

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning
'Appartementen Vouerweg, Sittard'
Gemeente Sittard-Geleen

status: definitief
datum: 4 mei 2012
projectnummer: 404077R.2009
adviseur: Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

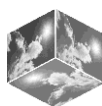
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



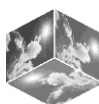
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	6
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	8
2.5	Parkeren en ontsluiting	9
2.6	Oriëntering, privacy en bezonning	9
2.7	Duurzaamheid	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Sectorale aspecten	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Bodemkwaliteit	18
4.3	Wet geluidhinder	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	22
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Kabels en leidingen	23
4.8	Flora en fauna	23
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	25
5	Waterparagraaf	26
5.1	Watertoets	26
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	26
5.3	Invloed van het planvoornemen	27
5.4	Waterafvoer en riolering	27
6	Haalbaarheid	28
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	28



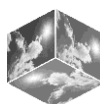
6.3	Conclusie	29
-----	-----------	----

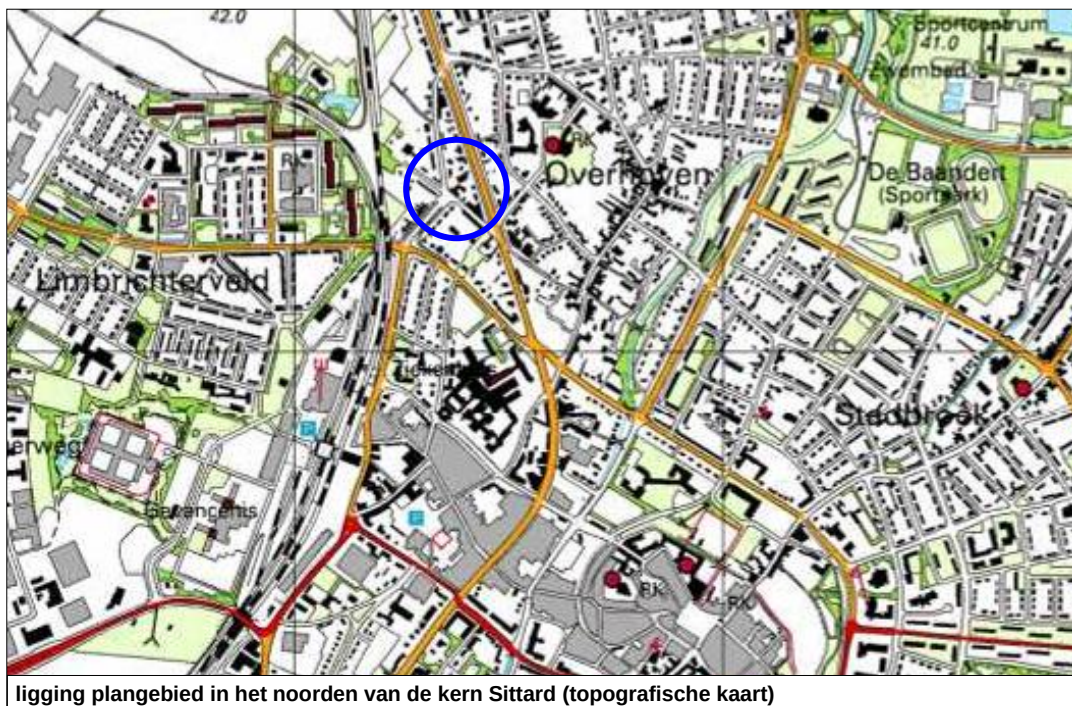
7	Procedure	30
----------	------------------	-----------

7.1	De te volgen procedure	30
7.2	Watertoets	30
7.3	Het vooroverleg met provincie Limburg	30
7.4	Zienswijzen	30

Bijlagen

- Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek (Arcadis, 110501/ZC5/2V9/701197, 26 mei 2005);
- Bijlage 2: aanvullend bodemonderzoek (Arcadis, 110501/ZF6/IZ0/701197/003, 2 juni 2006);
- Bijlage 3: rapportage weg- en railverkeerslawaaï (Tritium, 1105/139/MF, 1 juni 2011);
- Bijlage 4: rapportage externe veiligheid (Tritium, 1104/122/JS, 9 juni 2011).



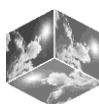


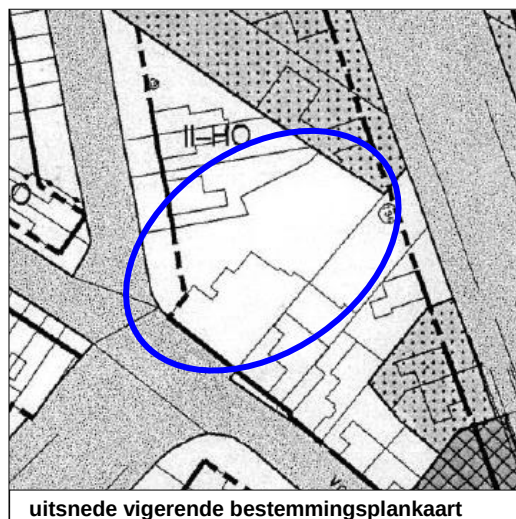
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Vouerweg en de Verlengde Heinseweg te Sittard, gemeente Sittard-Geleen, zijn een woning en diverse loodsen gelegen. De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een appartementencomplex met in totaal 9 appartementen met buitenberging en 18 parkeerplaatsen te realiseren.

Aangezien het verzoek niet geheel past binnen het geldende bestemmingsplan 'Overhoven' is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het onderhavige document voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO 2008 en de eisen die de gemeente Sittard-Geleen stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die door de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van een dergelijk planvoornemen.





1.2 Ligging van het plangebied

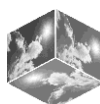
Het plangebied is gelegen ten noorden van het historische centrum van Sittard in de wijk Overhoven, zijnde een gebied met een overwegende woonfunctie. In de omgeving, die als stedelijk kan worden gekenschetst, liggen voorts enkele bedrijven en kantoren. De locatie ligt op het punt waar de Verlengde Heinseweg uitkomt op de Vouerweg, in een flauwe bocht. De Vouerweg sluit in het zuidoosten aan op de Rijksweg Noord, één van de interne hoofdontsluitingswegen van Sittard. In westelijke richting ligt de spoorlijn van Roermond naar Maastricht/Heerlen.

Het plangebied met daarop de bestaande woning en de loodsen ligt op het adres Vouerweg Vouerweg 39, op een perceel dat kadastraal bekend staan als gemeente Sittard, sectie K, nummer 49. De oppervlakte van dit perceel en daarmee van het plangebied bedraagt circa 1.355 m².

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Overhoven', dat door de raad van de gemeente Sittard-Geleen is vastgesteld op 16 juli 2003 en dat door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 20 januari 2004. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Wonen B' van toepassing, met de aanduidingen 'Halfopen bebouwing' en 'goothoogte tussen 4 en 6 meter'. Het kader waarbinnen het oprichten van bebouwing mogelijk is wordt begrensd door een 'bebouwingsgrens', afgestemd op de bestaande situatie.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een appartementencomplex met bijbehorende buitenbergingen en parkeerplaatsen op de plaats waar nu nog een woning en diverse loodsen zijn gelegen. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is conform het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan.





