

Ruimtelijke onderbouwing

Brugstraat 49 te Born

Gemeente Sittard-Geleen



Ruimtelijke onderbouwing

Brugstraat 49 Born

Gemeente Sittard-Geleen

Rapportnummer: 13-03685-V-M-PO

Dossiernummer: A11870.02

Opdrachtgever: Maatschap Gemeni - Voncken

Opstellers: mr. P.H.J. Soogeleer/ing. H.N.J.M. Steins

Status: definitief

Datum: 7 juli 2014

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320

BTW 8170.53.189.B.01

Bankrekening 11.52.94.244

BIC RABONL2U

IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Doel en aanleiding	5
2	Beschrijving huidige situatie	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Vigerend planologisch regime.....	8
3	Beschrijving toekomstige situatie	11
3.1	Projectbeschrijving.....	11
4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	16
4.2.2	Perspectieven	16
4.2.3	Provinciale waarden	17
4.2.4	POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.....	18
4.2.5	Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	21
4.2.6	Limburgs Kwaliteitsmenu	24
4.2.7	Provinciale Woonvisie 2011 – 2015.....	25
4.3	Regionaal beleid.....	25
4.3.1	Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek ‘Wonen met kwaliteit in een veranderende markt’	25
4.3.2	Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011)	26
4.4	Gemeentelijk beleid	27
4.4.1	Stadsvisie Sittard-Geleen	27
4.4.2	Structuurvisie Sittard-Geleen (2010)	27
4.4.3	Welstandsnota gemeente Sittard-Geleen	28
4.4.4	Duurzaamheidsplan 2008-2016.....	28
5	Milieutechnische aspecten	31
5.1	Bodem	31
5.2	Archeologie	31
5.3	Water	32
5.3.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	32
5.3.2	Provinciaal beleid	33
5.3.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	33
5.4	Natuur	35

5.4.1	Algemeen.....	35
5.4.2	Verricht onderzoek	35
5.5	Geluid	36
5.6	Luchtkwaliteit.....	37
5.7	Externe veiligheid.....	38
5.8	Verkeer en parkeren	42
5.9	Milieuzonering	42
5.10	Kabels en leidingen	43
6	Uitvoerbaarheid.....	45
6.1	Grondexploitatie	45
6.1.1	Algemeen.....	45
6.1.2	Exploitatieplan.....	45
6.2	Planschade	46
7	Afweging van belangen en conclusie	47
8	Bijlagen.....	48
9	Voorschriften ten aanzien van de omgevingsvergunningen.....	49

1 Doel en aanleiding

In het kader van deze provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg bestaat de mogelijkheid om na de sloop van veestallen (bedrijfsgebouwen) één of meerdere compensatiewoningen terug te bouwen. Het doel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen waarmee de agrarische bouwkaavel aan de Brugstraat 49 te Born, kadastraal bekend als gemeente Sittard-Geleen, sectie I nummers 948, 949 en 950, ontwikkeld kan worden tot 3 ruimte-voor-ruimtekaavels, inclusief het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt planologisch vastgelegd dat initiatiefneemster gebruik maakt van deze Ruimte voor Ruimte-regeling.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas'. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Om de realisatie van 3 nieuwe woningen (compensatiewoningen in het kader van Ruimte voor Ruimte) inclusief het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning planologisch mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sittard-Geleen, ten zuiden van de kern van Obbicht en ten zuidwesten van de kern van Born. Het perceel wordt gescheiden van Born door het Juliana Kanaal. Het perceel wordt omgeven door landbouwgrond en bosgebied aan de westzijde, agrarisch land en het bebouwingslint in de kernrandzone van Obbicht in het noordoosten. Oostelijk van de projectlocatie, op een afstand van circa 1.200 meter, bevindt zich de Rijksweg A2.

2 Beschrijving huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de projectlocatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectlocatie

De huidige situatie van de projectlocatie is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

Het perceel is gelegen aan de Brugstraat 49 te Born. Op deze locatie zijn een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing (stallen) aanwezig. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 16.430 m². De oppervlakte aan verharding (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, erf, etc.) bedraagt circa 5.120 m². het overige terrein (circa 11.320 m²) betreft landbouwgrond of erfbeplanting.

In de toekomstige situatie wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Als tegenprestatie voor het slopen van voormalige bedrijfsbebouwing kunnen in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeeling nieuwe burgerwoningen worden gebouwd. Ter plaatse van de projectlocatie kunnen drie burgerwoningen worden gerealiseerd. De voormalige bedrijfswoning wordt tevens als burgerwoning bestemd.

De provincie Limburg heeft onderhavig project aangewezen als een pijplijnplan Ruimte voor Ruimte en in het vooroverleg aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Grensmaas' van de gemeente Sittard-Geleen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 6 september 2007.

De projectlocatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Een beperkt deel van de projectlocatie ligt tevens binnen de dubbelbestemming 'Beschermingszone i - leidingstrook'.

Gronden met de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven en tevens voor tijdelijke voorzieningen.

De dubbelbestemming 'Beschermingszone i – leidingstrook' betreft een strook grond welke was gereserveerd voor het aanleggen van buisleidingen. Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze structuurvisie geeft voor een periode van circa 30 jaar aan waar nieuwe buisleidingen worden beoogd. Omdat het leidingtracé bij de projectlocatie niet is opgenomen op de visiekaart van de Structuurvisie Buisleidingen, wordt de locatie niet meer beoogd voor toekomstige buisleidingen. De beschermingszone is dan ook niet meer relevant en biedt geen beperkingen voor onderhavig project.

Het Ruimte-voor-ruimteplan past niet binnen de bestemming en bijbehorende planregels. Vandaar dat een afwijkingsprocedure wordt gevolgd, teneinde af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Met rode lijn is de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' aangegeven.

3 Beschrijving toekomstige situatie

3.1 Projectbeschrijving

Doordat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, is het boerenerv met de grote stallen leeg komen te staan. Het project voorziet, conform het gestelde in de regeling Ruimte voor Ruimte, in het afbreken van de stallen en een transformatie in gang te zetten, waarbij een woonvorm op het voormalige erf ontstaat, die qua aard, schaal, architectuur en materiaalgebruik past in het omliggende landschap. Kortweg voorziet de Ruimte voor Ruimte-regeling in onderhavige situatie in principe in het terugbouwen van één woning indien er 750 m² aan bedrijfsgebouwooppervlak wordt gesloopt. Deze transformatie van agrarisch bedrijf naar een hoogwaardige woonomgeving in een groene setting versterkt op zijn beurt de kwaliteit, vitaliteit en duurzaamheid van het cultuurlandschap.

Op de slooplocatie Brugstraat 49 wordt in totaal 2.121 m² oppervlakte aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze sloop voldoet niet volledig aan de eis van 750 m² (sloop per compensatiewoning) om daarmee te komen tot de bouw van drie compensatiewoningen. De sloopnorm wordt met 129 m² niet gehaald. De Ruimte voor Ruimte-regeling kent echter een 10% regeling op grond waarvan 10% mag worden afgeweken van de sloopnorm. In onderhavige situatie wordt de toepassing van die 10% regeling zo toegepast, dat het tekort aan te slopen oppervlakte is omgerekend naar de waarde van een compensatiewoning en dat dit bedrag (€ 17.200,-) in de vorm van aanleg van natuur dient te worden gecompenseerd binnen de POG. Als **bijlage 1** is het positieve besluit van de provincie Limburg toegevoegd, waarin die aangeeft in te stemmen met de toepassing van de 10% regeling en de verrekening van het tekort aan sloopoppervlakte.

Op basis van de te slopen oppervlakte aan gebouwen en de toepassing van de 10% regeling is het dan ook mogelijk om drie Ruimte voor Ruimte-woningen terug te bouwen op een daarvoor geschikte terugbouwlocatie.

Verder is het project door de gemeente bij de rayonplanoloog aangemeld als 'pijlpijnproject', waardoor de aanvraag valt onder de overgangsregeling van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Excellent woonmilieu

Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van boerenerven, wordt door voorliggend project een nieuwe woonvorm gecreëerd, die sterk verbonden is met het cultuurlandschap, maar toch ruimte biedt voor individuele invulling. Door dit project komt ruimte vrij voor burgers die graag 'buiten' willen wonen en belang hechten aan ruimte en rust. Er is sprake van een uniek, excellent woonmilieu.

