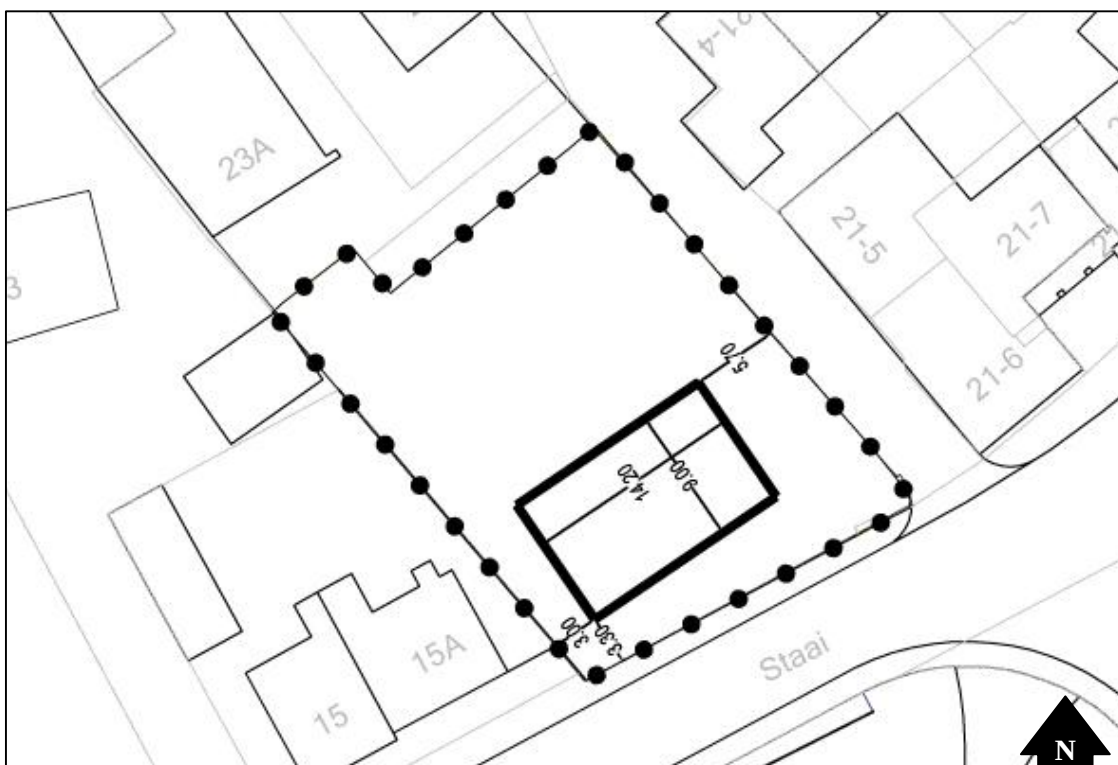
De doelstellingen dienen te leiden tot een aantal concrete uitvoeringen en toepassingen. Ten aanzien van duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt bijvoorbeeld aangegeven dat duurzaamheid als vast thema bij stedenbouwkundig ontwerp en planontwikkeling dient te worden opgenomen en dat duurzaam bouwen verankerd dient te zijn in het bouwproces. Per project moet bekeken worden welke maatregelen toepasbaar zijn. Bij de bouwplannen ten behoeve van toekomstige bebouwing dienen deze duurzaamheidsprincipes- en doelstellingen zo veel mogelijk in acht te worden genomen.

3. Planbeschrijving

3.1. Uitgangspunten en ruimtelijke opzet van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'detailhandel' in de bestemming 'wonen' met de mogelijkheid tot het oprichten van 1 woning.

Op het perceel aan de Staaï 23 zal in de toekomstige situatie worden bebouwd met 1 woning. Deze woning zal worden gesitueerd aan de zuidelijke zijde van het perceel, met de voorgevels georiënteerd op de Staaï. Het bouwvlak kent een oppervlakte van ongeveer 130 m². De nieuw op te richten woning zal aansluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de overige woningen aan de Staaï. Wat betreft maat en schaal sluit de nieuw op te richten woning hier ook bij aan.