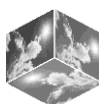
bebouwing in het plangebied



bebouwing in het plangebied

Het type bebouwing dat zal worden gerealiseerd (gestapeld) en de goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing (respectievelijk circa 6 en 9,3 meter) passen echter niet binnen de bouwschriften van het vigerende bestemmingsplan. Ook is een deel van de nieuwe bebouwing buiten de aangeven bebouwingsgrenzen geprojecteerd.

Gelet op het voorgaande is het planvoornemen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van een appartementencomplex met in totaal 9 appartementen en buitenbergingen alsmede 18 plaatsen moet derhalve worden afgeweken van het bestemmingsplan. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient daartoe als motivering.





luchtfoto plangebied en omgeving

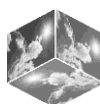
2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw appartementencomplex met bijbehorende bebouwing en voorzieningen op de hoek van de Vouerweg en Verlengde Heinseweg in Sittard. Daarvoor worden de nu nog aanwezige woning en loodsen afgebroken. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk toeneemen.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de wijk Overhoven, ten noorden van het historische centrum van Sittard. Overhoven betreft in feite een oud lintdorp dat als gevolg van de uitbreiding van Sittard in de 20^e eeuw in de stedelijke structuur is opgenomen. De oude structuren zijn nog altijd herkenbaar in het stedelijke weefsel. In de omgeving van het plangebied liggen met name woningen, echter op diverse plaatsen komt ook bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening voor.





woningen ten noorden van het plangebied



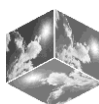
bebouwing in de omgeving

De bebouwing aan de Vouerweg en de omliggende straten is overwegend dicht op de weg gelegen. Hierdoor is evenmin ruimte voor laanbeplanting of andere vormen van bermgroen en hebben de straten aldus een stenig karakter. De richting van de gebouwen volgt over het algemeen de verkavelingsrichting, die niet overal loodrecht op weg is gesitueerd. De momenteel binnen het plangebied aanwezige bebouwing ligt echter wel parallel aan dan wel haaks op de weg.

Deze bebouwing vormt in ruimtelijk opzicht een hinderlijk element, mede door de massaliteit ervan. Ook de slechte staat van onderhoud van zowel de binnen het plangebied gelegen bebouwing als de aanwezige verharding dragen bij aan de ontsiering van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

De omliggende woonbebouwing is vrijwel geheel opgebouwd in 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Een enkele woning is opgebouwd in 1½ bouwlaag met kap. Het betreft zowel vrijstaande, halvvrijstaande als aaneengeschaalde woningen. Gelet op het kleur- en materiaalgebruik is geen sprake van een eenduidig beeld. De woonbebouwing is zowel opgetrokken uit rode, gele dan wel wit geschilderde bakstenen. In de kleuren van de daken zit over het algemeen meer eenduidigheid. Deze zijn overwegend antracietkleurig en met dakpannen bedekt. Doordat de meeste bebouwing direct dan wel vlak aan de weg is gelegen, is een redelijk duidelijke rooilijn aanwezig, met name aan de Vouerweg.

In de ruimere omgeving van het plangebied ligt in zuidelijke richting het historische stads-hart van Sittard. Richting het oosten ligt de overige bebouwing van de wijk Overhoven, terwijl in noordelijke richting een bedrijventerrein aanwezig is. Naar het westen toe liggen de woonwijken Limbrichterveld en de nieuw gerealiseerde woonwijk Hoogveld. De ruimere omgeving wordt verder gekenmerkt door de aanwezigheid van meer grootschalige infra-structurele elementen zoals de Rijksweg Noord en de spoorlijn.

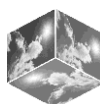


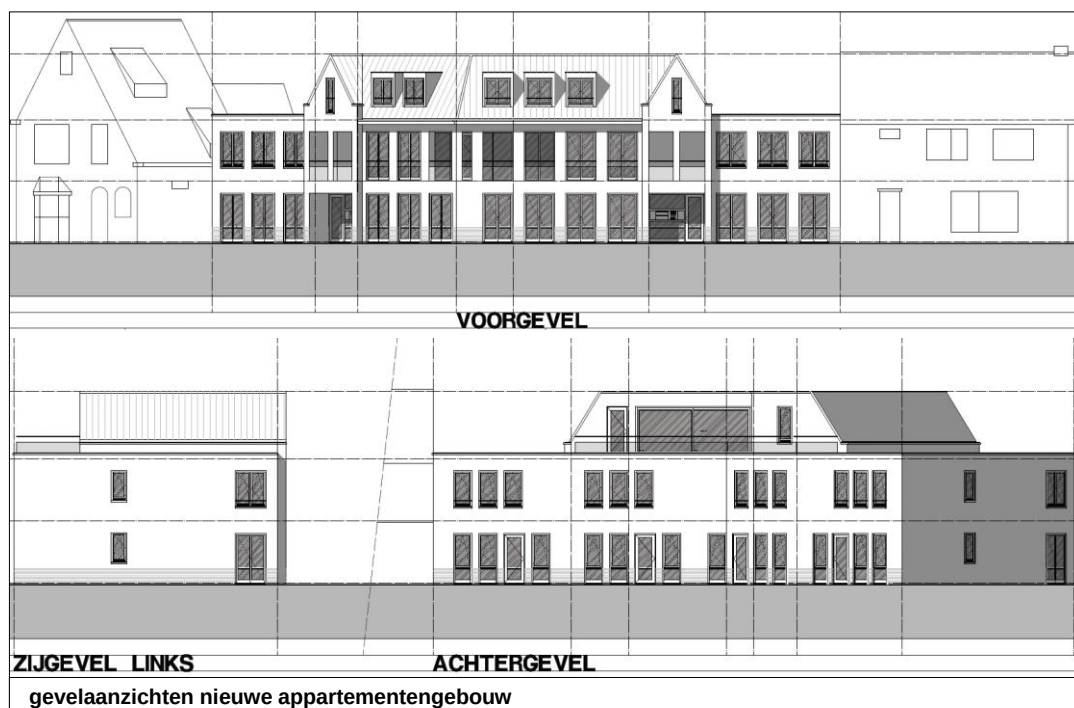


2.3 Projectbeschrijving

De aanwezige woning en loodsen zullen worden gesloopt, waarna de locatie vrijkomt voor de bouw van het appartementencomplex met de bijbehorende bergingen en parkeervoorzieningen. Het gebouw waarin de 9 appartementen zijn opgenomen komt aan de voorzijde van het perceel te liggen. Het gebouw heeft een geknikte vorm, waarmee het de flauwe bocht in de weg volgt. De voorgevel van het appartementengebouw komt ter hoogte van de Vouerweg op circa 3 meter van de weg te liggen. Ter hoogte van de Verlengde Heinseweg ligt de voorgevel op circa 5 tot 6 meter van de weg.

