

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
een omgevingsvergunning voor de
realisatie van een
appartementencomplex annex
huisartsenpraktijk aan de Koestraat
te Obbicht**

Gemeente Sittard-Geleen

ontwerp

- ☐ vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Sittard-Geleen d.d.

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie	4
2.2 Het bouwplan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	9
2.4 Beleidskader	10
2.4.1 Rijks- en Europees beleid	10
2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid	12
2.4.3 Gemeentelijk beleid	13
2.5 Milieuaspecten	18
2.5.1 Bodem	18
2.5.2 Geluid	18
2.5.3 Externe veiligheid	19
2.5.4 Luchtkwaliteit	22
2.6 Water	23
2.7 Archeologie	24
2.8 Flora en Fauna	27
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	27
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
2.11 Economische uitvoerbaarheid	28
3 Motivering	29

1 Inleiding

De Woningstichting Obbicht en Papenhoven is voornemens op een perceel van het voormalige café 't Törp, op de hoek Ecrevissestraat/Koestraat te Obbicht een appartementencomplex annex huisartsenpraktijk te realiseren. Het geheel wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sittard-Geleen, Obbicht sectie B, nummer 2049. De realisatie van de appartementen met huisartsenpraktijk is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen is echter bereid de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 is de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens is in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieu hygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, en Flora en fauna komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8 aan bod. Paragraaf 2.9 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.10 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.11. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

2 Ruimtelijke onderbouwing

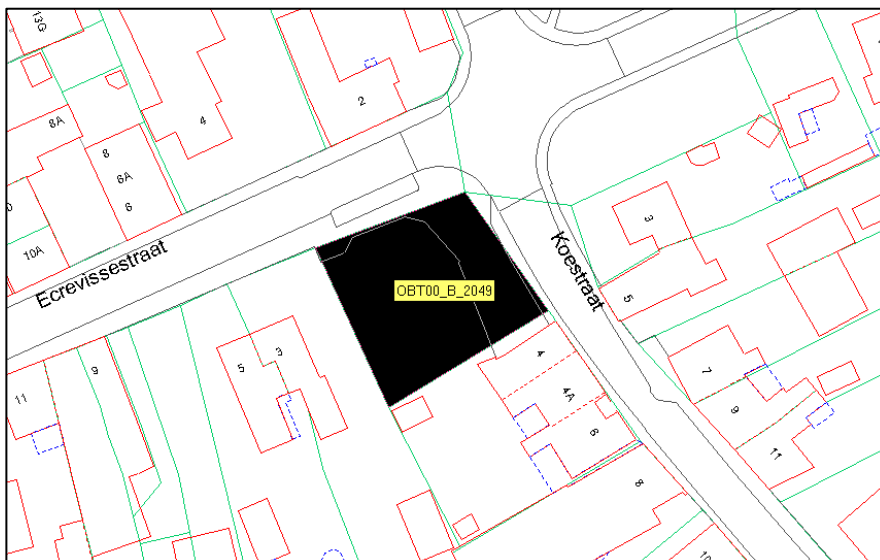
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen op de hoek Koestraat/Ecrevissestraat 1 in de kern Obbicht, behorende tot de gemeente Sittard-Geleen. De kern Obbicht is gelegen in het westen van de gemeente Sittard-Geleen. Obbicht grenst in het westen aan België. Ten noorden, ten oosten en ten zuiden van Obbicht liggen de kernen Grevenbicht, Born, Graetheide en Urmond.

Op de onderstaande topografische kaart is de projectlocatie weergegeven middels een rode cirkel:

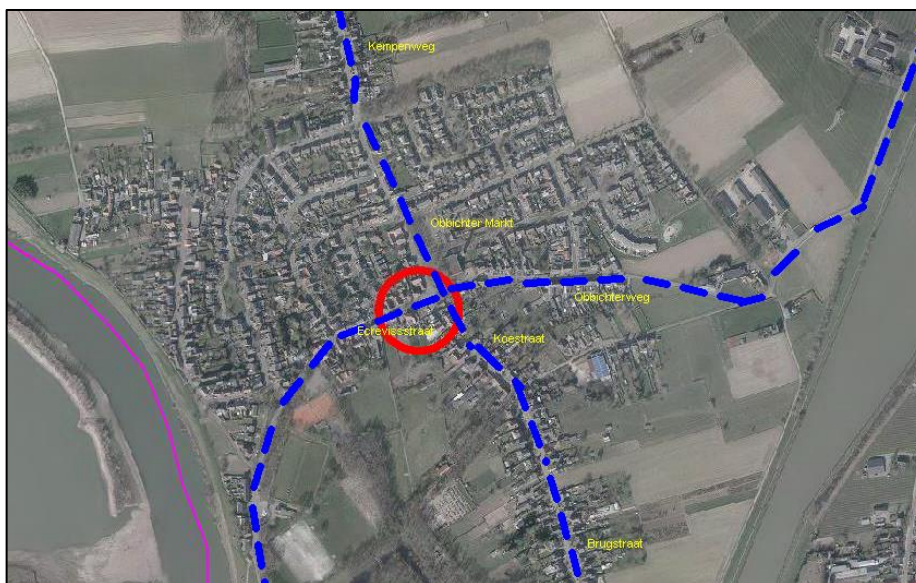


De projectlocatie is gelegen op de hoek Koestraat/Ecrevissestraat, kadastraal bekend als gemeente Sittard-Geleen, Obbicht sectie B, nummer 2049.