Maatschappelijke doelen

Met de omzetting van het agrarische gebruik naar een excellent woonmilieu, worden de volgende maatschappelijke doelen gediend:

- Milieuwinst voor de omgeving, door de beëindiging van de agrarische activiteiten met intensieve veehouderij (amoveren stankcirkel) in ruil voor een minder gevoelige functie;
- Ruimtelijke kwaliteitswinst door sloop van grootschalige stallen in ruil voor een nieuwe functie die landschappelijk wordt ingepast;
- Duurzaamheidswinst door in te zetten op beperking van energieverbruik (conform EPC-normen) en duurzaam waterbeheer.

Stedenbouwkundig plan

De nieuwe stedenbouwkundige opzet staat aangegeven in onderstaande afbeelding.



Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (bron: QC-Vormen)

De bestaande agrarische bouwkvael van het bedrijf ligt direct aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing. De compensatiewoningen worden teruggebouwd op de bouwkvael zelf, ter plaatse van de bestaande veestallen.

Kenmerkend van het nieuwe stedenbouwkundige plan is de nieuwe erfonsluiting met aan het einde een 'cul de sac'. Hierdoor ontstaat een pleintje, waar de drie woningen zijn gesitueerd. De te realiseren woningen dienen in een enkelvoudige hoofdvorm te worden gerealiseerd. Hiermee wordt beoogd de bebouwing van de drie woningen zoveel als mogelijk bij elkaar te laten horen. De woningen dienen qua uiterlijke verschijningsvorm familie van elkaar te zijn. Om dit te bereiken, dienen de te vergunnen woningen te voldoen aan bepaalde voorschriften. Deze voorschriften zijn opgenomen in paragraaf 9.

Landschappelijke inpassing

De woningen staan op ruime percelen en zijn landschappelijk ingepast met ligusterhagen en hoogstamfruitbomen. De hoogstamfruitbomen zijn voorzien op twee weides, welke extensief worden beheerd. Door één keer per jaar te maaien in de maand juli, ontstaat een natuurlijke buffer tussen de woningen en het open agrarische gebied, zonder deze openheid aan te tasten.



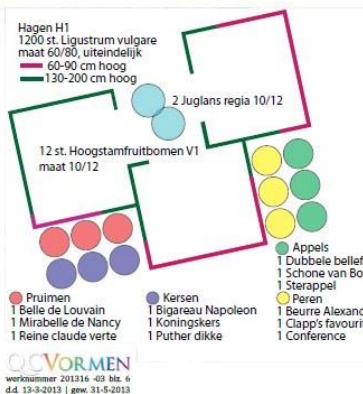
- daken hebben een donkere kleur;
- overigens gedekte kleuren;
- donkere baksteen;
- gebakken pannen, traditioneel of streekeigen;
- bouwmaterialen dienen 'aan te sluiten' bij het landschap.

Inpassing in landschap

In het kader van Ruimte voor Ruimte is een landschappelijke inrichting met groen voorzien. Deze groene inrichting dient in stand te worden gehouden.

Perceelsgrenzen beplanten met middelhoge ligusterhagen. In de buurt van de woning kunnen de hagen wat hoger zijn. Er moet worden getracht de bestaande openheid te behouden en de mogelijk lange lijnen van de verschillende erven te doorbreken door middel van kleine boomgaarden. Er wordt nadrukkelijk gedacht aan boomgaarden zonder onderbeplanting, waarmee de openheid wordt behouden en toch een geleiding wordt verkregen. De boomgaarden kunnen worden begraasd. De aansluitende agrarisch gebieden van kleine omvang zouden weides kunnen worden, maar ze maken geen deel uit van de Ruimte voor Ruimte setting. Het goed instandhouden van de structuur van hagen kan de plaatsing voorkomen van houten erfafscheidingen, waarmee het zicht op de compositie geheel zou verdwijnen.

Het materiaalgebruik voor het gezamenlijke gebied zal ook streekeigen moeten zijn. Afhankelijk van de intensiteit van het gebruik kan worden gekozen voor halfverharde toegangsweg. Intensiever gebruik kan elementenverharding of asfalt noodzakelijk maken. Hemelwater in de bermen, geen molgoten. Eenvoudige verlichting. De kosten van eenvoudige inrichting dienen te worden gezien samen met de kosten voor instandhouding.



Hagen H1
1200 st. Ligustrum vulgare
maat 60/80, uiteindelijk
60-90 cm hoog
130-200 cm hoog

2 Juglans regia 10/12

12 st. Hoogstamfruitbomen V1
maat 10/12

Pruimen
1 Belle de Louvain
1 Mirabelle de Nancy
1 Reine claudie verte

Kersen
1 Bigarreau Napoleon
1 Koningskers
1 Puther dikke

Appels
1 Dubbele bellefleur
1 Schone van Boskoop
1 Sterappel

Peren
1 Beurre Alexandre Lucas
1 Clapp's favourite
1 Conference

QC Vormen
werknummer 201316 - 403 blz. 6
d.d. 13-3-2013 | gew. 31-5-2013



Roermond, 7 maart 2013, 13 maart 2013, 22 mei 2013, 31 mei 2013

Uitsnede landschappelijke inpassing

Toetsingskader ontwerp

Voor onderhavig project is door QCVormen een 'Ontwerp voor verkaveling en overige gebiedsinrichting' opgesteld. Onderdeel van dit ontwerp vormt een toetsingskader, waar de te realiseren woningen aan moeten voldoen. Voor de bouwmassa moet hierbij worden gedacht aan een goothoogte van maximaal 3.50 meter en een nokhoogte van maximaal 9.50 meter. Het ontwerp van QCVormen is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het project gaat uit van het realiseren van drie nieuwe woningen en het 'omvormen' van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarbij vindt een algehele beëindiging plaats van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Dit nieuwbouwplan kan niet worden gerealiseerd binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Grensmaas'. De woningen zijn immers niet realiseerbaar binnen de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Derhalve is ervoor gekozen voor het plangebied een projectafwijkingsbesluit te nemen. Dit afwijkingsbesluit behelst twee fases. In deze eerste fase wordt de planologische afwijking geregeld. In de tweede fase worden concrete omgevingsvergunningen voor de bouw van de te realiseren woningen aangevraagd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de totale omgevingsvergunning ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan, dient als toetsingskader voor in de toekomst aan te vragen omgevingsvergunningen voor het aspect 'bouwen'. De in te dienen omgevingsvergunningen moeten voldoen aan de voorschriften, zoals opgenomen in paragraaf 9.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de stadsvisie, structuurvisie en diverse beleidsstukken.

4.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Ten aanzien van de ruimtelijke ordening is in aanvulling op de vorige belangen een specifiek belang genoemd. Gestreefd wordt naar zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen wordt een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze werkt met de volgende stappen:

- Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen.
- Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

- Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Naast de ladder van duurzame verstedelijking is ook een goed en toekomstgericht ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. Als laatste vraagt een goede ruimtelijke ordening om digitale beschikbaarheid van adequate ruimtelijke informatie.

Omdat de projectlocatie een bestaande bedrijfslocatie betreft, is toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. In de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte zijn tevens geen specifieke doelstellingen genoemd voor de projectlocatie. Het project levert dan ook geen strijd op met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

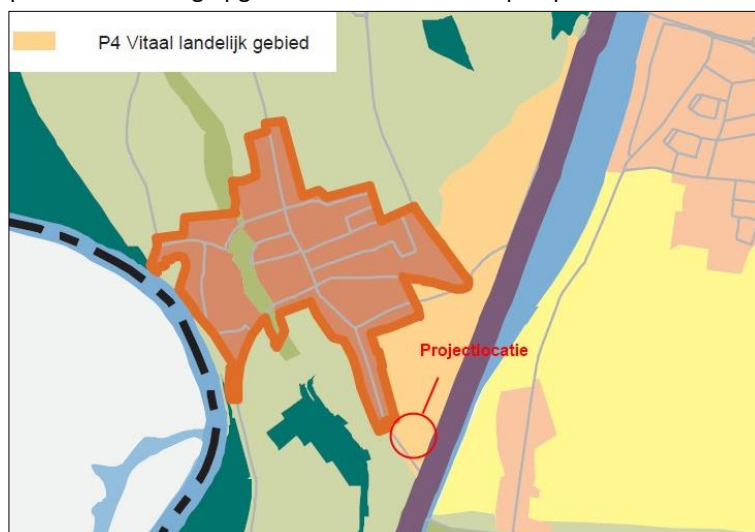
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

4.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding projectlocatie

Het onderhavige plangebied is

gelegen in het perspectief P4: Vitaal landelijk gebied.

Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

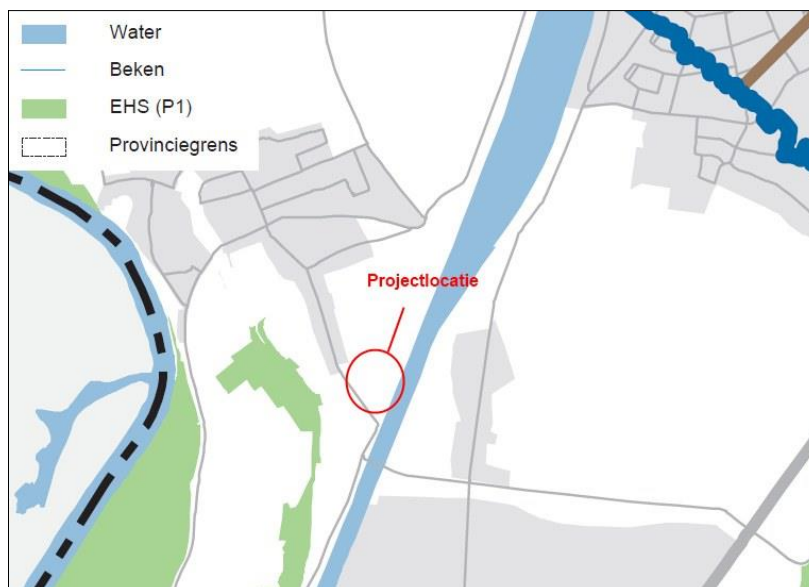
Vanwege de ligging aangrenzend aan de kern Obbicht, vormt het woningbouwplan een stedenbouwkundig verantwoorde uitbreiding van de kern. Er wordt een uniek woonmilieu gecreëerd binnen het agrarische landschap. Dit past binnen het perspectief Vitaal landelijk gebied.

4.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

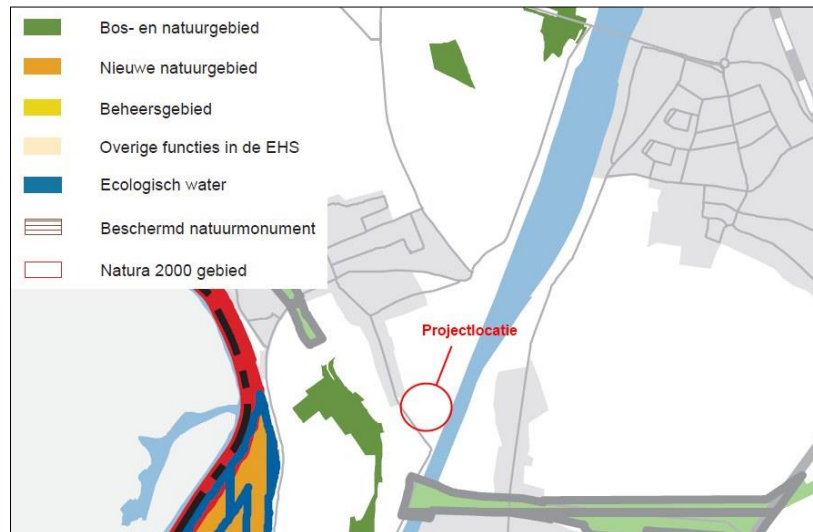
Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding projectlocatie

Groene waarden

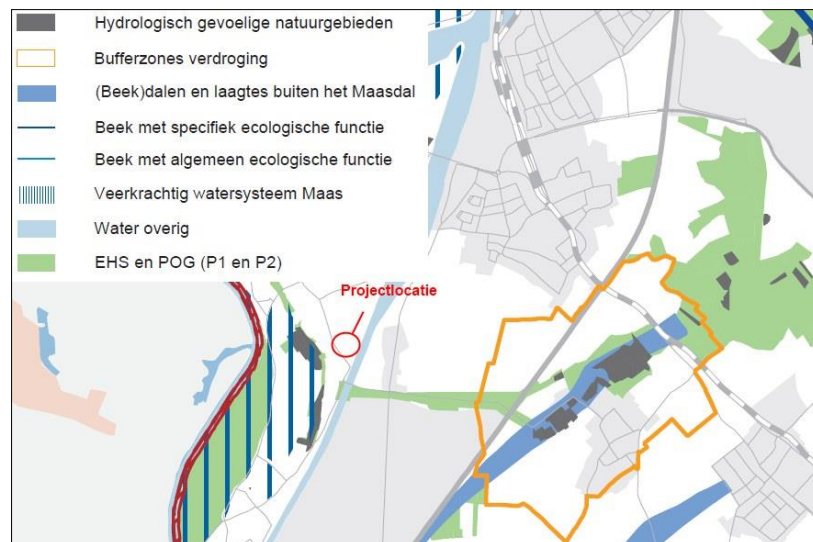
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding projectlocatie

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding projectlocatie

4.2.4 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In deze aanvulling is het rijksbeleid uit de Nota Ruimte met betrekking tot nationale landschappen uitgewerkt, in dit geval het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Deze POL-aanvulling (met een verdere

uitwerking van de begrenzing en de kernkwaliteiten van dit nationale landschap) is door GS op 21 juni 2005 vastgesteld.

In de Nota Ruimte staan voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- het reliëf
- de schaalcontrasten; van zeer open naar zeer gesloten
- het groene karakter

De toevoeging van de provincie Limburg hieraan is:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen

Hieronder wordt op de verschillende kernkwaliteiten ingegaan en zal het planvoornemen worden getoetst aan die kernkwaliteiten.

- Reliëf en ondergrond

Het huidige reliëf inclusief steilranden met name in kalksteen en andere typisch Zuid-Limburgse gesteenten en afzettingen, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, actieve beeklopen van het bergbeektype (komen in Nederland vrijwel alleen in Zuid-Limburg voor) en oude beeklopen, bron- en kwelzones, vochtige watervasthoudende laagtes op de plateaus, overgangen tussen Maasterrassen, breuktrekken, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland vrijwel beperkt zijn tot Zuid-Limburg. *Toetsing:* De woningen worden gebouwd op een reeds vlakke ondergrond waar zich op dit moment de veestallen bevinden. Er is in de directe omgeving geen sprake van graften, holle wegen, droogdalen, grubben en/of actieve beeklopen. De locatie ligt ingeklemd tussen het Julianakanaal en de kern van Obbicht. De woningen worden landschappelijk met streekeigen beplanting ingepast. Er zal daardoor geen sprake zijn van een 'inkijk'. Het huidige aanblik zal fors verbeteren. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De nieuwe woningen worden geprojecteerd ter plaatse van de huidige veestallen. Het gevolg hiervan is een sterk verbeterde aanblik aan de voor- en achterzijde.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

Archeologische resten en vindplaatsen uit de prehistorie, vindplaatsen en restanten uit de periode van Romeinse bewoning en vindplaatsen, relikten, restanten en sporen uit de Middeleeuwen. Uit de Middeleeuwen met name: resten van mottes, verdedigingsschansen, kastelen en andere gebouwen, begraafplaatsen en wegen.

Toetsing: het plangebied is op archeologische waarden onderzocht. Uit de rapportage is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en daarom geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is (zie **bijlage 3**).

- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen
- De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graften, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, onderaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al of niet holle) wegen uit de periode tot 1850, met name die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse lösslandschap en elders in ons land weinig of in andere vorm of stijl voorkomen.

Toetsing: ter plekke van het plangebied wordt agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt in ruil voor drie nieuwe woningen. De stijl van de woningen sluit aan bij de bestaande kenmerken van het gebied, de kern

Obbicht en van het landschap ter plaatse. Dit is in het 'ontwerp voor verkaveling en overige gebiedsinrichting' van QCVormen (zie **bijlage 2**) beschreven en vastgelegd.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-steilranden en ontkalkte löss, löss-schraalgraslanden; moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, zink-flora, struweel-, mantel- en zoomvegetaties van kalkrijke bodems, hellingen met een grote dichtheid aan graften, grubben en holle wegen, akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora, akkercomplexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna (o.a. Hamster, Geelgors, Grauwe gors).