De rechter zijgevel van het gebouw wordt aan de gevel van de woning aan de Vouerweg 37 vast gebouwd, zoals dat ook in huidige situatie het geval is met de bestaande woning. De linker zijgevel komt op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te liggen. Hierdoor blijft ruimte vrij voor de aanleg van een ontsluiting naar het achterliggende terrein, waar de bergingen komen te staan en de parkeerplaatsen worden aangelegd. De 4 op de begane grond gelegen appartementen zullen elk beschikken over een tuingedeelte aan de achterzijde van het appartementengebouw.

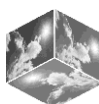




Op de begane grond en de eerste verdieping van het appartementengebouw zullen elk 4 appartementen worden gerealiseerd. Het negende appartement wordt op de tweede verdieping in de kap gesitueerd. Er komen twee centrale ingangen en trappenhuisen, waarbij de ingangen aan de zijde van de weg zijn gelegen. Het appartementengebouw is hemelsbreed circa 33 meter breed, waarbij de diepte van de appartementen circa 13 meter bedraagt. Gemiddeld is elk appartement circa 6,5 tot 7 meter breed. Een uitzondering vormt het op de tweede verdieping gelegen appartement, dat vanuit de achtergevel gezien in setback ligt en daardoor breder is dan diep.

De goothoogte van het gebouw is circa 6 meter, binnen deze hoogte zijn de eerste twee bouwlagen gelegen. Alleen op het middelgedeelte van het gebouw komt een derde bouwlaag, welke is afgedekt met een afgeknot zadeldak. In deze derde bouwlaag wordt het negende appartement ingericht. De totale bouwhoogte van het appartementengebouw is circa 9,5 meter. Daar waar geen derde bouwlaag aanwezig is, is de bouwhoogte gelijk aan de goothoogte en derhalve circa 6 meter. Deze gedeeltes zijn afgedekt met een plat dak, waarbij aan de achterzijde een terrasgedeelte voor het negende appartement is.

Het appartementencomplex wordt opgetrokken uit bakstenen, de dakbedekking van het afgeknote zadeldak zal bestaan uit dakpannen. Ook de buitenbergingen worden uit baksteen opgetrokken. Deze gebouwen zijn afgedekt met een plat dak. De niet bebouwde delen van het plangebied worden ofwel in gebruik genomen als tuin bij de onderste 4 appartementen of verhard ten behoeve van de ontsluiting van de buitenbergingen en parkeerplaatsen.





Vouerweg



Vouerweg

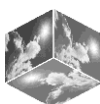
2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwe appartementencomplex sluit wat betreft positionering, maatvoering en materiaalgebruik aan bij de omliggende bebouwing. Het gebouw ligt ter hoogte van de Vouerweg op een iets grotere afstand van de weg dan de aangrenzende bebouwing en ter hoogte van de Verlengde Heinseweg juist dicht bij de weg dan de naastgelegen woningen. Door deze situering vormt het gebouw een passende overgang tussen de rooilijnen van de woningen aan de Vouerweg en die aan de Verlengde Heinseweg.

Net als de omliggende woningen is het nieuwe gebouw opgebouwd uit 2 hoofdbouwlagen in baksteen. Waar de omliggende bebouwing afgedekt is met reguliere zadeldaken, is dat in het geval van het appartementencomplex met een afgeknot zadeldak. De goot- en bouwhoogtes van het appartementengebouw zijn vergelijkbaar met het grootste deel van de woning in de omgeving. Het gebouw is wel enigszins breder dan de omliggende woningen. Door de gekozen gevelindeling, de knik in het pand en het feit dat in de omgeving tevens aaneengesloten woning aanwezig is, is deze breedte niet storend en derhalve goed te verantwoorden.

Er heeft in het kader van de planvorming reeds diverse malen overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. De commissie heeft daarbij in een beoordeling van het schetsplan aangegeven het plan vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en verantwoord te vinden. In principe is de welstandscommissie derhalve bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan, aangezien het plan, afgezet tegen de criteria in de welstandsnota, voldoet aan redelijk eisen van welstand. De commissie geeft tevens aan dat zij geen bezwaar ziet in het eventueel toevoegen van een tweede dakwoning aan het plan, mocht dit aan de orde komen. Het nader uitgewerkte plan dient samen met een overzicht van materialen en kleuren alsmede vormbepalende details ter beoordeling terug te komen bij de commissie.

De beoordeling van het schetsplan d.d. 16 maart 2011 is in bijlage 1 opgenomen.



Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van het verdwijnen van de vervallen en massieve bebouwing op het terrein en de inpassing van het nieuwe appartementencomplex sprake is van een voor de omgeving positieve ontwikkeling. Het stedenbouwkundige beeld ter plaatse verbetert, waarmee een positief effect uitgaat naar de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2.5 Parkeren en ontsluiting

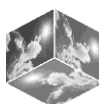
Gelijk aan de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten aan de westzijde van het perceel, ter hoogte van de Verlengde Heinseweg. De woningbouw zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is. De Vouerweg en de Verlengde Heinseweg hebben voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen en het verkeer naar de nabijgelegen hoofdontsluitingswegen (zoals de Rijksweg Noord) te leiden.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe appartementen vindt geheel plaats op het perceel zelf. Per appartement zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig aan de achterzijde van het gebouw. Hierdoor wordt in de openbare ruimte geen overlast ervaren van de geparkeerde auto's van de bewoners van het appartementencomplex. Deze staan uit het zicht op het achterterrein. Met 2 parkeerplaatsen per woning wordt voldaan aan de ter plaatse geldende parkeernorm (1,7 parkeerplaatsen per woning). Daarnaast zijn in de omgeving diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig.

2.6 Oriëntering, privacy en bezonning

De appartementen in het appartementengebouw zullen deels op de Vouerweg en deels op de Verlengde Heinseweg worden georiënteerd. Net als in de huidige situatie is de nieuwe bebouwing vast aan de naastgelegen woning op het adres Vouerweg 37 gebouwd. Hier vinden geen wijzigingen plaats in de oriëntering, waarmee de privacy van de betreffende woning gewaarborgd is. Er bevinden zich geen ramen aan deze zijde van het gebouw.

Het appartementencomplex ligt wel dicht bij de woning aan de Verlengde Heinseweg 3 dan in de huidige situatie met de bestaande woning het geval is. Hier wordt een afstand van 3 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens. De totale afstand van het nieuwe gebouw met de woning aan de Verlengde Heinseweg 3 komt daarmee uit op 6 meter, een afstand die echter gelijk is aan de afstand tussen deze woning en de woning aan de Verlengde Heinseweg 5. De in de linkerzijgevel van het appartementengebouw gepositioneerde ramen kijken niet uit op de tuinen van de omliggende woningen, maar tegen de gevel en het dak van de naastgelegen woning. De privacy van de tuinen en woningen aan deze zijde van het plangebied is daarmee eveneens gewaarborgd. Waar mogelijk kan door middel van de bouw van (niet doorzichtige) erfafscheidingen de privacy verder worden gewaarborgd.