De Ecrevissestraat is gelegen aan de zuidoostzijde van Obbicht en is circa 300 meter lang. De Koestraat is gelegen in het zuiden van Obbicht en is circa 200 m lang. In het oosten grenst de Ecrevissestraat aan de Obbichter Markt/Bornerweg. Ten zuidwesten sluit de Ecrevissestraat aan op de Kasteelweg. De Obbichter Markt vormt een van de hoofdontsluitingswegen van de kern Obbicht en verbindt de kern via de Koestraat en Brugstraat met het oostelijk gelegen Graetheide en voert in het noorden via de Kempenweg richting het noordwestelijk gelegen Grevenbicht. De Ecrevissestraat vormt samen met de Kasteelweg en Obbichterweg de tweede hoofdontsluitingsweg van de kern Obbicht. In het zuidwesten verbinden de Ecrevissestraat en de Kasteelweg de kern Obbicht met het ten zuiden gelegen Berg aan de Maas. De Bornerweg verbindt de kern Obbicht in het noordoosten met Born.

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode cirkel weergegeven. De doorgaande wegen zijn aangeduid middels een blauwe stippellijn.



Stedenbouwkundig beeld

Het betreffende perceel is gelegen aan de zuidkant van de Ecrevissestraat. De Ecrevissestraat is geheel bebouwd op betreffend perceel na.

De Ecrevissestraat bestaat aan weerszijden veelal uit vrijstaande woningen bestaande uit een bouwlaag met hellend zadeldak.

De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving:



Hoek Koestraat/Ecrevissestraat



Richting Koestraat

Richting Ecrevissestraat



Overzijde Koestraat



Vanuit de Koestraat



Overzijde Obbichtermarkt



Overzijde Obbichtermarkt

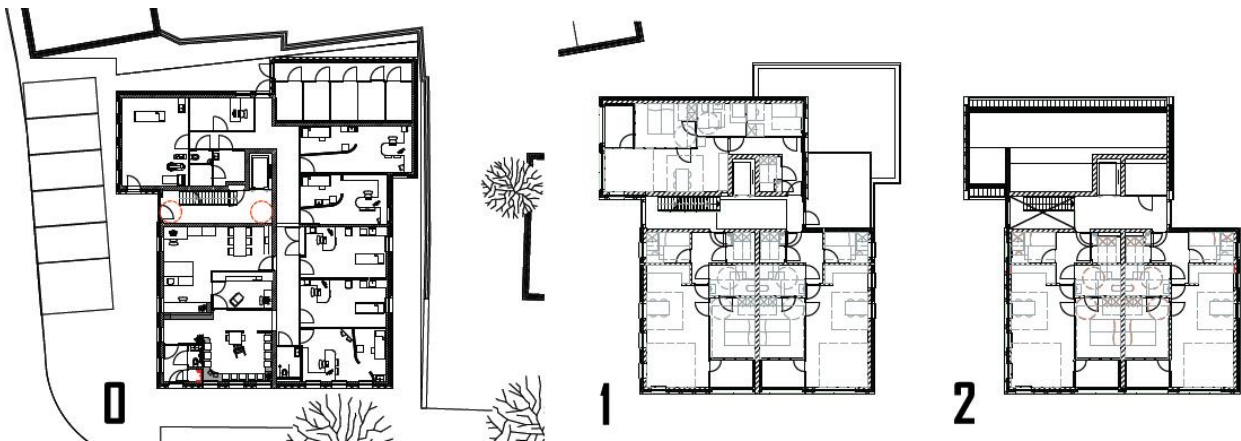


2.2 Het bouwplan

In opdracht van de Woningstichting Obbicht en Papenhoven is voor de bouw van de huisartsenpraktijk en de appartementen een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in twee geschakelde bouwwerken met respectievelijk 2 en 3 bouwlagen waarin op de gehele begane grond de huisartsenpraktijk wordt gevestigd. Beide bouwwerken hebben een zadeldak. De goothoogte van het gebouw aan de zijde van de Koestraat bedraagt 7,6 meter.

De goothoogte van het gebouw op de hoek van de Ecrevissestraat bedraagt 9,8 meter.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de gevelbeelden en plattegronden van het nieuwbouwplan aangeduid.



Parkeren

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst.

De nota sluit aan bij het nationale ruimtelijke beleid. De Stadsvisie, Structuurvisie en het Mobiliteitsbeeld maken bovendien duidelijk dat er nog veel nieuwe ontwikkelingen in de stad te verwachten zijn. Hierdoor zal de mobiliteit binnen de gemeente Sittard-Geleen blijven toenemen. Het toetsen van ruimtelijke plannen aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 is daarom essentieel om een goed parkeerbeleid te voeren.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 5 appartementen en de bouw van een huisartsenpraktijk op een locatie die kan worden gedefinieerd als gebiedstype 'rest gemeente'.

Op basis van de geldende parkeernormen kunnen niet alle parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Op eigen erf komen aan de voorzijde 6 parkeerplaatsen.

De Obbichter Markt kan redelijkerwijze voorzien in de opvang van het aandeel bezoekers parkeren van zowel de praktijkruimte als de 5 appartementen.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Sittard-Geleen.

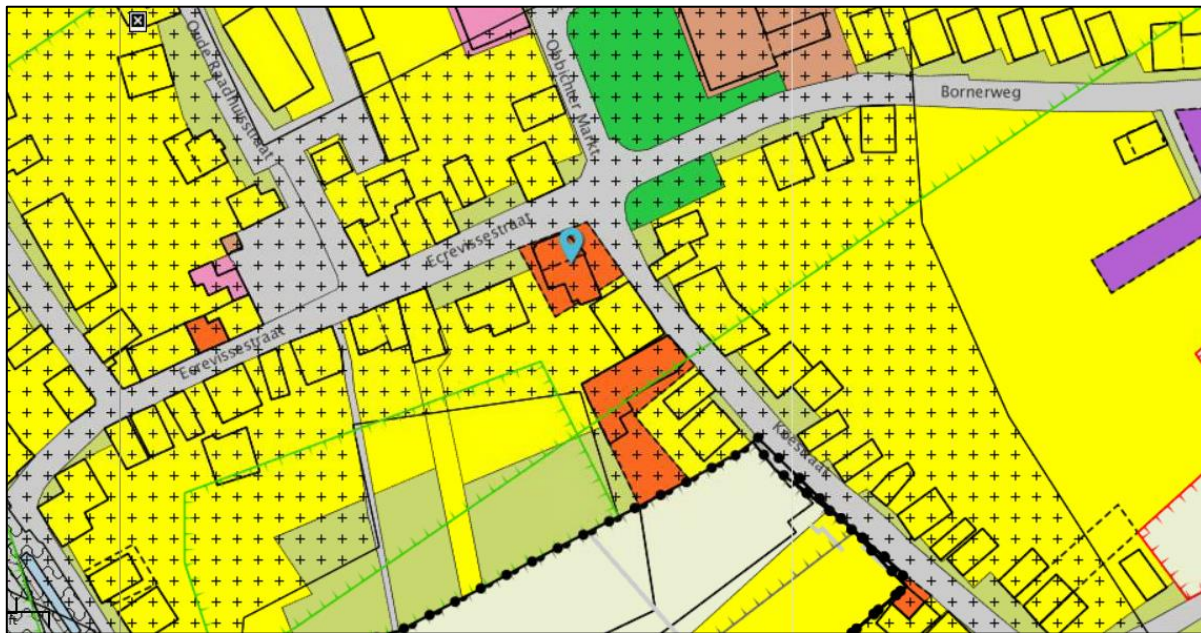
2.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan zal worden gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 10.07.2010).