Toetsing: in de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf met grootschalige bebouwing. De gronden zijn dus lange tijd intensief gebruikt. Door deze agrarische activiteiten heeft er een hoge mate van verstoring plaatsgevonden voor beschermde dier- en/of plantensoorten. Doordat de locatie wordt gesaneerd en in de nieuwe situatie groen wordt ingepast, worden de natuurwaarden in het gebied verbeterd. Uit het op de locatie verrichte flora- en fauna onderzoek blijkt dat er met de realisatie van de drie woningen geen sprake is van aantoonbaar nadelige effecten voor de in het gebied aanwezige flora en fauna.

- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen

De openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen, met name die hellingen en beekdalen waar typisch Zuid-Limburgse cultuurhistorische en/of ecologische waarden voorkomen zoals hiervoor benoemd. De droogdalen zijn een zo Zuid-Limburgs verschijnsel dat die in feite allemaal gerespecteerd moeten worden. Alleen een verdere accentuering met beplantingselementen is wenselijk.

Toetsing: in het plangebied wordt conform het landschapsplan beplanting aangebracht. In de kern Obbicht is er sprake van lintbebouwing. Deze werd sterk verstoord door de intensieve veehouderij. Door de bouw van de drie woningen te laten aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur wordt de visueel-landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.

Conclusie

Het beëindigen van de agrarische activiteiten ter plaatse, het slopen van de gebouwen en het realiseren van zorgvuldig ingepaste en gesitueerde woningen met streekeigen beplantingen betekent een verbetering voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap Zuid-Limburg in dit gebied.

4.2.5 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

In de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (2004) wordt aangegeven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden gemeenten in Zuid-Limburg medewerking kunnen verlenen aan de Ruimte voor Ruimte-regeling Zuid-Limburg.

Deze randvoorwaarden zijn erop gericht Ruimte voor Ruimte probleemgericht, gebiedsspecifiek en 'op maat' in te zetten, teneinde de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zo concreet en in zo breed mogelijke zin te realiseren.

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg blijft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren, en daarmee een aantasting van het 'basiskapitaal' vormen. Om dit doel te bereiken mag (mogen) in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in het Ruimte voor Ruimte beleid voor Zuid-Limburg centraal.

De regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg schrijft voor dat per 750 m² sloop van (bedrijfs)gebouwen de mogelijkheid bestaat om één (compensatie)woning te realiseren.

In casu wordt aan bedrijfsgebouwen 2.121 m² gesloopt; waarvoor, na toepassing van de 10% regeling, drie compensatiewoningen mogen worden gerealiseerd.

De Ruimte voor Ruimte regeling hanteert een aantal algemene randvoorwaarden:

A. Het gebied waarbinnen de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden toegepast

Op regionaal niveau gezien kan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden toegepast in het gebied buiten de grens stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg. Ook binnen het gebied van de stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg is het mogelijk Ruimte voor Ruimte toe te passen; zij het enkel in de stedelijke groenzones en de stedelijke groenzones met rode accenten.

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is eveneens van toepassing binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De terugbouw van compensatiewoningen op de kavel waar gesloopt wordt is in de POG echter niet toegestaan, voor zover deze kavels gelegen zijn buiten linten en clusters (dat wil zeggen in het open veld). Dit geldt zowel voor het gebied binnen als buiten de grens stedelijke dynamiek.

De te slopen bedrijfsbebouwing bij de voorliggende planontwikkeling is gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek. De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen op de agrarische bouwkvavel waar wordt gesloopt, direct aansluitend aan de kern van Obbicht; gelegen buiten de rode contour.

Deze terugbouwlocatie is niet gelegen in de EHS of in de POG.

B. In beginsel kunnen agrarische en niet-agrarische bedrijven (al dan niet gestopt) deelnemen aan de Ruimte voor Ruimte regeling

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven) hun bedrijfsactiviteiten geheel beëindigen of reeds hebben beëindigd (leegstaande bedrijfsgebouwen).

De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Brugstraat 49 maken onderdeel uit van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) dat de activiteiten inmiddels heeft beëindigd.

Verder schrijft de Ruimte voor Ruimte-regeling voor dat, indien in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen, geen planologische medewerking wordt verleend aan de toepassing van de regeling. Op die wijze kan worden voorkomen dat op de regeling een beroep wordt gedaan in gevallen waarbij de bedrijfsgebouwen toch al zouden moeten wijken voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijventerreinen; danwel het bijvoorbeeld vervallen bebouwing betreft waarvoor een titel voor herbouw ontbreekt. De sloopkosten worden in het voorbeeld van de ontwikkeling van het bedrijventerrein immers reeds op andere wijze gecompenseerd. In casu spelen géén ontwikkelingen die toch al tot sloop van de bedrijfsbebouwing zouden leiden.

C. Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen (voormalige) grondgebonden agrarische bedrijven enerzijds en (voormalige) intensieve veehouderijbedrijven en niet-agrarische bedrijven anderzijds

Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg uitsluitend mogelijk is in linten en clusters. Buiten de linten en clusters (dat wil zeggen in het 'open veld') kunnen deze bedrijven immers een nuttige functie vervullen bij het beheer van het gebied, het in stand houden van grasland en landschapselementen, en is het provinciale beleid derhalve ook gericht op het zoveel mogelijk in stand houden van deze grondgebonden bedrijven. Omzetting van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel is in het open veld derhalve ongewenst.

Bovendien kan in zijn algemeenheid niet gesteld worden dat de grondgebonden bedrijven in het open veld sterk landschapsontsierend zijn. De provincie is van mening dat toelaten van een compensatiewoning in de plaats van grondgebonden agrarische bedrijven in zijn algemeenheid een grotere afbreuk maakt op het karakter van het buitengebied dan de voormalige bedrijfsgebouwen zelf.

Om deze redenen is de regeling voor de grondgebonden agrarische bedrijven uitsluitend mogelijk in de linten en clusters.

Een ruimere regeling geldt voor intensieve veehouderijen (waarvan in casu sprake is) en niet-agrarische bedrijven.

Voor deze typen van bedrijven is Ruimte voor Ruimte ook van toepassing buiten de linten en clusters. Deze bedrijven zijn namelijk vanuit provinciaal en Rijksbeleid niet gewenst in het buitengebied van Zuid-Limburg. Deze bedrijven kenmerken zich door een intensieve, grootschalige en veelal landschapsontsierende bebouwing.

Bij de sloop hiervan is sprake van een meervoudige winst (ontsteningswinst, milieuwinst, beleidswinst). Deze bedrijven hebben voor het beheer van het buitengebied van Zuid-Limburg nauwelijks toegevoegde waarde, of doen hier zelfs afbreuk aan. De provincie heeft het standpunt dat voor deze typen van bedrijven de kwaliteitswinst van sloop in voldoende mate opweegt tegen de afbreuk die gedaan wordt door de bouw van één (of meerdere) compensatiewoning(en), zodat de regeling voor deze bedrijven ook van toepassing verklaard is op de gebieden buiten de linten en clusters.

Voor wat betreft onderhavige te slopen bedrijfsbebouwing aan de Brugstraat 49 zij vermeld dat deze onderdeel uitmaken van een varkenshouderij, die wordt aangemerkt als een intensieve veehouderij. Gelet daarop geldt voor het onderhavige Ruimte voor Ruimte plan de ruimere toepassing van de regeling.

Deze varkenshouderij is gelegen direct aansluitend aan een woonkern welke gekenmerkt wordt door lintbebouwing.

D. Compensatiewoningen dienen binnen de rode contour dan wel indien dit niet haalbaar blijkt op de kavel dan wel in een lint/cluster te worden gebouwd

Bij het bouwen van de compensatiewoning hanteert de provincie ten aanzien van de locatiekeuze de onderstaande prioritering:

- voor (voormalige) bedrijven gelegen in linten/clusters

Compensatiewoningen dienen, met het oog op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Zuid-Limburg, bij voorkeur binnen de rode contouren zoals deze zijn aangewezen in de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg gebouwd te worden. Initiatiefneemster heeft in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour onderzocht.