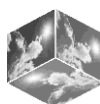


Als gevolg van het verdwijnen van de loodsen binnen het plangebied ontstaat bovendien een betere bezonnings situatie voor de achtertuin van de woning aan de Verlengde Heinseweg 3. De schaduwwerking van de nieuwe bebouwing zal niet tot de betreffende achtertuin reiken. Ten aanzien van de bezonning van de woning aan de Vouerweg 37 vinden geen wijzigingen plaats. De bezonning van de tuinen bij de 4 nieuwe appartementen op de begane grond is niet optimaal gezien de ligging op het noordoosten, maar kan evenwel als acceptabel worden beschouwd.

2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt 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.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie. Het aspect duurzaamheid in relatie tot het materiaalgebruik is in het kader van de planvorming reeds besproken met de welstandscommissie en akkoord bevonden.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente .

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

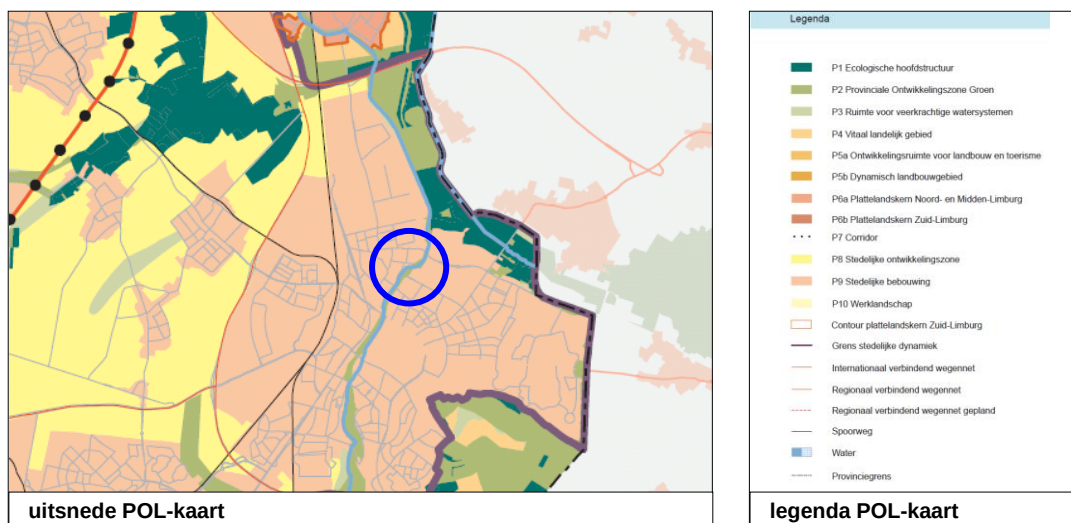
- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de inpassing van nieuwe woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de huidige rommelige en vervallen situatie zal verdwijnen. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

3.2.2 *Nota Mensen, wensen, wonen (2000)*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren.





Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

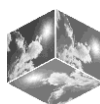
Het voornemen om de in ruimtelijk opzicht storende bebouwing van de huidige woning en de loodsen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe appartementencomplex met in totaal 9 appartementen te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hiermee wordt voldaan aan de wens van woonmilieudifferentiatie in een stedelijke omgeving.

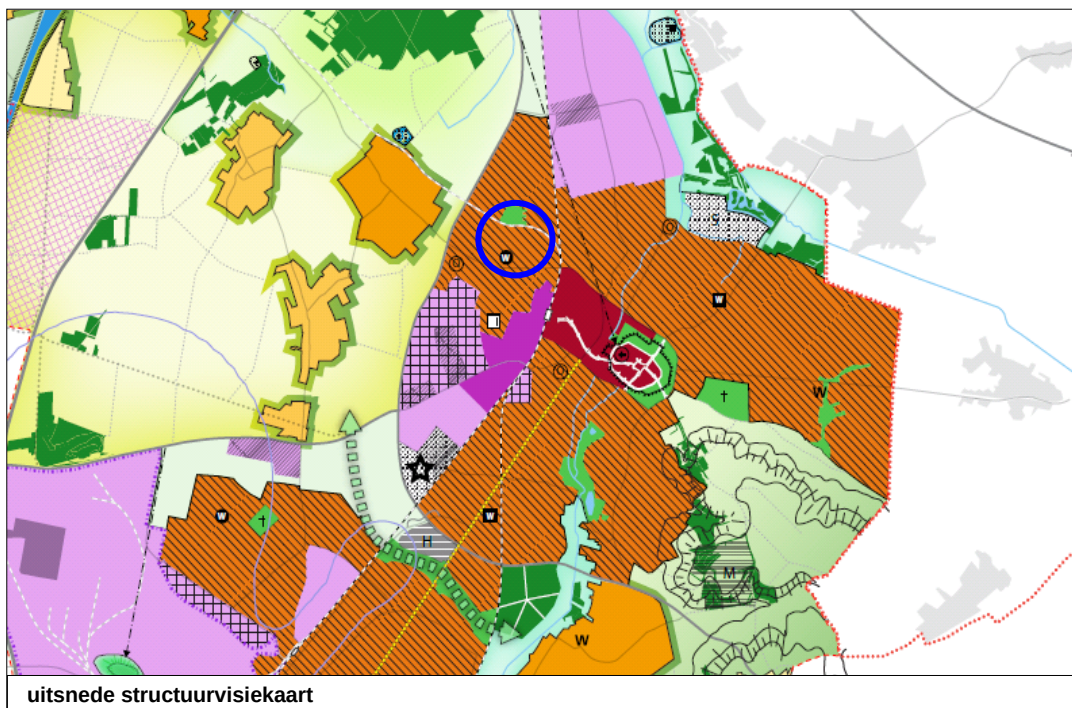
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P9 Stedelijke bebouwing.



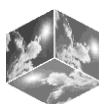


Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek (stadsregio Sittard-Geleen). De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling waarbij binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe woonbebouwing wordt ingepast. Het draagvlak voor de in de omgeving aanwezige voorzieningen wordt hierdoor vergroot. Door een beperkte afname van verhard oppervlak gaat de ontwikkeling bovendien gepaard met een positief effect op het stedelijke watersysteem.

3.3.2 Provinciale Woonvisie

Gedeputeerde Staten hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie is een uitwerking van het coalitieprogramma 'Investeren in Steden en Dorpen'. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. Ook gaat de Woonvisie in op internationale aspecten van het wonen.



Op basis van de provinciale en regionale woonvisies en met gebruikmaking van de regionale woonvisies, actuele onderzoeken en monitoring worden bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's gemaakt.

In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave.

Weliswaar valt het onderhavige planvoornemen niet binnen de provinciale bestuurlijke afspraken met betrekking tot de transformatie van de woningmarkt, maar door reeds gedane toezeggingen van de gemeente wordt de Provinciale Woonvisie overruled. Bij de gemeente is reeds in juli 2003 een principeverzoek ingediend voor de bouw van 9 appartementen met woon-werkunits en 3 geschakelde woningen op de onderhavige planlocatie. In juni 2008 is formeel de bouwaanvraag 1e fase ingediend inclusief benodigde rapportages. Tot dat tijdstip is de projectontwikkelaar bezig geweest met dit project en voorts heeft een vastgoedbedrijf het plan getracht vlot te trekken. Het woningbouwplan inclusief de rapportages zijn reeds formeel in 2007 getoetst en goedgekeurd door de gemeente.