Het betreffende perceel heeft daarin de bestemming 'horeca' waarbij de bouw van een dienstwoning is toegestaan. Het perceel ligt momenteel braak nadat het voormalig cafépand volledig is verwoest na een brand in 2013.

Het voorliggende bouwplan past dus niet binnen de nog vigerende horecabestemming voor dit perceel.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. De projectlocatie is hierop met de licht blauwe pijl aangeduid:



Onder de huidige wetgeving kan het College van B&W middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag voor deze vergunning dient vergezeld te gaan van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt middels onderhavig plandocument voorzien.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijks- en Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Op de onderstaande uitsnede is de projectlocatie met een gele cirkel weergegeven. Het Natura 2000 gebied Grensmaas, gelegen op circa 400 meter ten westen van de projectlocatie, is op de navolgende uitsnede weergegeven met de kleur rood:



De ligging van de projectlocatie in de directe omgeving van het natuurgebied Grensmaas vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De projectlocatie ligt immers binnen de bestaande bebouwingscontour van de kern Obbicht. Deze bebouwingscontour wordt derhalve niet uitgebreid. Bovendien is het natuurgebied afgeschermd van de omliggende woonstraten middels een dijk.

De Vogel en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat 2. goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaagwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijdingsbesluit dienen te worden beschouwd.

2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

Provinciale Woonvisie Limburg

In de Woonvisie Limburg is als prognose opgenomen dat in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte afneemt vanaf 2014. Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover, zo geeft de Provinciale Woonvisie aan. De financieringsinstrumenten zoals we ze nu kennen zijn niet meer toereikend. De Woonvisie geeft aan dat dit om een aanpak vraagt waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden moeten worden. In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren

van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave.

Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio Westelijke Mijnstreek (gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek) zelf op basis van bestaande onderzoeken (regionale woonmilieustudie, 2008; regionaal woningmarktonderzoek, 2009) de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- ☐ in de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf;
- ☐ huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- ☐ inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijke woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- ☐ inspelen op de vergrijzing;
- ☐ afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- ☐ versterken centrum stedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- ☐ daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

Met behulp van de plancapaciteitenmonitor (PCM) van de provincie Limburg wordt inzichtelijk gemaakt welke planvoorraad er is in Limburg. Hierbij zijn uitsplitsingen gemaakt in eigendom, woningtype, planstatus, planologische status, prijsklasse, zorggeschiktheid en realisatieaard (toevoeging/onttrekking). De input voor de PCM is afkomstig vanuit de gemeenten.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (vastgesteld op 12 december 2014) zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals staat aangegeven in hoofdstuk 3 11 van het POL2014. In de Omgevingsverordening is een terughoudend woningbouwbeleid voor de regio Zuid-Limburg opgenomen, waaronder de gemeente Sittard-Geleen valt. De Omgevingsverordening is op het gebied van woonbeleid bindend voor de gemeenten in Zuid-Limburg en is van toepassing op alle niet planologisch verankerde woningbouwplannen die leiden tot een netto toename van de woningvoorraad.

Op grond van artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening is het niet toegestaan om in Zuid-Limburg nieuwe woningen toe te voegen aan de bestaande planvoorraad, tenzij de nieuwe woningen voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nota 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Onder 'bestaande planvoorraad' worden woningen verstaan

die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd (artikel 2.4.1).

In verband met vorenstaand beleid op grond waarvan geen toename is toegestaan van het aantal woningen, zijn de Woningstichting Obbicht en Papenhoven en de woningcorporatie ZOwonen schriftelijk overeengekomen dat in dit specifieke geval de “sloopverplichting” van de Woningstichting wordt overgenomen door ZOwonen.

Op grond hiervan leidt dit plan niet tot een woningtoename en past het plan binnen de huidige kaders van het provinciaal en gemeentelijk en regionaal woningbouwbeleid.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek, 2011

Inmiddels zijn door de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen verschillende visies opgesteld, een woononderzoek uitgevoerd en een krimpinstrumentarium vastgesteld. Om beleid uit de verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden en hier regionaal mee aan de slag te kunnen, heeft de regio samen met haar partners, nu haar sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld.

Deze visie is op 9 juni 2011 vastgesteld. In de Structuurvisie zijn keuzes gemaakt, waarmee nadrukkelijker (privaat- en publiekrechtelijk) gestuurd kan worden op de gewenste (woon)ontwikkelingen in de regio voor de korte en lange termijn. Nieuwe ontwikkelingen worden aan de Structuurvisie getoetst.