Figuur 3.1: ligging bouwblok in plangebied

4. RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden derhalve in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit beschouwd. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het planvoornemen voor de in en rond het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, eventuele ecologische waarden, waterhuishouding en kabels en leidingen.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. In dit kader zijn in het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

In april 2011 is een verkennende bodemonderzoek⁴ conform de NEN5470 in het plangebied uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was ter plaatse van het plangebied een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkeling.

VOORONDERZOEK

Uit het conform de NVN 5725 uitgevoerde historisch bodemonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor 'antropogene' achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht'. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

VERKENNEND ONDERZOEK

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een zestal boringen uitgevoerd. Op basis van de analyseresultaten van de genomen monsters kan worden geconcludeerd dat de bovengrond in van het plangebied licht is verontreinigd met PCB. De bovengrond is matig tot sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met kobalt, cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en PAK. De aangetroffen verontreinigingen komen grotendeels overeen met de verontreinigingen welke zijn aangetroffen in voorgaand onderzoek wat zich heeft geconcentreerd op het sportpark direct ten zuiden van de huidige onderzoekslocatie. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt.

Op basis van de aangetroffen verontreinigingen dient de hypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen. Gelet op de aard en de mate van de verontreiniging bestaat er reden voor een nader onderzoek.

⁴ Econsultancy (april 2011), *Verkennd bodemonderzoek Staaï (ong) te Grevenbicht, gemeente Sittard-Geleen (Rapportnr. 10121902)*. Swalmen.

ASBEST IN DE BODEM

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

CONCLUDEREND

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de aangetroffen verontreinigingen, verworpen.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek heeft in augustus 2011 een aanvullend bodemonderzoek⁵ in het plangebied plaatsgevonden. Middels het aanvullend bodemonderzoek is in het plangebied een ernstige zinkverontreiniging aangetoond met een omvang van ca. 365 m³. Conform het bepaalde in de Wet bodembescherming zal de betreffende verontreiniging worden gesaneerd. Hiertoe is een saneringsplan⁶ opgesteld. Bij besluit van 15 augustus 2012 (besluit nr. 2012/38867) hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met dit saneringsplan, dit onder nader genoemde voorschriften. Hiermee is een correcte bodemsanering geborgd.

4.2.2 Geluid

Gezien het feit dat er een geluidsgevoelig object (woning) wordt gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, bedrijven en bedrijventerreinen zijn.

(SPOOR) WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid (onder andere) veroorzaakt door (spoor)wegverkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen bepaalde openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaaioptredende gevelbelastingen:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - voorkeursgrenswaarde: | 48 dB (art. 82 lid 1) |
| - maximale ontheffingswaarde: | 68 dB (art. 83 lid 2) |

Indien de optredende geluidsbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt dienen er bron- of overdrachtsmaatregelen genomen te worden ten einde de geluidsproductie terug te brengen of kan, indien deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vast stellen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg of spoorweg. Als gevolg hiervan worden in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Het aspect (spoor)wegverkeerslawaaivormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de vaststelling van voorliggend plan.

⁵ Econsultancy (augustus 2011), *Aanvullend bodemonderzoek bouwtitel Staaï (ong.) te Grevenbicht in de gemeente Sittard-Geleen (Rapportnr. 11060486)*. Swalmen.

⁶ Econsultancy (mei 2012), *(Deel)saneringsplan Staaï (ong.) te Grevenbicht in de gemeente Sittard-Geleen (Rapportnr. 12021165)*. Swalmen.

INDUSTRIELAWAAI

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een grond van de Wet milieubeheer vergunningsplichtige of meldingsplichtige inrichting.

CONCLUDEREND

Het aspect akoestiek vormt geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekenende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekenende mate bijdragen*.

TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

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

NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;

- § op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

GETALSMATIGE INVULLING NIET IN BETEKENENDE MATE-GRENS

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

- § voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;
- § voor kantoren geldt dat de 3% grens op 100.000 m² bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 100.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan voorziet in de toekomstige oprichting van 1 woning. Hiermee blijft het plan ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen, zoals deze is opgenomen in het Besluit NIBM. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen maar ook bij transportassen (spoor, weg, water) en buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw of een sporthal wordt daarbij in algemeenheid beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN BUISLEIDINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg⁷ zijn er geen bedrijven of buisleidingen in de omgeving die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

⁷ Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht. (maart 2011)

TRANSPORTASSEN

Volgens de Risicokaart Limburg en de Structuurvisie Sittard-Geleen blijkt tevens dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

CONCLUDEREND

Het milieuaspect externe veiligheid is geen randvoorwaarde bij de toekomstige oprichting van een woning aan de Staaï 23 te Grevenbicht.

4.3 Waterhuishouding

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van ruimtelijke plannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze zogenaamde watertoets. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in onderhavige paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de gevolgen die beoogde planontwikkeling hierop mogelijk heeft.

HEMELWATER

WATEROVERLEG

Gelet op de te volgen procedure en gelet op het feit dat er een klein gedeelte van het plangebied verhard wordt, dient het project niet aangemeld te worden bij het Watertoetsloket⁸. De gemeente Sittard-Geleen is derhalve de toetsende instantie.

WATERBELEID

In paragraaf 2.4 is het relevante waterbeleid reeds behandeld. Leidende principes in dit beleid zijn de kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', en de kwaliteitsstrategie 'voorkomen-scheiden-zuiveren'.

HUIDIGE SITUATIE

Bodemverontreiniging

Uit het door Econsultancy in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied niet zonder meer geschikt is voor het beoogde gebruik. Alvorens voorzieningen ten behoeve van de infiltratie van hemelwater worden aangelegd moet worden verzekerd dat eventuele aanwezige verontreinigingen zijn gesaneerd..

Bodemopbouw en geohydrologie

De geologische bodemopbouw kan globaal als volgt worden omschreven. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Geleenbreuk en aan de noordzijde door de Feldbiss. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ca. 150 m en wordt gevormd door de grove en grindrijke zanden van de Formatie van Heksenberg. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 26 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 5,5 m – mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst van Grondwaterverkenning van TNO in noordwestelijke richting.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

⁸ Waterschap Roer en Overmaas (1 maart 2005), *Notitie ondergrens watertoets*. Sittard

TOEKOMSTIGE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE

De gemeente Sittard-Geleen streeft er naar zoveel mogelijk regenwater af te koppelen van het bestaande stelsel. Om deze reden zullen in het plangebied infiltratievoorzieningen op eigen terrein worden aangelegd, ten einde het regenwater dat op het perceel valt af te koppelen van de riolering. Het regenwater zal in geen geval aangesloten mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

In het plangebied zal een vrijstaande woning met bijbehorende erfverhardingen worden gerealiseerd. Het afwateringssysteem dient gedimensioneerd te worden op een bui van T=25 t=25 (35 mm in 45 minuten). Daarbij is van belang dat de voorzieningen binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een nieuwe maatgevende bui.

In de nieuwe situatie wordt ca. 130 m² verhard. Rekening houdend met een bergingseis van een bui van T=25 dienen derhalve infiltratievoorzieningen gerealiseerd te worden met een totale bergingscapaciteit van circa 4,5 m³. Op het perceel zal een infiltratievoorziening in bijvoorbeeld de vorm van een infiltratiekratten, grindkoffers of infiltratievijver moeten worden aangelegd ten einde een bui van T=25 op eigen terrein te kunnen bergen. Gezien het oppervlak van het perceel is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Het water dat als gevolg van een bui groter dan T=25 niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal over het maaiveld afstromen. Daarbij dient het maaiveldverloop zodanig te worden ingericht dat dit niet zal leiden tot overlast in de woning of op naburige erven. Wateroverlast als gevolg van een bui groter dan T=25 valt dan niet te verwachten.

Bij de stukken ten behoeve van de deelaanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangegeven te worden welke hemelwaterbergende voorzieningen zullen worden aangelegd. Daarbij zal een definitieve capaciteitsberekening van het bergend vermogen dienen te worden overlegd.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

4.4 Flora en fauna

FLORA EN FAUNAWET

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent concreet dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora en faunawet.