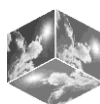
In het onderhavige geval betreft het planvoornemen de bouw van een appartementencomplex met 9 appartementen met buitenberging en 18 parkeerplaatsen. Derhalve zien de voornoemde 'oude' plannen zelfs op een omvangrijker woningbouwplan dan het onderhavige plan. Nu de gemeente principemedewerking heeft verleend vóórdat de Provinciale Woonvisie is vastgesteld, wordt de Woonvisie overruled en kan het onderhavige planvoornemen doorgang vinden. Daarnaast heeft de gemeente bij brief d.d. 24 februari 2011 principemedewerking verleend aan de onderhavige woningbouwplannen betreffende de 9 appartementen met buitenberging en 18 parkeerplaatsen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Sectorale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011

De regio Westelijke en 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.





uitsnede kaart Streefbeeld wonen Westelijke Mijnstreek

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 hoofuitgangspunten:

- 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 én 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 levensloopgerichte woningen in woonservicezones. De te versterken woonmilieus staan aangegeven op de kaart met het streefbeeld wonen, in casus de herstructurerings- en verdichtingsgebieden. Het onderhavige plangebied is op deze kaart aangeduid als ‘bebouwing’ en kent geen specifieke aanduiding of opgave ten aanzien van deze visie. Kansrijke woonsegmenten zijn nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Op de kaart staan de woonservicezones ingetekend. Woningbouwplannen moeten aan minstens drie van de kwaliteitscriteria voldoen. Nieuwe bouwinitiatieven worden ook getoetst aan de “saldo-nul-benadering”.

Het onderhavige planvoornemen past niet binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen, maar zoals reeds hiervoor is aangegeven, bestaan sinds lange tijd woningbouwplannen ter plaatse van het plangebied en zijn reeds toezeggingen gedaan vanuit de gemeente. Deze toezeggingen overrulen de structuurvisie. De ‘oude’ woningbouwplannen zien zelfs op een omvangrijker plan dan het onderhavige plan. Nu de toezeggingen zijn gedaan vóórdat de structuurvisie van kracht werd, wordt de regiovisie overruled en kan het onderhavige planvoornemen doorgang vinden.

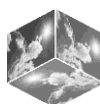
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Sittard-Geleen

Met de Structuurvisie Sittard-Geleen schetst de gemeente een ruimtelijk beeld van Sittard-Geleen en maakt ze inzichtelijk welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangezet voor de toekomst. De structuurvisie is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen, op basis van het vigerend beleid. De visie is ook gebaseerd op hoofdlijnen van nationaal en regionaal beleid dat doorwerkt binnen de gemeente, en op beleid dat is opgesteld samen met andere overheden. Tevens vormt de structuurvisie het kader voor onder andere op te stellen bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten.

De kern van de structuurvisie wordt gevormd door de structuurvisiekaart (zie vorige pagina). Op deze kaart is in één oogopslag te zien wat de visie van Sittard-Geleen is op de ruimtelijke ontwikkeling. De kracht van Sittard-Geleen is duidelijk te herleiden: Sittard-Geleen de ideale combinatie van wonen, werken en leven. Het plangebied is op de kaart gelegen in een gebied dat aangeduid is als ‘stedelijk wonen’.

De als zodanig aangeduide woongebieden zijn gelegen in de kernen van de steden Sittard en Geleen. Voor de stedelijke woongebieden is het beleid om te gaan verdunnen, vergroenen en meer ruimte te bieden binnen de bestaande wijken. Dit betekent herstructurering van woongebieden, waarbij extra ruimte komt voor kwaliteit en waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige krimpopgave. Dit beleid is gebaseerd op de ‘Regionale Woonmilieuvisie’, waarbij als uitgangspunt voor de woningaantallen ‘één er bij is één er af’ geformuleerd is.



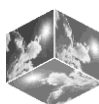
Met het planvoornemen is ter plaatse van het plangebied geen sprake van verdunning, aangezien er netto 8 woningen bijkomen. Door de herstructurering treedt wel een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op, aangezien de huidige vervallen en visueel onaantrekkelijke bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuw appartementengebouw, waarmee beter wordt aangesloten bij de ruimtelijke situatie ter plaatse en bij de vraag op de woningmarkt.

3.5.2 Stadsdeelplan 2009-2012

Voor elk van de 5 stadsdelen van de gemeente is een stadsdeelplan 2009-2012 opgesteld, waarin per thema wordt aangegeven wat het stedelijk beleid en de kwaliteitsambitie is. De stadsdeelplannen zijn nader uitgewerkt in stadsdeelprogramma's. Het plangebied is gelegen in stadsdeel 5: Sittard Oost.

Voor wat betreft het thema wonen is de doelstelling voor oostelijke Sittard om in te spelen op de verwachte bevolkingskrimp. Zoals eerder aangegeven is het uitgangspunt: 'één woning erbij, één eraf'. De prioriteit ligt bij herstructurering, ondermeer door de sloop van huurwoningen en de gedeeltelijke vervanging daarvan met koopwoningen. Deze moeten primair bedoeld zijn voor eigen inwoners.

De bijstelling en herijking van het woningbouwprogramma vindt op het niveau van de stad plaats, niet op het niveau van het stadsdeel. Vandaar dat op sommige plaatsen een afname van het aantal woningen zal zijn en op sommige plaatsen een toename. Netto dient het woningaanbod gelijk te blijven dan wel af te nemen, waarbij zegge wel een verschuiving plaatsvindt in de aard van de woningen. Er zullen meer kwalitatief hoogwaardige koopwoningen komen en minder sociale huurwoningen. Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een negental kwalitatieve koopappartementen. Daarmee wordt aangesloten bij het beleid uit het stadsdeelplan.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

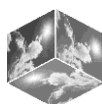
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van de bestaande woning en de achterliggende loodsen, welke voorheen voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn geweest. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.

Een dergelijk onderzoek heeft in 2005 reeds plaatsgevonden (Arcadis, 110501/ZC5/2V9/701197, 26 mei 2005). Het rapport is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat de boven- en ondergrond van een aantal verdachte deellocales licht verontreinigd zijn met zware metalen, PAK en/of minerale olie. Ook is op één van de twee aangeduide asbestverdachte locaties daadwerkelijk asbest aangetroffen, echter geen overschrijding van de interventiewaarde.

In 2006 heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden op de locatie (Arcadis, 110501/ZF6/IZ0/701197/003, 2 juni 2006), naar aanleiding van de bevindingen van het verkennende bodemonderzoek uit 2005. Het rapport is als bijlage 2 bij de onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen, minerale olie en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Voor de bovengrond worden plaatselijk de regionale achtergrondwaarden overschreden. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Op basis van het bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen is gebleken dat de bovengrond niet zondermeer geschikt is voor de toekomstige functie, aangezien plaatselijk de achtergrondwaarde wordt overschreden. Sanerende maatregelen zijn echter niet doelmatig, zodat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen aanvullende maatregelen vereist zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Eventueel vrijkomende grond is echter niet zondermeer als schone grond beschikbaar.