De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en de kwaliteit van het wonen in de regio aantrekkelijker maken door ontwikkelingen te stimuleren. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. In de overige 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:

1. De regio wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de Westelijke Mijnstreek.
2. De regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief.
3. 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’ zijn de volgende vier criteria benoemd waaraan plannen getoetst worden:

1. Versterking woonmilieu: dit komt tot uitdrukking in het ruimtelijk streefbeeld. In dit streefbeeld zijn concentratie-, verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen. Daarnaast zijn woonzorgzones en te versterken groene structuren benoemd.
2. Gewenst woningbouwprogramma: toevoegingen van nultredenhuur- en koop woningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samen- voegen of anderszins) van kwetsbare markt segmenten: eengezins-huurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen.
3. Inbreiding voor uitbreiding: gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden.
4. Wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones: zodat mensen in de regio in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woonzorgvoorzieningen.

Via een combinatie van een goede uitvoeringsstrategie met de inzet van specifieke instrumenten geeft de regio invulling aan de verbeterslag op de regionale woningmarkt. Voor de periode 2011-2020 wordt een programmering voor nieuwbouw en sloop vastgesteld. Doel is het op gang brengen en houden van de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad in de regio. Hiertoe ontwikkelt de regio instrumenten en stelt beleidsregels vast waarmee zij de programmering concreet handen en voeten geeft.

Het bouwplan voorziet in de behoefte aan zorg (nieuwe praktijkruimte voor de huisarts) op een centrale plek in Obbicht.

Daarnaast voorziet het plan in de actuele behoefte aan levensloopbestendige sociale huurwoningen.

Het plan heeft een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in Obbicht.

Op grond hiervan past het plan binnen de Structuurvisie Wonen.

Stadsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 22 mei 2007 is de nieuwe Stadsvisie Sittard-Geleen 2016 vastgesteld. Sittard-Geleen wil zich ontwikkelen (transformeren) tot één herkenbare, samenhangende stad, waarin burgers, bedrijven en instellingen actief vorm en inhoud geven aan de stad. De kenmerken van de stad zijn:

- een sterke eigen, stedelijke identiteit;
- de menselijke maat;
- er wordt voortgebouwd op de unieke kenmerken van de samenhangende delen en de bestaande kleinschalige structuur van buurten en dorpen met ieder hun specifieke eigen identiteit;
- innovatief en tegelijkertijd geworteld in een door industriële activiteiten gestempelde traditie;
- een hoge kwaliteit van wonen, werken en recreëren;
- de bijzondere kwaliteit van het landschap en de aanwezige natuurwaarden;
- een open oog voor de trekkersrol van de stad in de regio Westelijke Mijnstreek en een antwoord op de demografische ontwikkeling.

Om deze kenmerken eigen te maken zijn in de Stadsvisie drie strategische doelstellingen geformuleerd:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- het versterken van de stedelijke en regionale functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op de transformatie van de economische structuur.

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de doelstelling van het komen tot een hoge kwaliteit van wonen. Verder bevat de Stadsvisie geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig bouwplan. De Stadsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van onderhavig bouwplan.

Structuurvisie Sittard-Geleen 2010

Sittard-Geleen vormt, naast Maastricht en Heerlen, een van de drie grote stedelijke clusters in Zuid-Limburg. De gemeente ligt in het overgangsgebied tussen Midden-Limburg en het Zuid-Limburgse heuvelland, daar waar Nederland op zijn smalst is. De grenzen met België en Duitsland liggen naast de deur. De gemeente heeft een oppervlakte van 80 km². Er wonen circa 95.000 inwoners en daarmee is Sittard-Geleen de 28e gemeente van Nederland.

Sittard-Geleen is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en leven. Stedelijke kernen en dorpen worden verbonden door duurzaam groen en water. Het landschap is de tuin van de stad en verhoogt de belevingswaarde en recreatiemogelijkheden in de stad. Het heden en de toekomst van Sittard-Geleen worden mede bepaald door het unieke archeologische erfgoed dat de stad rijk is. De gemeente streeft er dan ook naar om deze bron van kennis en cultuurbeleving in de bodem te behouden en te beheren. Ook het behoud van cultuurhistorische elementen zoals de binnenstad van Sittard, versterkt de recreatieve beleving van Sittard-Geleen.

Sittard-Geleen is optimaal bereikbaar per weg, water en spoor. Mede daardoor kan de stad zich op economisch vlak ontwikkelen tot een aantrekkelijke woon- en werkstad die functioneert als broedplaats voor innovatie en ondernemerschap op vlak van industrie, logistiek, sport, gezondheid en het MKB.

Onderhavig plan behelst de realisatie van vijf woning en een maatschappelijke voorziening binnen de kern Obbicht. Het onderhavige plan past binnen de doelstellingen die in de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010 zijn geformuleerd.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota „Plaats voor water“ uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedures toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee „watertoetsloketten“ opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen watertoets uitgevoerd omdat geen sprake is van een toename van verharding. Het plan heeft dan ook geen rechtstreekse gevolgen voor het watersysteem en heeft enkel bij het waterschap gemeld te worden. Er is wel voorzien in een waterparagraaf. Zie hiertoe paragraaf 2.6.

Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020

Het Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 is de opvolger van het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013. Het beleidsplan beschrijft de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor wat betreft nieuwbouw is ter ondersteuning van de wet gemeentelijke Watertaken het volgende in het beleidsplan vastgelegd: 'Bij nieuwbouw wordt hemel- en grondwater door de particulier op eigen terrein verwerkt of gebufferd. Alleen als aantoonbaar is gemaakt dat het niet mogelijk is deze verwerking tot stand te brengen mag van dit uitgangspunt afgeweken worden'.