Indien terugbouw binnen de rode contour niet mogelijk is, komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Indien het een reeds beëindigd bedrijf betreft, waarvan de bouwkafeel niet meer is opgenomen in een vigerend bestemmingsplan, dan dient de (agrariſche) bedrijfskavel te worden genomen zoals deze was vastgeſteld vóór de bedrijfsbeëindiging.

Voor zover de compensatiewoning niet op planologifſch verantwoorde wijze op de sloopkavel kan worden gerealiseerd, kan gezocht worden naar een andere locatie binnen hetzelfde lint/cluster. Hierbij komen alleen inbreidingslocaties binnen linten/clusters in aanmerking. De bouw van een compensatiewoning mag niet leiden tot uitbreiding van een lint/cluster.

Tenslotte kan voor compensatiewoningen gezocht worden naar verantwoorde woningbouwlocaties in andere linten of clusters binnen het gebied waar Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg van toepassing is.

- voor (voormalige) bedrijven gelegen buiten linten/clusters

Ook voor deze bedrijven geldt dat in eerste instantie naar de mogelijkheid van een woning binnen de rode contour dient te worden gekeken. De initiatiefneemster dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.

Indien terugbouw van een woning binnen de rode contour niet mogelijk is, komt in tweede instantie een nabijgelegen lint/cluster in aanmerking voor een compensatiewoning.

Als dit niet mogelijk is, komen andere linten of clusters in aanmerking.

Tenslotte komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Deze vierde mogelijkheid geldt niet voor bedrijven die in de POG gelegen zijn buiten linten/clusters. In deze situatie kan op de sloopkavel in het open veld maximaal 1 woning worden gerealiseerd.

Onderhavige te slopen bedrijfsbebouwing behoort tot het lint van de kern Obbicht. Derhalve dient de prioritering in ogenschoof genomen te worden die geldt voor (voormalige) bedrijven gelegen binnen linten/clusters.

In eerste instantie is dan ook in samenspraak met de gemeente gekeken of ergens binnen de rode contouren mogelijkheden bestonden voor woningbouw, die ingevuld kunnen worden met de compensatiewoningen. Hiervoor heeft in een vroeg stadium van voorliggende planontwikkeling overleg plaatsgevonden met de gemeente Sittard-Geleen, alsook met de provincie. Gebleken is dat binnen de rode contour geen locaties beschikbaar zijn welke als terugbouwlocatie voor de drie Ruimte voor Ruimte woningen in aanmerking komen.

De initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling beschikt ook niet over eigendommen gelegen binnen de zogenaamde rode contour alwaar de (compensatie)woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Ook bestaat er geen reële mogelijkheid tot aankoop daarvan.

Vervolgens komt de slooplocatie in beeld om te beoordelen of het mogelijk is ter plekke drie woningen te realiseren.

In onderhavige situatie is het mogelijk de drie compensatiewoningen te bouwen ter plaatse van de slooplocatie (de voormalige bouwkaal van het agrarisch bedrijf).

Zoals hierboven omschreven onder A. is de locatie aan de Brugstraat 49 gelegen in/direct aansluitend aan een lint. Deze locatie is ook vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt door de gemeente en de provincie geschikt bevonden als terugbouwlocatie.

De gemeentelijke Kwaliteitscommissie heeft omtrent daartoe voorliggend 'Ruimte voor Ruimte plan' een positief advies uitgebracht.

4.2.6 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van 'lopende' Ruimte voor Ruimte plannen is in het Limburgs Kwaliteitsmenu een overgangsregeling opgenomen. De provincie heeft daarmee in het LKM vastgelegd dat deze onder de 'oude' regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kunnen worden afgehandeld. Daarbij dienen wel reeds in een eerder stadium afspraken te zijn gemaakt tussen de initiatiefneemster, de gemeente en de provincie. Die afspraken tussen gemeente en provincie zijn gemaakt.

Nieuwe plannen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zijn niet meer mogelijk en dienen te worden bekeken in het licht van het (nieuwe) Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit project is reeds opgestart in 2004 en kent daarom al een lange voorgeschiedenis. Samen met de gemeente en de provincie is het project opgepakt. Hieruit is geconcludeerd dat door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling Zuid-Limburg, het project doorgang kan vinden (brief provincie Limburg d.d. 2 februari 2008, zie **bijlage 1**).

Voorliggend project is voorgelegd aan de gemeentelijke Kwaliteitscommissie. De Kwaliteitscommissie heeft goedkeuring gegeven aan het ontwerp voor verkaveling en gebiedsinrichting voor de locatie

Brugstraat 49 te Obbicht (Born). Dit ontwerpplan, opgesteld door QCVormen, is bijgevoegd in **bijlage 2** en ligt ten grondslag aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.2.7 Provinciale Woonvisie 2011 – 2015

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg heeft op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. In deze visie staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de Provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de Provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange en korte termijn visie

Op dit moment is er nog vooral sprake van een aanbodgerichte markt. De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Dit betekent voor de korte termijn dat er goede en voldoende betaalbare woningen voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De Provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek ‘Wonen met kwaliteit in een veranderende markt’

Op 20 maart 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen de regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek ‘Wonen met kwaliteit in een veranderende markt’ vastgesteld. In deze woonmilieuvisie is het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030 geformuleerd voor de gehele Westelijke Mijnstreek. De visie is mede gebaseerd op de demografische ontwikkeling van bevolkingskrimp, wat een ombuiging van het beleid noodzakelijk maakt.

Voor de vrije sectormarkt worden de volgende trends waargenomen:

- de behoefte aan nultredenwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden;
- de behoefte aan meer luxe en meer ruimte in en om de woning als gevolg van de toegenomen welvaart;
- een voldoende aanbod en op den duur wellicht overschot aan rijwoningen;
- een bescheiden groeiende markt voor vrije sector huurappartementen.

Ten aanzien van het tweede punt wordt gesteld dat op kleine schaal meer ruimte dient te komen voor excellente woonmilieus. Naast een algehele groei van de vraag naar meer kwaliteit en ruimte zijn ook excellente woonmilieus te onderscheiden. Dit betreffen hoogwaardige woonmilieus in het topsegment.

Van dergelijke woonmilieus kan een aantrekkingskracht uitgaan op inwoners van ver buiten de Westelijke Mijnstreek. Ook kunnen deze woonmilieus bijdragen aan de aantrekkingskracht van de regio op werknemers van elders, die nodig zijn voor het draaiend houden van de economie.

De herontwikkeling van de locatie Brugstraat 49 te Born speelt een rol in het dorps wonen aan de rand van de kern Obbicht. Door de schaal en omgevingskwaliteiten ontstaat een excellent woonmilieu. Het project past dan ook binnen de vastgestelde woonmilieuvisie.

4.3.2 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011)

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft eind 2011 de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Met de structuurvisie geeft de gemeente Sittard-Geleen samen met de gemeenten Stein, Schinnen en Beek de ontwikkelingsrichting voor het wonen in de regio aan.

De regio en in het bijzonder Sittard-Geleen worden geconfronteerd met afname van de bevolking en op termijn (na 2020) afname van het aantal huishoudens. Tot 2020 is geen behoefte aan een kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad, maar wel aan een kwalitatieve verbetering van deze woningvoorraad.

De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk in de kern van Sittard tot zeer landelijk in de kleine dorpskernen. De regio wil de kwaliteit van het wonen in de regio aantrekkelijker maken door ontwikkelingen te stimuleren. Buiten de centrumstedelijke woonmilieus ligt het accent op ruimte creëren en 'vergroenen'. Verder is toevoeging van toekomstbestendige woningen nodig; betaalbaar, duurzaam, levensloopgeschikt en kwalitatief hoogwaardig. De versterking in bestaande woongebieden staat hierbij voorop. Om deze ambities voor de Westelijke Mijnstreek te bereiken, benoemen de gemeenten drie hoofduitgangspunten:

- 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 moeten bijdragen aan de gewenste kwalitatieve ruimtelijk en volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. In de 'kwaliteitszeef' gelden de volgende toetsingscriteria:

- Versterking woonmilieu: dit komt tot uitdrukking in het ruimtelijke streefbeeld. In het streefbeeld zijn concentratie- verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen;
- Gewenst woningbouwprogramma: toevoegen van nultredenhuur- en koopwoningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hort een transformatie van kwetsbare marktsegmenten;
- Inbreiding voor uitbreiding: gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden;
- Wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woon-servicezones.