Hiervoor dient een partijkeuring conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit (voorheen Bouwstoffenbesluit) te worden uitgevoerd.

De twee uitgevoerde onderzoeken zijn inmiddels reeds enkele jaren oud. In overleg met de gemeente Sittard-Geleen is echter geconstateerd dat de onderzoekslocatie sinds het uitvoeren van de onderzoeken niet meer in gebruik is geweest. Aanvullend of nieuwe bodemonderzoek wordt om die reden niet door de gemeente vereist. De conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken uit 2005 en 2006 zijn daardoor nog steeds van toepassing in het kader van de onderhavige procedure.

4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 Algemeen

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het appartementengebouw word gesitueerd op de hoek van de Vouerweg en de Verlengde Heinseweg. Beide wegen maken deel uit van een 30 km/h-zone, waarvoor geen onderzoeksplicht geldt. Het plangebied is echter wel gelegen binnen de geluidszones van de Rijksweg Noord (een 50 km/h-weg) en de spoorlijn. Hieraan zijn onderzoeksverplichtingen verbonden.

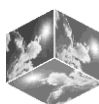
Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï is daardoor noodzakelijk om inzichtelijk te maken in welke mate sprake is van geluidsbelasting op de gevels van het appartementencomplex. Een dergelijk onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden (Tritium, 1105/139/MF, 1 juni 2011). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De resultaten zijn hiernavolgend weergegeven.

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï kan formeel voor de Vouerweg en de Verlengde Heinseweg geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van een nieuw te bouwen woning nabij een 30 km/h-weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve zijn deze wegen alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Verlengde Heinseweg en de Vouerweg overschrijdt ter plaatse van de voor- en zijgevel de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende 30 km/h-wegen geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB niet wordt overschreden.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen appartementen blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Elisabeth van Barstraat onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB.



Voor de Rijksweg Noord geldt dat de geluidbelasting op de achter- en zijgevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt en voor de Parallelweg geldt dat ter plaatse van de voor- en zijgevel de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Het nemen van overdrachtsmaatregelen stuit in onderhavig project op bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Bij het nemen van bronmaatregelen wordt niet voldaan aan het doelmatigheidscriterium. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

4.3.3 Railverkeerslawaaï

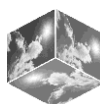
De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer is bepaald voor de spoorlijn Roermond - Sittard, trajectnummer 831 en 836. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer op traject 831 en 836 de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens wordt overschreden.

4.3.4 Gecumuleerde geluidsbelasting

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Bij het vaststellen van de cumulatieve geluidbelasting is er met betrekking tot het railverkeer rekening gehouden met het feit dat er in de twee peiljaren (2006 en 2007) meer dan 30% aan goederenvervoer (categorieën 4 en 5) op de spoorbaan passeren (Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, artikel 5.4, lid 3). Om voornoemde reden is het spectrum wegverkeer aangehouden.

De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe vrijstaande woning bedraagt maximaal 65 dB. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,K}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt er vanuit gegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste $G_{A,K}$ van 20 dB voldoet, waardoor er bij een cumulatieve geluidbelasting die groter is dan 53 dB derhalve een aanvullend onderzoek nodig is ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform het aanvullend onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat in het kader van goede ruimtelijke ordening niet alle appartementen een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte hebben. Ter plaatse van de betreffende appartementen zullen maatregelen genomen dienen te worden om alsnog een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte te verzorgen.



Dit betreft de appartementen 1, 2 en 5 tot en met 9. Voor appartement 9 kan een geluidluwe gevel gecreëerd worden door middel van een scherm van 1,8 m hoog ter plaatse van het dakterras. Voor appartement 5 en 6 kan een geluidluwe gevel gecreëerd worden door middel van een scherm op de kavelgrens met een hoogte van 1,0 m. Ter plaatse van de overige appartementen dient de loggia afgesloten te worden om zodoende een geluidluwe gevel te creëren.

4.3.5 Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat het planvoornemen niet zondermeer doorgang kan vinden. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd en verleend. Ten aanzien van railverkeerslawaai zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Ten gevolge van de gecumuleerde geluidsbelasting zullen aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd dienen te worden. Aan alle aanbevelingen uit het akoestische onderzoeksrapport zal worden voldaan, waarmee het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

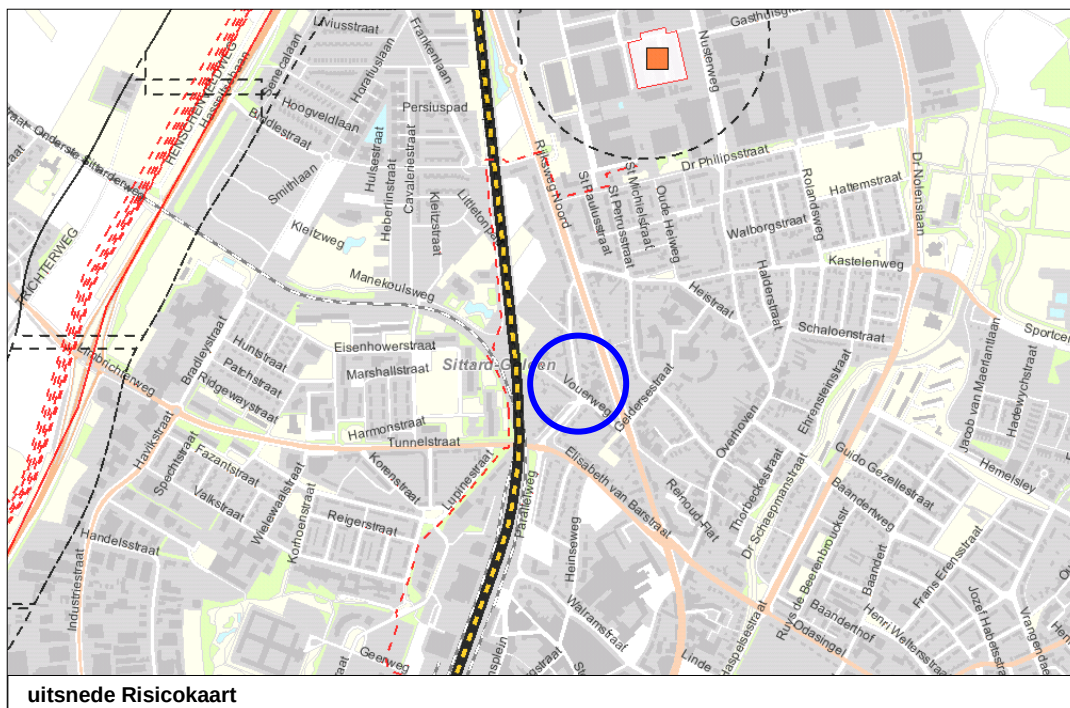
4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien 9 nieuwe woningen worden opgericht. De ter plaatse aanwezige bestaande woning zal worden gesloopt, waarmee netto sprake is van een toename van 8 woningen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.





uitsnede Risicokaart

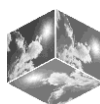
4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. In de bredere omgeving komen, als gevolg van de ligging in een gemengd gebied, wel diverse niet-woonfuncties voor. Aan de Vouerweg 49 was voorheen een transportbedrijf gelegen. Dit bedrijf is inmiddels gesaneerd en ter plaatse wordt momenteel woningbouw gerealiseerd. De voormalige bedrijfswoning is naar een burgerwoning omgezet. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Op de Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is te zien dat in de (brede) omgeving van het plangebied diverse risicovolle objecten en transportroutes zijn gelegen, waaraan risicocontouren zijn verbonden. Dit kan gevolgen hebben voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) ter plaatse van het plangebied.