Mobiliteitsbeeld Sittard-Geleen

De beleidsrichtingen en maatregelen in het Mobiliteitsbeeld sluiten aan bij en ondersteunen de wens om van Sittard-Geleen een herkenbare, samenhangende sociaal-vitale stad te maken met sterke, stedelijke en regionale functies en een stevige, robuuste economische structuur. De in het Mobiliteitsbeeld genoemde maatregelen dragen er toe bij dat het daarbij horende transport van mensen en goederen de nagestreefde doelstellingen faciliteert en er een robuuste infrastructuur ontstaat. Het komt erop neer dat de stad zowel van buitenaf als intern uitstekend bereikbaar te maken en te houden voor primair de auto. De belangrijkste doelen van het mobiliteitsbeeld zijn:

- het terugdringen van interne (personen)automobiliteit door het stimuleren van mobiliteit per openbaar vervoer en fiets en het terugdringen van interne (vracht)automobiliteit door het stimuleren van mobiliteit per spoor, water en buis;
- het optimaliseren van tri-modale (weg, water, spoor) bereikbaarheid op nationaal, regionaal en lokaal niveau van de economische centra Noord-Knoop en Chemelot met prioritaire aandacht voor de Chemelot Campus en IPS;
- het optimaliseren van de bereikbaarheid van het regionaal, stedelijk centrum van Sittard en de interne ontsluitingsstructuur van het centrum primair inrichten vanuit langzaam verkeersoptiek om zodoende de verblijfskwaliteit te maximaliseren;
- het verbeteren van de leefbaarheid rond infrastructuur.

Er is geen sprake van wijziging van infrastructuur of ontwikkelingen waarvoor wijziging van infrastructuur noodzakelijk kan zijn. Het Mobiliteitsbeeld Sittard-Geleen 2010 bevat dan ook geen uitgangspunten voor onderhavig plan.

Bodembeheerplan 2011

In het Bodembeheerplan 2011 is aangegeven hoe binnen de gemeente Sittard-Geleen omgegaan wordt met diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze wettelijke kaders bieden.

In grote delen van de gemeente Sittard-Geleen is door diverse, vaak langdurige menselijke activiteiten de bodem in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Omdat deze verontreiniging zich verspreidt over een relatief groot gebied en er geen duidelijke oorzaak van de verontreiniging is aan te wijzen, wordt gesproken van een grootschalige diffuse bodemverontreiniging.

Het Bodembeheerplan 2011 heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de terreinen waar dat een rol speelt. Deze beoordeling heeft betrekking op grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling. Deze aanpak staat bekend onder de benaming meersporenbeleid. Dit meersporenbeleid ligt aan de basis van een duurzame aanpak van de in de gemeente aanwezige diffuse bodemverontreiniging.

Voor onderhavig plan bevat het Bodembeheerplan 2011 geen specifieke uitgangspunten. Voor de realisering van onderhavig plan zal grond worden geroerd. Uit navraag bij de gemeente Sittard-Geleen blijkt echter dat de bodemkwaliteit ter plaatse niet noodzaakt tot uitvoeren van een bodemonderzoek. De wijze waarop bij de realisering van dit plan rekening wordt gehouden met de bodemkwaliteit komt nader aan de orde in paragraaf 2.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het Bodembeheerplan 2011 geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

De gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben gezamenlijk de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek opgesteld (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 31.03.2010). In deze beleidsvisie wordt in samenwerking met de provincie Limburg, de regionale

brandweer Zuid-Limburg en Chemelot een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid vastgesteld waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;
- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan “van meer naar beter”. Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Voor onderhavig plan is dit verwoord in paragraaf 2.5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen bestaat uit stedelijk gebied, landelijke kernen en industriële clusters. Deze samenstelling zorgt voor dynamiek, maar ook voor spanningen als het gaat om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in relatie tot industrie en transport van gevaarlijke stoffen.

Wet- en regelgeving stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden waar externe veiligheid in het geding is. Het gaat daarbij deels om normen die strikt aangeven wanneer er al dan niet kan worden ontwikkeld. Deels zien deze normen toe op het proces om te komen tot een afweging door het bevoegde gezag in hoeverre nieuwe ontwikkelingen, afgezet tegen risico's, toch maatschappelijk verantwoord kunnen zijn. De veiligheidsvisie voor de spoorzone Sittard-Geleen biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzes die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke en economische ontwikkelingen en externe veiligheid. Het veiligheidsbeleid richt zich op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor op minder grote aantallen mensen met een nuancering van kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen. Daarnaast vindt een planologisch/ruimtelijke afweging plaats over de wenselijkheid van de ontwikkeling.

Het beleid voor de spoorzone in de gemeente Sittard-Geleen heeft deels een generiek karakter. Binnen het invloedsgebied, dat rond het spoor bestaat als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen, bevat de beleidsvisie beleidsregels die bij nieuwe ontwikkelingen van toepassing zijn. Naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplacementen zijn voorzien, geldt een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor worden naast de wettelijk verplichte contour voor het plaatselijke risico afstanden gehanteerd van 50 en 200 meter als geografische invulling van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Gekoppeld aan deze gebiedsgerichte benadering voorzien de beleidsregels in een afweging van maatregelen gericht op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en een effectbenadering (zelfredzaamheid, beheersbaarheid en bestrijdbaarheid). Alleen op zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kan door het bevoegde gezag van het beleid worden afgeweken.

Mede afhankelijk van de beoogde bestemming dragen de beleidsregels bij aan een consequente toetsing van een nieuwe ruimtelijke of economische ontwikkeling aan de maatschappelijke acceptatie van risico in de spoorzone. De wijze waarop bij de realisering van onderhavig plan rekening wordt gehouden met de veiligheid rondom het spoor, is verwoord in paragraaf 2.5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nota Parkeernormensystematiek 2012

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst. De parkeerbehoefte voor onderhavig plan is in paragraaf 2.2 uiteengezet.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

In opdracht van initiatiefnemer is voor het betreffende perceel een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden door milieutechnisch adviesbureau Geonius. Uit dit onderzoek is gebleken (rapportnummer MB-MC160051.RO1 d.d. 12 juli 2016 dat de bodem geschikt is voor woningbouw indien de in het onderzoek beschreven spot met sterk verontreinigde grond voorafgaande aan de bouw onder milieukundige begeleiding wordt gesaneerd (middels ontgraving).