Het plangebied is gelegen aan de Staaï 23 binnen de bebouwde kom van de kern Grevenbicht. Gezien het ingesloten karakter van het plangebied (het plangebied is aan alle zijden omgeven door wegen of woonfuncties) is het onwaarschijnlijk dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van beschermde diersoorten. Uit gegevens van het Natuurloket⁹ en de natuurbank Limburg¹⁰ is ook gebleken dat in het plangebied geen bijzondere waarden aanwezig zijn. Mochten er diersoorten voorkomen zullen dat soorten van de algemene lijst (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.) zijn. Hiervoor hoeft geen vrijstellingsprocedure te worden

⁹ Natuurloket (april 2011), www.natuurloket.nl

¹⁰ Provincie Limburg (april 2011), *Natuurgegevens Provincie Limburg*, www.limburg.nl

doorlopen. Gelet op de aard van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling zal de vaststelling van voorliggend plan geen negatieve effecten hebben op eventueel in de directe omgeving van het plangebied aanwezige ecologische waarden.

In ieder geval geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden.

HABITATTOETS EN NATUURBESCHERMINGSWEG

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied en is niet aangewezen als Natuurbeschermingsgebied. Gezien de grote afstand tot de grens van Natura 2000 gebieden en gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling is een negatief effect op deze gebieden uitgesloten.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient voldoende duidelijk te zijn dat door de middels het bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Het plangebied is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)¹¹ niet gekarteerd. Het plangebied is kleiner dan 2.500 m². In de directe omgeving van het plangebied is geen bekende archeologische vindplaats aanwezig. Het perceel aan de Staaï 23 ligt echter wel in een AMK monument. Dit betreft een potentieel archeologisch waardevol terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart ligt. Het plangebied is tevens gelegen in de historische dorpskern van Grevenbicht en heeft om die reden een hoge verwachtingswaarde.

Om deze reden is de archeologische dubbelbestemming, welke op grond van het moederplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' op het plangebied ligt, in voorliggend wijzigingsplan gehandhaafd. Na wijziging van de bestemming zal derhalve bij een toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen gekeken moeten worden naar de aard en omvang van de ingreep. Als deze verstoring groter is dan 100 m² moet er volgens het gemeentelijk beleid een archeologisch onderzoek worden overlegd, waaruit blijkt dat geen archeologische waarden worden bedreigd, danwel dat eventuele archeologische waarden zijn veiliggesteld. Het archeologisch onderzoek is pas noodzakelijk op het moment dat er werkelijk sprake zal zijn van bodemverstoring.

CULTUURHISTORIE

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat het gebied gelegen is in een omgeving met een sinds 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon. De Staaï is een weg die ouder of gelijktijdig ontstaan is met de middeleeuwse verkaveling. Middels de met voorliggend plan beoogde ontwikkeling wordt geen wijzigingen aan het bestaande tracé van deze weg beoogd. Evenmin zijn aanpassingen voorzien aan de bestaande verkavelingstructuur. Door de realisatie van de woning zullen derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gaan.

4.7 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hagedruk gasleidingen) in of rondom het plangebied aanwezig. Wel zullen in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening mee dient te worden gehouden.

¹¹ Provincie Limburg (april 2011), <http://flexiweb.limburg.nl/chw/login.asp?Flexihost=chw&referrer=autologon>

Ten behoeve hiervan zal voorafgaand aan de werkzaamheden een klic-melding gedaan moeten worden.

Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

4.8 Verkeerskundige aspecten

VERKEERSSTRUCTUUR, ONTSLUITING EN VERKEERSKLIMAAT

Het plangebied is gelegen aan de Staaï aan de noordkant van de kern Grevenbicht. De Staaï takt aan op de Merker-Eyckstraat, welke op haar beurt uitkomt op de Julianalaan. Deze weg vormt de verbindingsweg tussen de kernen Born en Grevenbicht. Born is gelegen aan de A2. De autoreistijd tot de A2 bedraagt ca. 8 minuten.