Teneinde de eventueel aanwezige risico's in kaart te brengen is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Tritium, 1104/122/JS, 9 juni 2011). Zie bijlage 4 voor het rapport. Ten aanzien van het GR kan worden gesteld dat deze door toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen ook toeneemt. Deze toename van vervoer is echter niet toe te schrijven aan de realisatie van het bouwplan. In zowel de huidige als de toekomstige situatie blijft het GR onder de oriëntatiewaarde. De realisatie van het bouwplan verandert het GR nauwelijks. Voorts voldoet het transport van gevaarlijke stoffen op de onderhavige locatie aan de toetswaarden voor het PR. Daar er slechts een lichte stijging van het GR te verwachten is en deze nagenoeg geheel toe te schrijven is aan de toename van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor zijn er geen maatregelen noodzakelijk ter beperking van het GR. Toch is het in het kader van zelfredzaamheid en hulpverlening aan te bevelen aan de veilige zijde van het bouwplan vluchtwegen op te nemen en te zorgen voor meer dan één ontsluitingsweg. De eindconclusie is dan ook dat er voor de realisatie van het beoogde bouwplan, voor wat het aspect externe veiligheid betreft, geen belemmeringen bestaan.

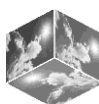
4.7 Kabels en leidingen

Ten westen van het plangebied is op circa 175 meter afstand een buisleiding van de Gasunie gelegen (transportroutedeel Z-540-36-KR-003). De hieraan verbonden risicocontour reikt niet tot buiten de beschermingszone van de leiding (4 meter) en zeker niet tot nabij het plangebied. In of nabij het plangebied liggen verder geen andere kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten, zoals een omgevingsvergunning om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Het plangebied maakt evenmin deel uit van een EHS-gebied en ook in de bredere omgeving zijn geen EHS-gebieden aanwezig. De omgeving bestaat uit stedelijke bebouwing en is derhalve overwegend verhard.

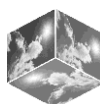


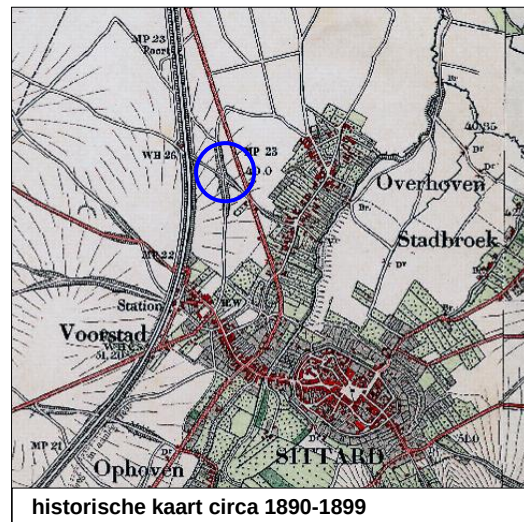
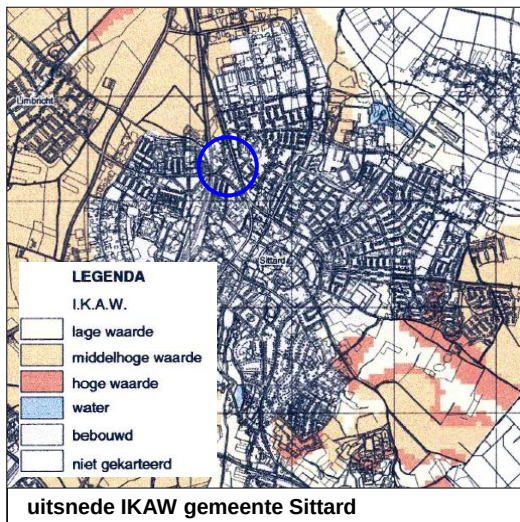
Het plangebied is gelegen te midden van de stedelijke bebouwing van Sittard en volledig bebouwd dan wel verhard. Gelet hierop is de verwachting dat binnen het plangebied geen flora en fauna voorkomt die streng beschermd is, dan wel op de rode lijst voorkomen.

Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn gezien het voorgaande geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten.

Niet kan worden uitgesloten dat bij de sloop van de aanwezige bebouwing beschermde diersoorten worden aangetroffen. Echter, onderzoek naar de aanwezige waarden in de vorm van een quickscan Flora en Fauna wordt gezien het bovenstaande niet noodzakelijk geacht. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zullen het terrein en de bebouwing geïnspecteerd worden op beschermde soorten. Mocht blijken dat eventuele beschermde soorten aanwezig zijn, dan zullen op dat moment noodzakelijke maatregelen getroffen worden.

Indien bij de sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing en het bouwrijp maken van het terrein alsnog beschermde soorten worden aangetroffen, dan worden de werkzaamheden stopgezet en alsnog de noodzakelijke maatregelen getroffen.





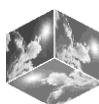
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Interactieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de voormalige gemeente Sittard aangeduid als een bebouwde dan wel niet gekarteerde locatie. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat slechts een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Ten tijde van de bouw van de huidige woning en de aanwezige loodsen is de grond bovendien dermate geroerd, dat eventueel aanwezige archeologische waarden waarschijnlijk reeds verloren zijn gegaan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is gezien de lage verwachting en de geroerde grond niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de kaart Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de Vouerweg aangeduid als een 'weg ouder dan of gelijktijdig met het middeleeuwse verkaveling'. De Verlengde Heinseweg en het plangebied zelf hebben geen nadere cultuurhistorische aanduiding. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het plangebied geheel binnen de aanduiding 'bouwland'.

Het planvoornemen oefent geen nadelige invloeden uit op de in de omgeving gelegen cultuurhistorische elementen. Geconcludeerd mag dan ook worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.





5 Waterparagraaf

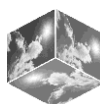
5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het planvoornemen wordt in het kader van de watertoets toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het waterschap zal in deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het waterschap Roer en Overmaas onderscheidt in zijn wateratlas een viertal verschillende kaarten. De watersysteemkaart laat zien dat door Sittard de Geleenbeek stroomt, welke als een primaire watergang is aangeduid. Het plangebied ligt met circa 500 meter op ruime afstand van deze beek. Op de waterketenkaart is te zien dat het plangebied in zijn geheel valt in een infiltratiegebied, wat inhoudt dat het een veelal hoger gelegen gebied betreft waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater bij nieuwe bebouwing. De voorkeur van het waterschap gaat echter uit naar 100% afkoppeling. Op de ecologiekaart en de erosiekaart is het plangebied niet gelegen in of nabij relevante waterthema's zoals weergegeven op deze kaarten.