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vijf appartementen. Deze nieuwe woningen zijn een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De projectlocatie is echter gelegen aan een weg met een 30 kilometer/uur regime. Wegen met een 30 kilometer/uur regime hebben binnen het kader van de Wgh geen onderzoekszone voor wat betreft wegverkeerslawaaï. Daarnaast is de projectlocatie niet gelegen binnen de geluidzone van een 50 kilometer/uur weg of binnen een provinciale geluidzone. Een akoestisch onderzoek naar eventuele belemmeringen voortvloeiend uit wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

De dichtstbijzijnde spoorweg is het spoorwegemplacement Born. Deze spoorweg is gelegen op circa 2.500 meter ten noordoosten van de projectlocatie en is daarmee niet binnen de onderzoekszone van deze spoorweg gelegen. De aanwezigheid van deze spoorweg vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Industrielawaaï

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen inrichtingen of bedrijven die een geluidzone hebben die over de projectlocatie gelegen is. Een akoestisch onderzoek industrielawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

‘Goede ruimtelijke ordening’

Naast een toetsing aan de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

In de omgeving zijn een twee functies gelegen waarvoor in de genoemde VNG-brochure richtafstanden zijn opgenomen. Aan de Kasteelweg, op een afstand van circa 200 meter ten oosten van de projectlocatie ligt sportcomplex ‘De Baendj’. Een dergelijk sportcomplex kan worden ingedeeld in de categorie ‘Veldsportcomplex (met verlichting)’. Voor een dergelijke functie wordt voor wat betreft het aspect geluid een afstand van minimaal 30 meter (bij continu gebruik) tot geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, voorgeschreven. Omdat deze functie op een afstand van circa 200 meter van de projectlocatie is gelegen, vormt de aanwezigheid van dit sportcomplex geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

Direct ten noorden van sportcomplex ‘De Baendj’, op een afstand van circa 175 meter van de projectlocatie, is een tenniscomplex gelegen. Dit tenniscomplex behoort tot de categorie ‘Tennisbanen (met verlichting)’. Ook voor deze functie wordt een afstand van minimaal 30 meter (bij continu gebruik) tot geluidgevoelige bestemmingen voorgeschreven. Omdat dit tenniscomplex op een afstand van circa 175 meter van de projectlocatie is gelegen, vormt ook de aanwezigheid van deze functie geen belemmering voor de realisatie van onderhavig bouwplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

2.5.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de volgende aspecten: risico's voor ontwikkelingen die worden gevormd door transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, hoogspanningslijnen en risicovolle bedrijven. Deze komen achtereenvolgens aan de orde. Per onderwerp wordt eerst het kader aangegeven, vervolgens worden de conclusies voor deze projectlocatie aangegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

Algemeen: risicobenadering

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N_2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jr voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10^{-8} -contour worden genomen.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen") op 4 augustus 2004, laatste wijziging 1 januari 2010. Deze vervangt de vastgestelde risiconormering ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen gewerkt aan een besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooralsnog geldt de Revb dan alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd. De VROM-Inspectie adviseert naast de toetsing aan de circulaires een toetsing aan regels volgens de aanstaande Bevb. In de brief van VROM over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) wordt geadviseerd om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1,K2,K3 (augustus 2008).

Hoogspanningslijnen

In het Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat bij nieuwe situaties zo veel als redelijkerwijs mogelijk vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan $0,4 \mu T$ (de magneetveldzone). Binnen deze $0,4$ microteslazone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Risicovolle bedrijven

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren.

Voor kwetsbare objecten gelden de volgende grenswaarden:

- *Nieuwe situaties: PR = 10^{-6}*

Deze norm geldt direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet. Bij tussentijdse wijzigingen dient het PR tussen de 10^{-5} en 10^{-6} te liggen en mag dit als gevolg van de wijziging niet verslechteren.

- *Bestaande situaties: $PR = 10^{-6}$*

Voor beperkt kwetsbare objecten gelden de volgende richtwaarden (het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken):

- *Nieuwe situaties: $PR = 10^{-6}$*

Direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet.

- *Bestaande situaties: geen normen en geen saneringstermijnen.*

De projectlocatie

Transport gevaarlijke stoffen

- over de weg

In de omgeving van de projectlocatie is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde transportas voor gevaarlijke stoffen is de autosnelweg A2. De autosnelweg A2 bevindt zich ten oosten van de projectlocatie op een afstand van circa 2600 meter. Gezien deze afstand heeft de aanwezigheid van deze transportas geen invloed op het plaatsgebonden risico, alhoewel de projectlocatie wel binnen het invloedsgebied ligt. Aangezien de afstand tussen de transportas en de projectlocatie meer dan 200 meter bedraagt, zijn er ook geen gevolgen voor het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid vanwege het wegverkeer geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

- over het water

Ten westen van de projectlocatie, op circa 400 meter afstand, is de rivier de Maas gelegen. Op deze vaarweg vindt echter geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ligging van de projectlocatie in de nabijheid van de Maas vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige bouwplan.

Ten oosten van de projectlocatie, op circa 900 meter afstand, is het Julianakanaal gelegen. Gezien deze afstand heeft de aanwezigheid van deze transportas geen invloed op het plaatsgebonden risico, alhoewel de projectlocatie wel binnen het invloedsgebied ligt. Aangezien de afstand tussen de transportas en de projectlocatie meer dan 200 meter bedraagt, zijn er ook geen gevolgen voor het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het water geen belemmering vormt voor het onderhavige bouwplan.

- over het spoor

Het dichtstbijzijnde spoorwegtraject is het traject Sittard-Roermond. Deze spoorweg ligt ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 5.500 meter. Gezien deze afstand heeft de aanwezigheid van dit spoorwegtraject geen invloed op groepsrisico. Aangezien de afstand tussen de projectlocatie en de spoorweg meer dan 200 meter bedraagt, zijn er tevens geen gevolgen voor het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid vanwege het spoor geen belemmering vormt voor het onderhavige bouwplan.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 1.000 kilometer ten oosten van de projectlocatie ligt een PRB-buisleiding van Sabic Pipelines B.V. Deze buisleiding heeft een risicocontour van 12 meter. Gezien de afstand tussen de projectlocatie en deze buisleiding vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende bouwplan.