De Staaï is gelegen in een 30 km gebied. Ter hoogte van het plangebied bestaat de Staaï uit een rijstrook van circa 5 meter breed. Aan weerszijden van deze straat bevindt zich een verhoogd trottoir. Aan deze inrichting worden geen wijzigingen aangebracht. In het plangebied zelf zijn in de huidige situatie geen openbare wegen aanwezig. De aanleg van nieuwe wegen wordt middels voorliggend plan ook niet beoogd.

Momenteel kent de Staaï een lage verkeersintensiteit omdat er weinig verkeersaantrekkende functies langs deze weg aanwezig zijn. Aangezien er maar 1 woning zal worden opgericht zullen er weinig extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. Als gevolg van het planvoornemen zal een functie met een potentieel grotere verkeersaantrekkende werking, te weten een tuincentrum, verdwijnen. Onderhavig planvoornemen zal derhalve een positieve invloed hebben op de verkeersintensiteit van de Staaï en de hiermee samenhangende verkeersveiligheid.

PARKEREN

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de bouw van een woning niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient derhalve in principe plaats te vinden op eigen terrein.

Het parkeerbeleid vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid. In maart 2012 is de (nieuwe) 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen' vastgesteld. Eén van de belangrijke peilers van het gemeentelijk parkeerbeleid is de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere nieuwe ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW publicatie 182 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering'. Waar mogelijk is de toepassing van deze normen voor de parkeersituatie in de gemeente Sittard-Geleen vereenvoudigd.

De bouwverordening fungeert als toetsingskader voor aanvragen voor omgevingsvergunningen. Met betrekking tot de te hanteren parkeernormen is in de bouwverordening een verwijzing opgenomen naar de nieuwe 'Nota Parkeernormen'. Het voldoen aan de parkeerplaatsenverplichting wordt hiermee een van de beoordelingsaspecten voor een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Aanvragen kunnen dan ook worden afgewezen op het niet voldoen aan de parkeerplaatsverplichting.

Conform de gemeentelijk parkeernormen dienen bij een woning gelegen in de rest van de bebouwde kom in weinig stedelijk gebied ten minste 1,7 (naar boven afgerond: 2) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gelet op de oppervlakte van het plangebied is hiervoor voldoende ruimte voor aanwezig.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Planvorm en plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten geschetst. Een en ander is vertaald in de voorschriften en plankaart van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze voorschriften.

Het wijzigingsplan 'Staaï 23, te Grevenbicht' bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Staaï. Na vaststelling van het wijzigingsplan maakt het wijzigingsplan integraal deel uit van het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'. De inleidende en algemene voorschriften van het bestemmingsplan 'kernen Obbicht en Grevenbicht' blijven dan ook onverkort van toepassing. Voorliggend wijzigingsplan behelst slechts een beperkte aanpassing van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan, waarbij de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

5.2 Planstukken

Naast onderhavige plantoelichting is voorliggend wijzigingsplan vervat in de volgende planstukken:

- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.1883.WBPStaaï23
- § de (analoge) verbeelding
- § de planregels

5.3 Toelichting op de verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming van de bestemming en de kleur van deze bestemming zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008).

5.4 Toelichting op de planregels

In de planregels van dit wijzigingsplan wordt het toepassingsbereik van het wijzigingsplan vastgesteld.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan.

Hiervan kan in bepaalde gevallen worden afgeweken, waaronder die gevallen waarin geen sprake is van verhaalbare kosten als bedoeld in art. 6.2.4, onderdelen b t/m f van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft o.a. kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken ofwel kosten voor aanleg van voorzieningen in het plangebied.

Omdat dergelijke kosten ontbreken danwel voor rekening van de eigenaar komen, bestaat geen noodzaak c.q. plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in art. 6.12 Wro.

7. PROCEDURE, INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Procedure

Conform artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging van het plan.

7.2 Resultaten bestuurlijk overleg en inspraakprocedure

Voor de resultaten van het bestuurlijk overleg en de gemeentelijke inspraak procedure wordt verwezen naar de bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg Wijzigingsplan "Staaï 23"'.