5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een appartementencomplex met bijbehorende buitenbergingen en parkeervoorzieningen op een perceel waar momenteel nog een woning en diverse loodsen zijn gelegen. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard dan wel bebouwd. Na sloop van deze bebouwing wordt het appartementencomplex gerealiseerd. Voor een deel wordt het terrein wederom verhard ten behoeve van de parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Een gedeelte van het plangebied zal echter niet meer verhard gaan worden. Het betreft de bij de 4 op de begane grond gelegen appartementen aanwezige tuinen en enkele reststroken op met name het achterterrein. Als gevolg van het planvoornemen zal het aandeel verhard oppervlak derhalve afnemen. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

5.4 Waterafvoer en riolering

5.4.1 Huidige situatie

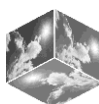
Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het van belang om te beoordelen op welke wijze in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. Het hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing en verharding van in totaal circa 1.355 m² wordt thans via dakgoten en regenpijpen dan wel het oppervlak geloosd op het riool.

5.4.2 Na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het van de daken van het appartementengebouw afstromende hemelwater afgekoppeld van het vuile (sanitaire) water en gescheiden aangeboden. Hiermee wordt vooruitgelopen op de eventuele toekomstige aanleg van een gescheiden rioolstelsel in de Vouerweg en de Verlengde Heinseweg. Momenteel is hier nog een gemengd riool aanwezig.

Het van de aanwezige verharding afstromende hemelwater wordt conform de huidige situatie afgevoerd naar de omliggende goten in de Vouerweg en de Verlengde Heinseweg, waarna het via het riool wordt afgevoerd naar de regionale RWZI.

Omdat het verharde oppervlak binnen het plangebied zal afnemen, hoeft voor het afstromende hemelwater geen extra bergingscapaciteit te worden gerealiseerd. De bestaande ter plaatse en in de omgeving aanwezige afvoerende en bergende voorzieningen volstaan.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

6.1.1 Particulier initiatief

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de nieuwe woningen.

6.1.2 Planschade

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt daartoe een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims voor zijn rekening te nemen.

6.1.3 Exploitatieplan

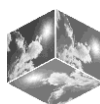
De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige plan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. In het onderhavige geval hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare weg en de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen. Deze kosten worden gedekt door de gemeentelijke legesverordening.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuwe appartementencomplex met in totaal 9 appartementen met bijbehorende buitenbergingen en parkeervoorzieningen op de plaats waar nu nog een vervallen woning en loodsen staan.



Gelet op het gegeven dat er door het slopen van de huidige bebouwing een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse optreedt en het feit dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het planvoornemen is na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en Provincie en met het Waterschap.

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.2 Watertoets

Als gevolg van het planvoornemen zal het aandeel verhard oppervlak afnemen.

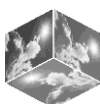
Het planvoornemen is derhalve niet toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas ten behoeve van de watertoets.

7.3 Het vooroverleg met provincie Limburg

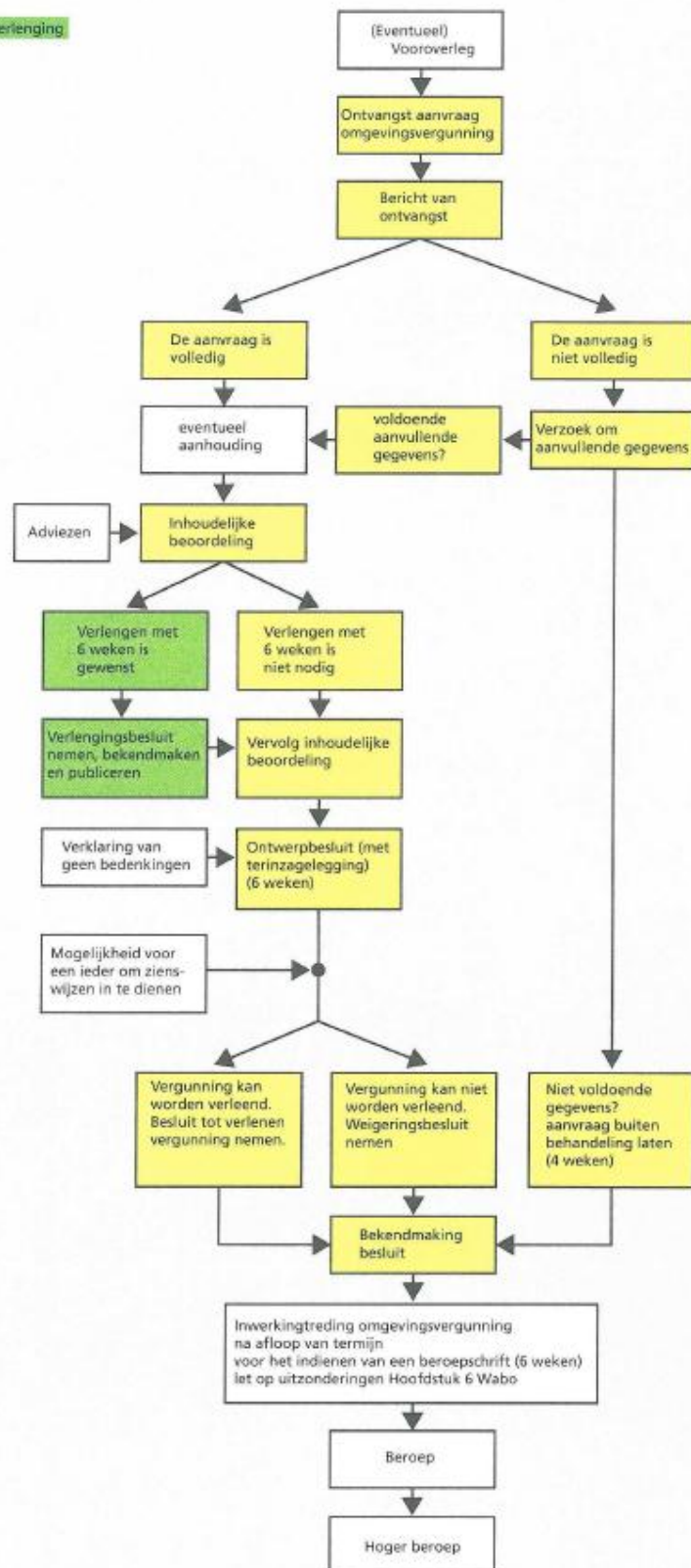
Aangezien er geen provinciale belangen in het geding zijn, is de ruimtelijke onderbouwing niet voorgelegd aan de provincie Limburg ten behoeve van het wettelijk vooroverleg.

7.4 Zienswijzen

De ontwerp ruimtelijke onderbouwing heeft van 15 maart 2012 tot en met 26 april 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



26 weken + 6 weken verlenging



uitgebreide procedure omgevingsvergunning