In het Regionaal Streefbeeld is aangegeven waar woonontwikkelingen gewenst zijn. Voor de dorpen zet de gemeente in op het behoud van de leefbaarheid. Voor de toekomst van de dorpen worden gebiedsgerichte clusterplannen opgesteld. In deze clusterplannen wordt ingegaan op de vraagstukken die

zich momenteel en in de nabije toekomst gaan voordoen. Eén van de vijf clusters is het cluster Obbicht-Grevenbicht-Papenhoven.

Door de vraagstukken in samenhang met elkaar en in clusters van dorpen te bekijken, wil de gemeente zoeken naar duurzame oplossingen. Daarbij is in voorkomende gevallen extra inzet nodig om de kwaliteit in de omgeving terug te brengen, onder andere door ruimtelijke structuren aan te passen of architectonisch passende nieuwbouw te stimuleren. Om de sociale kwaliteit te borgen, is het belangrijk dat dorpen in ontwikkeling blijven. Dit gebeurt door de dorpen ruimte te blijven bieden voor beperkte nieuwbouw in combinatie met transformatie (binnen de geldende kaders).

Voorliggend project past binnen de ontwikkeling die de structuurvisie voorstaat.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Stadsvisie Sittard-Geleen

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeente Sittard, Geleen en Born is de stadsvisie in 2002 vastgesteld en in 2011 geactualiseerd. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal, waaruit een aantal strategische doelstellingen is afgeleid:

- Het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- Versterking van de stedelijke functies, waaronder versterking van het landschap;
- Actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

De ontwikkeling van de projectlocatie te Brugstraat 49 Born sluit aan bij de doelstellingen van de stadsvisie, met name de tweede doelstelling.

4.4.2 Structuurvisie Sittard-Geleen (2010)

Op 10 juli 2010 is de structuurvisie van Sittard-Geleen door de gemeenteraad vastgesteld. De ruimtelijke structuurvisie is het eerste integraal ruimtelijke plan voor de totale gemeente Sittard-Geleen sinds de herindeling van 2001. De structuurvisie vormt het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De visie schetst het ruimtelijk beeld van Sittard-Geleen en maakt inzichtelijk welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn beoogd in de toekomst. Het is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen. De visie is mede gebaseerd op het nationale, provinciale en regionale beleid dat is opgesteld samen met andere overheden.

Op basis van de structuurvisiekaart, onderdeel van de structuurvisie, is de projectlocatie gelegen in het heuvellandschap. Uitgangspunt is dat het landschap wordt gehandhaafd en waar nodig wordt versterkt.

In de structuurvisie is een groot aantal beleidsdoelstellingen geformuleerd, waaronder:

- Zowel in het buitengebied als in de bebouwde omgeving wordt gestreefd naar duurzaam groen. Het duurzaam groen en water dient te leiden tot een verhoging van de belevingswaarde en recreatiemogelijkheden in de gemeente. Bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op een versterking van de groen- en waterstructuur;

- Bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid vindt integrale afstemming plaats op de kaders van bodemverontreiniging, geluidzones, 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;
- De gemeente beoogt een veilige woon- en leefomgeving te bieden, met maatwerk in de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en de aanpak van sociale veiligheid;
- De gemeente ligt in een aantrekkelijke omgeving om te recreëren. Het landschap is de tuin van de stad.

Het beoogde project past in de structuurvisie. Er wordt een aantrekkelijk kleinschalig woonmilieu gecreëerd, met een versterking van de landschappelijke kwaliteiten, met passende groenstructuren, waarbij integrale afstemming plaatsvindt op de kaders van bodemverontreiniging, geluidzones, luchtkwaliteit en risicozones in verband met externe veiligheid.

4.4.3 Welstandsnota gemeente Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Gemeentelijke Welstandsnota (mei 2004). Het doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Hiertoe worden transparante en objectieve criteria gehanteerd.

Oor elk gebied in de gemeente Sittard-Geleen is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, de geplande ontwikkeling en het beleid en de ambitie van de gemeente.

Voor elk gebied in de gemeente Sittard-Geleen is een welstandsniveau bepaald. Voor de projectlocatie geldt de gebiedshoofdgroep G, daarin het bebouwingstype G3, dat wil zeggen 'boerenhoeven – agrarisch buitengebied'. Hiervoor geldt een laag welstandsniveau. Gezien het individuele karakter van het bebouwingstype hebben individuele initiatieven minder invloed op het totale beeld van de omgeving en kan worden volstaan met een lager welstandsniveau.

Het ontwerpplan is beoordeeld in de gemeentelijke Kwaliteitscommissie en akkoord bevonden. Deze Kwaliteitscommissie bestaat uit de welstandscommissie en een landschapsdeskundige. Op basis van dit ontwerpplan kunnen toekomstige bewoners een omgevingsvergunningaanvraag indienen voor de bouw van de woningen. De aanvragen voor omgevings(bouw)vergunningen van de te realiseren woningen worden, als onderdeel van de toetsing van de omgevingsvergunning, voorgelegd aan de welstandscommissie.

4.4.4 Duurzaamheidsplan 2008-2016

In het duurzaamheidsplan 2008-2016 '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 inspanst 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 voorlopig/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 het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden deze duurzaamheidsprincipes- en doelstellingen zo veel mogelijk in acht genomen.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Door adviesbureau Geoflex-Lexmond is in januari 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van de projectlocatie. Uit de rapportage van dit onderzoek met projectnummer 20081571/MKLI (bijgevoegd in **bijlage 4**) volgt dat de aangetroffen concentraties (van cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie) geen milieuhygiënische risico's opleveren voor de gebruikers of het milieu.

Omdat de situering van de compensatiewoningen is gewijzigd ten opzichte van vlak waar door Geoflex-Lexmond B.V. het bodemonderzoek is uitgevoerd, zijn ter plekke van de beoogde compensatiewoningen deels geen boorpunten geplaatst. Uit het Bodembeheerplan 2011 van de gemeente Sittard – Geleen en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart volgt dat het gedeelte van de projectlocatie waar geen boorpunten zijn geplaatst, niet als een verdachte locatie bekend staat. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek en het Bodembeheerplan 2011 volgt dan ook dat voor de ruimtelijke procedure voldoende is aangetoond dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het voorgenomen gebruik van wonen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

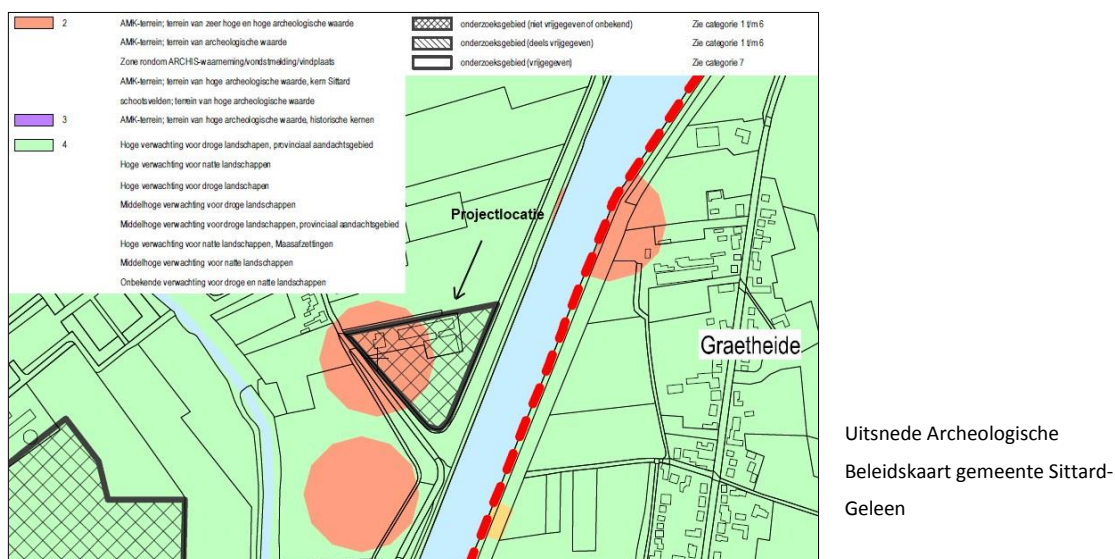
5.2 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarde is de Archeologische beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen geraadpleegd. Deze beleidskaart maakt onderdeel uit van de Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen (2012).