Ten zuidoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 780 meter bevindt zich een gastransportleiding van de Gasunie. Deze buisleiding heeft een risicocontour van 25 meter en vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige bouwplan.

Hoogspanningslijnen

De projectlocatie is gelegen binnen een straalpad. Binnen dit straalpad mag niet hoger dan 20 meter worden gebouwd. Dit is in het onderhavige bouwplan niet aan de orde. De ligging van de projectlocatie binnen het straalpad vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Risicovolle bedrijven

Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2400 meter bevindt zich in Born een garagebedrijf met een brandstof-vulpunt. Deze risicobron heeft een risicocontour van 45 meter. Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en deze risicobron vormt de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

Groepsrisico

De projectlocatie ligt binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen (A2, garagebedrijf). Voor het aspect groepsrisico geldt dat geen sprake is van een relevant groepsrisico oftewel dat geen relevante bijdrage van de projectlocatie aan het groepsrisico te verwachten is. Verder geldt dat de projectlocatie gelegen is buiten de 10^e-risicocontour van alle geïnventariseerde bronnen. Het voorgaande betekent dat noch het plaatsgebonden risico, noch het groepsrisico van de omliggende bronnen een belemmering vormen voor het plan. Formeel dient door de gemeente Sittard-Geleen wel invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggend plan.

2.5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

De te realiseren woningen kunnen in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet worden gezien als een gevoelige bestemming. Bovendien vindt de ontwikkeling niet plaats binnen de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen. Verder luchtkwaliteitsonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Woningbouwplannen dragen pas in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer het gaat om circa 1.500 woningen of meer. Geconcludeerd kan worden dat, conform titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd) het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

2.6 Water

De Watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de Watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingsstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.
- De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:
- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;

- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Wet gemeentelijke Watertaken

Artikel 9a lid 1. *De gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden geleverd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.*

Wat betekent dit voor het particulier terrein?

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfiltreerd. Uitgangspunt hierbij is dat hemelwater schoon is. Wanneer het hemelwater te verontreinigd is, dient het afvalwater ter plaatse, door de houder, te worden gezuiverd (via een IBA, een helofytenfilter, een zuiveringsfilter of een gelijksoortige voorziening). Het Activiteitenbesluit, Besluit lozing afvalwater huishoudens en het Besluit lozen buiten inrichtingen stellen hiertoe bij maatwerkvoorschrift eisen. Pas wanneer aantoonbaar is gemaakt dat het niet mogelijk is het hemelwater zelf te verwerken zal de gemeente het overtollig hemelwater accepteren.

Projectlocatie

Onderhavig bouwplan leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak in vergelijking met de oorspronkelijke situatie. Het bouwplan wordt wel getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het aspect water in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het schone hemelwater zal op het eigen perceel in de grond geïnfiltreerd worden.

2.7 Archeologie

Inleiding

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Projectlocatie

Op de locatie van het voormalige café annex zalencentrum t Törp in Obbicht wordt een nieuwe ontwikkeling beoogd: een maatschappelijke voorziening met wonen.

Vraagstelling

Is in het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk?

Bestemmingsplan en beleid

Volgens het bestemmingsplan “kernen Obbicht en Grevenbicht” (vastgesteld 7 oktober 2010) is aan het plangebied een dubbelbestemming ‘Bescherming archeologische waarden’ toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. In de regels van het bestemmingsplan staat opgenomen dat in principe een archeologische onderzoeksplicht geldt, indien de bodemverstoring groter is dan 100 m².

Archeologische verwachting plangebied

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Sittard-Geleen ligt het plangebied in een archeologisch interessant gebied (Verhoeven en Ellenkamp, 2010¹). Het plangebied ligt in de historische dorpskern van Obbicht. De historische kernen hebben een monumentstatus vanwege hun hoge archeologische waarde. Dit omdat binnen deze kernen de wortels van de huidige dorpen worden verwacht. De begrenzing van deze kernen is gebaseerd op 19^e eeuwse en vroeg 20^e eeuwse kaarten. Binnen deze contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse (vanaf circa 1300 AD) bewoning worden aangetroffen. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn (bron: ARCHIS2). Het plangebied ligt op een kruising van twee wegen. In het plangebied zelf liggen geen archeologische vindplaatsen.

Bodemkundige situatie

Uit extrapolatie van de bodemkaart van Nederland (1:50.000) blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit Ooivaaggronden (KRd7). Deze bodems zijn gevormd in zware zavel en klei.²

Verstoringsen

In het plangebied heeft een café annex zalencomplex gestaan. Na een brand in 2013 is dit pand gesloopt, het terrein ligt nu braak. De oude bouwtekeningen zijn onderzocht, het café is als een woonhuis en café gebouwd, met een kelder en een beerput. Bij een verbouwing is de beerput verlegd en is het complex uitgebreid met een zaal. De omvang van dit complex was ongeveer 412 m².

Geraadpleegde stukken/personen

Om te komen tot een advies zijn o.a. de volgende stukken doorgenomen:
bouwdossiers 1222, 1223, 1305 van gemeentearchief Obbicht en Papenhoven; sloopdossier SL 13.0130, Ecrevissestraat 1 Obbicht;
RAPPORT VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK ECREVISSESTRAAT 1 TE OBBICHT Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 18 juni 2015.
Daarnaast is telefonisch advies gevraagd aan Dhr. J. Knoors van de HV vereniging Bicht, die geen nadere informatie had over dit perceel.
Met fysisch geograaf R. Ellenkamp is overlegd over de mate van verstoring van de bodem.

Conclusies

Het plangebied ligt in een archeologisch interessant gebied (in de historische kern van Obbicht). De kans dat hier archeologische resten aanwezig zijn is groot.