Op basis van de beleidskaart blijkt de projectlocatie deels te zijn gelegen in een gebied rondom een Archis-vondst. Voor dergelijke gebieden geldt een onderzoeksplicht indien de bodem dieper dan 30 cm wordt verstoord en het verstoringsoppervlak meer dan 50 m² bedraagt. Tevens is het volledige

plangebied gelegen in een onderzoeksgebied, wat nog niet is vrijgegeven of waarvan de archeologische waarde nog onbekend is.



De ligging van de projectlocatie in een onderzoeksgebied hangt samen met het verkennend archeologisch onderzoek wat in oktober 2009 door archeologisch adviesbureau 'Archeopro' is uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit de rapportage van het archeologisch bureau- en veldonderzoek blijkt dat binnen het onderzoeksgebied 32 boringen zijn gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van twaalf centimeter. Uit het met de edelmanboor verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het onderzoeksgebied nog grotendeels intact is. In de ondergrond is namelijk een radebrikgrond aangetroffen die is gevormd in het Maasterras. Slechts in twee boringen (de boringen 16 en 20) is een verstoord bodemprofiel waargenomen.

Ondanks het zeven van de opgeboorde grond zijn nergens binnen het onderzoeksgebied archeologische indicatoren aangetroffen. Derhalve bestaat er ondanks de intactheid van de bodem, geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Water

5.3.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde

Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.3.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

5.3.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op 15 oktober 2013 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Waterschap Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Sittard-Geleen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen de projectlocatie zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar te realiseren hemelwatervoorzieningen op de drie uit te geven kavels.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorzieningen moeten zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Voor elke uit te geven kavel zal een oppervlakte van circa 200 m² aan (dak)verharding worden gerealiseerd. Voor een bui $t=25$ impliceert dit (200 x 35) circa 7 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient (200 x 45) circa 9 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat de infiltratievoorziening binnen 24 uur na een bui $T=25$ leeg moet zijn. Omdat de infiltratiecapaciteit van de bodem niet bekend is, dient de inhoud per infiltratievoorziening maximaal 14 m³ te bedragen. Afhankelijk van de exacte hoeveelheid verharding en de infiltratiecapaciteit kan een kleinere infiltratievoorziening afdoende zijn.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de ruime kavels en het omliggende grasland.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.4 Natuur

5.4.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.4.2 Verricht onderzoek

Door Croonen Adviseurs is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als **bijlage 6**.

Op basis van de quickscan wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veld bezoek is vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

In de gebouwen en bomen zijn geen concrete indicaties voor vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen. Het onderzoeksgebied is mogelijk van belang als fourageergebied voor vleermuizen. Met het huidige en toekomstige gebruik van het terrein is en blijft het terrein geschikt als vleermuisfourageergebied. Derhalve zijn naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Van een aantal vogelsoorten zijn de broedplaatsen jaarrond beschermd. Voor verwijdering van dergelijke broedplaatsen moet altijd ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De bebouwing op de projectlocatie biedt mogelijkheden voor broedplaatsen van dergelijke soorten. Indien, bij de concrete aanwezigheid van deze soorten, in de nieuwbouw weer nestmogelijkheden worden geboden voor dergelijke beschermde vogelsoorten, zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aanwezig.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het project.

5.5 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Voor de projectlocatie speelt alleen het aspect wegverkeerslawaai. Er bevindt zich immers geen spoorlijn of bedrijvigheid in de directe nabijheid van de projectlocatie.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig projectlocatie is gelegen aan de Brugstraat en de Hitsberg. Voor deze weg buiten de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 80 km/u.

Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige ontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht door Croonen Adviseurs. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 7**.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de drie te projecteren woningen vanwege de Hitsberg voldoen aan voorkeurswaarde van 48 dB. Vanwege de Brugstraat wordt echter niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB. Een lagere geluidbelasting als gevolg van maatregelen aan de weg en in het overdrachtsgebied zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. Vandaar dat aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen van maximaal 53 dB.

Opgemerkt moet worden dat de beoogde projectie van de woningen is gewijzigd ten opzichte van de projectie waar in het akoestisch onderzoek van is uitgegaan.

Nu in het nieuwe inrichtingsplan de te realiseren woningen op een aanzienlijk grotere afstand van de Brugstraat en buiten de 48 dB-contour worden gesitueerd, is vaststelling van hogere grenswaarden c.q. het treffen van maatregelen niet (langer) aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een project waarbij drie nieuwe burgerwoningen worden gerealiseerd als compensatie voor het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen en beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Aangezien feitelijk drie woningen worden toegevoegd, draagt het project niet in betekende mate bij aan de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het betreft immers een kleinschalige ontwikkeling van minder dan 500 woningen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig project van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavig project.

5.7 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbaar objecten, alsmede is de planlocatie gelegen binnen de invloedsgebieden van meerdere externe veiligheidsbronnen. Het beleid inzake externe veiligheid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de ontwikkeling er niet toe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen en het BEVI, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie projectlocatie

Aan de Kasteelweg in Obbicht, op circa 1050 meter van de projectlocatie, ligt een gasdrukregel- en meetstation van Gasunie.

De PR 10^{-6} -risicocontour van deze installatie bedraagt 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg betreft de Rijksweg A2. Deze bevindt zich op circa 1.500 meter van de projectlocatie. De projectlocatie ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A2, waardoor de Rijksweg A2 wordt meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

In de directe omgeving van het bouwplan bevindt zich het Julianakanaal. Over het Julianakanaal vindt ook transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het Julianakanaal heeft echter geen veiligheidszone.

Het Julianakanaal is opgenomen in de tabellen die horen bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze tabellen is aan gegeven welke type vaarweg het Julianakanaal is. Het betreft een zwarte vaarweg. Voor deze vaarweg komt een PR 10^{-6} contour niet buiten de vaarweg.

In principe moet voor deze vaarwegen wel het groepsrisico worden berekend, maar in sommige gevallen kan een dergelijke berekening achterwege blijven. Voor vaarwegen is zelden sprake van een groepsrisico, laat staan een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Voor dit project is gekeken naar de huidige en toekomstige invulling van de eerste 200 meter aan weerszijden van het Julianakanaal. Dit omdat binnen circa 200 meter de meeste rekenkundige invloed merkbaar.

Het toevoegen van 3 woningen binnen de zone van 200 meter aan weerszijden van het Julianakanaal zorgt voor een verandering in het aantal aanwezigen. Dit zijn zeer beperkte toenames die niet leiden tot een grote verandering in het groepsrisico.

Uit het rapport 'Definitief ontwerp basisnet water, versie 15 januari 2008, blijkt dat geen berekening van het groepsrisico nodig is bij zwarte vaarwegen, zoals het Julianakanaal, mits de bevolkingsdichtheden onder 1.500 personen per hectare bij dubbelzijdige bebouwing en van 2250 personen per hectare bij enkelzijdige bebouwing blijft. Als dit het geval is, is het groepsrisico lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde. De bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van het Julianakanaal ter hoogte van Obbicht ligt ruimschoots lager dan de genoemde bevolkingsdichtheden. Conform het 'Definitief ontwerp basisnet water' ligt het groepsrisico van het Julianakanaal dan ook onder de 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Dit is ook het geval na realisatie van de te realiseren drie woningen. Door de toename van het aantal aanwezigen neemt het groepsrisico toe. Het groepsrisico vanwege het Julianakanaal, moet daarom conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen verantwoord worden. Hieraan is in dit rapport een uitwerking gegeven.

De te realiseren woningen zijn zodanig gesitueerd, dat voldoende vluchtmogelijkheden voor bewoners afzijdig van het Julianakanaal aanwezig zijn. Tevens is de projectlocatie via de Brugstraat goed bereikbaar. De brugstraat is tevens geschikt als opstelplaats voor brandweervoertuigen. Een opstelplaats is volgens de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van de Nederlandse vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR, uitgave september 2003) een veilige, doelmatige en goedbereikbare plaats voor brandweervoertuigen van waaruit de inzet kan plaatsvinden.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij ruimtelijke plannen, op grond waarvan de bouw van woonhuizen (kwetsbare objecten) bij een buisleiding wordt toegelaten:

wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van woningen niet toegestaan;

wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving van de te realiseren woningen bevindt zich op ca. 300 meter afstand een aardgasleiding, namelijk de A-521-02KR-007, met een diameter van 16" en een ontwerpdruk van 66,2 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt ter plekke van de leiding 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor het groepsrisico van de hogedruk gasleiding geldt:

de 1% letaliteitsgrens ligt op 210 meter;

de 100% letaliteitsgrens ligt op 100 meter.

De geplande woningen (op ca. 300 meter afstand van de leidingen) bevindt zich derhalve buiten zowel de 1% als de 100% letaliteitsgrens van de leiding, hetgeen betekent dat geen uitvoering dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Op circa 250 meter van de projectlocatie bevindt zich een PRB-leiding van Sabic Pipelines BV . De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt ter plekke van de leiding 11 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor het groepsrisico van de PRB-leiding geldt:

de 1% letaliteitsgrens ligt op 27 meter;

de 100% letaliteitsgrens ligt op 9 meter.

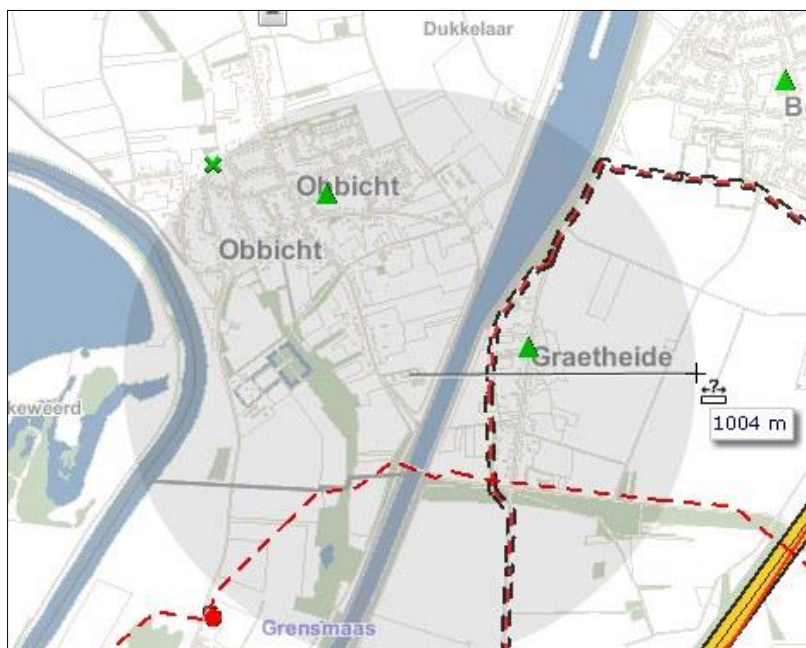
De geplande woningen (op ca. 250 meter afstand van de leidingen) bevindt zich derhalve buiten zowel de 1% als de 100% letaliteitsgrens van de leiding, hetgeen betekent dat geen uitvoering dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. De woningen zijn immers niet specifiek beoogd voor mensen die zichzelf moeilijk in veiligheid kunnen brengen (bijvoorbeeld kinderen of bejaarden). Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. De Brugstraat is geschikt voor brandweervoertuigen en kan gebruikt worden als opstelplaats. Daarmee zijn er voldoende opstel mogelijkheden.

Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van circa 1000 meter rondom de projectlocatie

5.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Brugstraat. Gelet op het beperkte aantal woningen dat wordt gebouwd en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen, komt de doorstroming en verkeersveiligheid van de Brugstraat niet in gevaar.

Het parkeerbeleid van de gemeente Sittard-Geleen is in 2012 geactualiseerd en vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek'. In de parkeernota zijn voor locaties buiten de bebouwde kom geen parkeernormen aangegeven. Dit komt omdat in het buitengebied wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.

De te realiseren woningen dienen te worden voorzien van een oprit en inpandige garage. Op eigen terrein wordt dan ook voorzien in de parkeerbehoefte. Hierdoor wordt voorkomen dat parkeerproblemen ontstaan als gevolg van parkeren in de openbare ruimte en wordt voldaan aan de doelstellingen van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' zijn richtafstanden opgenomen voor nieuwe woningen/woonwijken en bedrijven.

De nieuw te realiseren woningen liggen niet binnen de richtafstanden van in de nabijheid gelegen bedrijven. Vanuit het oogpunt van milieuzonering kan dan ook voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Omgekeerd ondervinden bedrijven geen belemmeringen van de nieuwe woningen bij eventuele uitbreidingsplannen.

Tevens verdwijnt de stankcirkel van het bestaande agrarische bedrijf aan de Brugstraat 49. Dit heeft positieve gevolgen voor de directe omgeving.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

Door de projectlocatie lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. De leidingenstrook grond langs het Julianakanaal, welke in het bestemmingsplan met een beschermingszone is aangeduid, blijkt ter plekke van de projectlocatie niet te zijn voorzien van ondergrondse leidingen. De leidingenstrook is niet opgenomen op de visiekaart van de Structuurvisie Buisleidingen, waardoor deze ook in de toekomst niet wordt beoogd voor buisleidingen. De beschermingszone vormt dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Sittard-Geleen heeft met de initiatiefnemer een projectovereenkomst gesloten. In deze projectovereenkomst is het kostenverhaal geregeld. Omdat het kostenverhaal via het sluiten van de projectovereenkomst is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de projectovereenkomst is overeen gekomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

7 Afweging van belangen en conclusie

De realisatie van drie woningen ter plekke van een voormalige intensieve veehouderij aan de Brugstraat 49 te Born is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas'. De gemeente Sittard-Geleen heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het project door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het bouwplan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen project, namelijk het realiseren van 3 Ruimte voor ruimtewoningen en het omvormen van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning, niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. Positief besluit provincie Limburg d.d. 1 februari 2008 inzake toepassing en verrekening afwijkmogelijkheid van 10%;
2. Ontwerp QC-Vormen voor verkaveling en overige gebiedsinrichting;
3. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), bureauonderzoek en karterend booronderzoek Brugstraat Born (Archeopro);
4. Verkennend bodemonderzoek (Geofox Lexmond B.V. ,projectnummer 20081571/MKLI);
5. Samenvatting melding Watertoets;
6. Quicksan flora en fauna (Croonen Adviseurs);
7. Akoestisch onderzoek (Croonen Adviseurs);

9 Voorschriften ten aanzien van de omgevingsvergunningen

Voorschriften met betrekking tot 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'

De op de bestemmingenkaart als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik.

Op de als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voorschriften met betrekking tot 'Ontsluiting'

De op de bestemmingenkaart als 'Ontsluiting' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen.

Op de als 'Ontsluiting' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van verlichting mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen voor de verkeersgeleiding mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

Voorschriften met betrekking tot 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'

De op de bestemmingenkaart als 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. wonen, inclusief bedrijf aan huis;
- b. tuinen, erven en weiden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Ten aanzien van bebouwing gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de bestemmingenkaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen [bg]' worden opgericht;
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw tot een bouwdiepte van 3,5 meter.

Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het te realiseren bebouwingsoppervlak dient volledig door één kap te worden bedekt;
- d. de nokrichting van de kap dient parallel aan de langsrichting van het bouwvlak te verlopen;
- e. de kap dient te worden uitgevoerd als zadeldak met een symmetrische opbouw;
- f. de dakhelling dient minimaal 45° te bedragen;
- g. de maximale goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- h. de maximale bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 9,5 m.

Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw [bg]' mag één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd;
- b. het te realiseren bebouwingsoppervlak dient volledig door één kap te worden bedekt;
- c. de nokrichting van de kap dient parallel aan de langsrichting van het bijbouwvlak te verlopen;
- d. de kap dient te worden uitgevoerd in de vorm van een zadeldak met een symmetrische opbouw;
- e. de maximale goothoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- f. de maximale bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m.

Indien onduidelijkheid bestaat over de uitleg van voornoemde voorschriften, zijn de begrippen van het bestemmingsplan 'Grensmaas deelgebied Sittard – Geleen' leidend.