¹ Verhoeven, M.P.F. & G.R. Ellenkamp, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

² Overgenomen uit: RAPPORT VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK ECREVISSESTRAAT 1 TE OBBICHT Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 18 juni 2015

De nieuwe voorziening komt grotendeels ter plekke van het oude complex te liggen met een grote mate van overlap. De nieuwbouw valt grotendeels binnen de contour van de oudbouw. De bebouwing buiten de oude rooilijn is ongeveer 37 m2. De nieuwe kelder heeft een omvang van ongeveer 135 m2. Deze overlapt deels met de oude kelder.

Volgens het bodemonderzoek van milieutechnisch bureau Heel dat in opdracht van gemeente is uitgevoerd³ is in de bodemkundige profielen van de boringen in vier van de zeven boringen puin aangetroffen tot 100 cm – maaiveld. Indien een ooivaaggrond in situ is, geeft puin tot 100 cm – Mv een mate van verstoring aan van de bodemopbouw. Dit betekent dat ook de eventuele archeologische resten tot 100 cm – Mv geroerd zullen zijn. Tot deze diepte kan het terrein dan vrijgegeven worden⁴.

Dieper dan 100 cm –Mv zal alleen de kelder ontgraven worden. (nb het definitieve plan voorziet niet meer in aanleg van een kelder) Omdat de oude en nieuwe kelder deels met elkaar overlappen valt de norm van verstoring in de buurt van de 100 m2 die de vrijstellingsgrens vormen voor dit gebied. Omdat op basis van de boringen de bovengrond van het perceel grotendeels verstoord is kan de nieuwe ontwikkeling plaats vinden zonder nader archeologisch onderzoek.

Advies

De nieuwe ontwikkeling kan plaats vinden zonder nader archeologisch onderzoek, met inachtneming van het volgende:

- 1. N.B. Het plan waarover dit advies is uitgebracht is nog niet definitief (het betreft nog een schetsontwerp). Bovenstaand advies geldt voor het ontwerpplan dat d.d. 23 november 2015 is ingediend. Indien het definitieve ontwerp in de maatvoering van de bodemverstoring afwijkt van de huidige plannen, dan dient dit plan opnieuw archeologisch getoetst te worden.**

NB In het definitieve bouwplan is de aanleg van een kelder komen te vervallen. Voorliggend advies geldt nu ook voor het definitieve op 20 juli 2016 ingediende bouwplan.

2.Meldingsplicht

De volgende tekst dient in de bestekken van de uitvoerder te worden opgenomen:

De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Monumentenwet van 1988, artikel 53 & 54) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project.

³ Zie voetnoot 2

⁴ Mondeling mededeling Reinier Ellenkamp, fysisch geograaf RAAP-Zuid.

2.8 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen.

De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Het betreffende perceel is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied in een bestaande woonstraat. De grond ligt braak en wordt momenteel geroerd ten behoeve van een funderingsonderzoek. De situatie ter plaatse biedt dan ook geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Er mag dan ook worden aangenomen dat geen sprake is van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Ecologisch onderzoek is derhalve weinig zinvol. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig bouwplan.

2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

De Woningstichting Obbicht en Papenhoven, de huisarts in Obbicht en de gemeente hebben gezamenlijk overleg gevoerd over een nieuwe locatie voor de huisartsenpraktijk en de mogelijkheden voor een herontwikkeling van de locatie van het cafépand 't Törp aan de Ecrevissestraat te Obbicht. Dit pand is na een brand volledig verwoest in 2013.

Er is gekozen voor een nieuwe centraal in Obbicht gelegen praktijkruimte in combinatie met de nieuwbouw voor een appartementengebouw op deze plek.

Het zijn twee functies die goed met elkaar gecombineerd kunnen worden. Tevens komt dit plan ten goede aan de leefbaarheid in Obbicht en komt er een passend gebouw op deze braakliggende, markante plek midden in het dorpscentrum.

Het plan voorziet in een goede stedenbouwkundige hoekinvulling van de huidige lege plek. De begane grond van de nieuwbouw wordt volledig ingericht voor de praktijkruimte met daarvoor benodigde spreek- en behandelkamers.

Op de eerste en twee verdieping komen 5 appartementen die via een centrale toegang bereikbaar zijn met lift.

Aan de voorzijde van het gebouw komen 6 parkeerplaatsen op eigen terrein waarvan 2 parkeerplaatsen worden gereserveerd voor de praktijk.

De parkeerplaats op de Obbichter Markt wordt geacht om het bezoekers parkeren op te vangen van zowel de praktijkruimte als van de appartementen.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

2.11 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. Artikel 6.2.1a sub c van het Bro geeft evenwel aan dat er geen exploitatieovereenkomst behoeft te worden vastgesteld indien de verhaalbare kosten zoals opgesomd in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

3 Motivering

Het bouwplan voorziet in de behoefte aan zorg (nieuwe praktijkruimte voor de huisarts) op een centrale plek in Obbicht.

Daarnaast voorziet het plan in de actuele behoefte aan levensloopbestendige sociale huurwoningen. Het plan heeft een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in Obbicht.

Het bouwplan is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'. Het College van B&W van de gemeente Sittard-Geleen is bereid de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt samenvattend in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het betreft de bouw van 5 levensloopbestendige appartementen en een nieuwe praktijkruimte voor de huisarts (1^e lijns gezondheidszorg) waaraan behoefte is;
- het bouwplan is aangepast aan de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving;
- het bouwplan voorziet in de opvulling van een braakliggend terrein dat is ontstaan na sloop van een door brand verwoest voormalig cafépand met bovenwoning;
- de waterhuishouding op de projectlocatie wordt door het plan niet nadelig beïnvloed;
- er geen aantasting van het woongenot plaatsvindt voor direct omwonenden;
- de ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving gering zullen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde bouwplan op de hoek Koestraat/Ecrevissestraat te Obbicht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.