vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **4**
1.1 Algemeen....4
1.2 Begrenzing plangebied....5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen....7
1.4 Leeswijzer....12

2 Wettelijk kader **14**
2.1 Europees en Rijksbeleid....14
2.2 Provinciaal en regionaal beleid....18
2.3 Gemeentelijk beleid....25

3 Beschrijving plangebied **31**
3.1 Het plangebied en omgeving....31
3.2 Stedenbouwkundig beeld Rijstraat....36
3.3 Stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan....37

4 Planbeschrijving **39**
4.1 Algemeen....39
4.2 Het bouwplan....39
4.3 Parkeren....42

5 Milieuplanologische aspecten **43**
5.1 Water....43
5.2 Ecologie....44
5.3 Geluid....45
5.4 Bodem....46
5.5 Externe veiligheid....47
5.6 Luchtkwaliteit....50
5.7 Archeologie....51
5.8 Stikstofdepositie....55
5.9 Overige milieuhinder....57
5.9 Kabels en leidingen....57

6 Het bestemmingsplan **58**
6.1 Feitelijke planopzet....58
6.2 Juridische planopzet....58

7 Financiële uitvoerbaarheid **61**

8 Handhavingsparagraaf **62**

9 Communicatieparagraaf **63**
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro....63
9.2 Inspraak....63
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro....63

Bijlage 1 Vooroverlegreacties....64
Bijlage 2 Nota van inspraak en de staat van wijzigingen....65
Bijlage 3 Zienswijzen....66



Separate bijlagen:

1) Rapportage Quickscan ecologische waarden Rijstraat 3-5 te Guttecoven, Ecolybrium, rapportnummer 20-685, d.d. 11.06.2020;

2) Verkennend bodemonderzoek Rijstraat (ong.) Guttecoven, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA200377.R01.V1.0;

3) Berekeningsresultaten AERIUS-stikstofdepositieberekening;

4) Beschaduwingsstudie nieuwbouwwoningen Rijstraat 3-5, Guttecoven;

5) Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg 'Inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio', Stec Groep, d.d. 14.10.2022.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding
De initiatiefnemer is voornemens op een perceel aan de Rijstraat in Guttecoven (kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie T, nummers 1085 (ged.) en 1086 (ged.)) twee vrijstaande woningen te realiseren. Het perceel is thans onbebouwd en in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Het realiseren van twee woningen is op basis van deze bestemming niet toegestaan. Om de realisering van de nieuwe woningen toch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

De twee nieuwe woningen dienen gecompenseerd te worden in het kader van het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid. Compensatie kan plaatsvinden door het schrappen van bestaande planvoorraad elders. Ter compensatie worden twee bestaande woningbouwtitels elders juridisch-planologisch geschrapt. Het betreft een perceel gelegen aan de Nieuwstraat ong. in Grevenbicht (kadastraal bekend als gemeente Born, sectie M, nummer 542 (ged.)) en een perceel in de buurtschap Graetheide (kadastraal bekend als gemeente Born, sectie I, nummer 1371). Deze beide percelen maken derhalve eveneens deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Hiermee bestaat het plangebied behorende bij het voorliggende bestemmingsplan uit drie deelgebieden: één deelgebied waar de realisering van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt en twee deelgebieden waar een bestaande woningbouwtitel wordt geschrapt.

Structuur van het bestemmingsplan
De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-VA01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

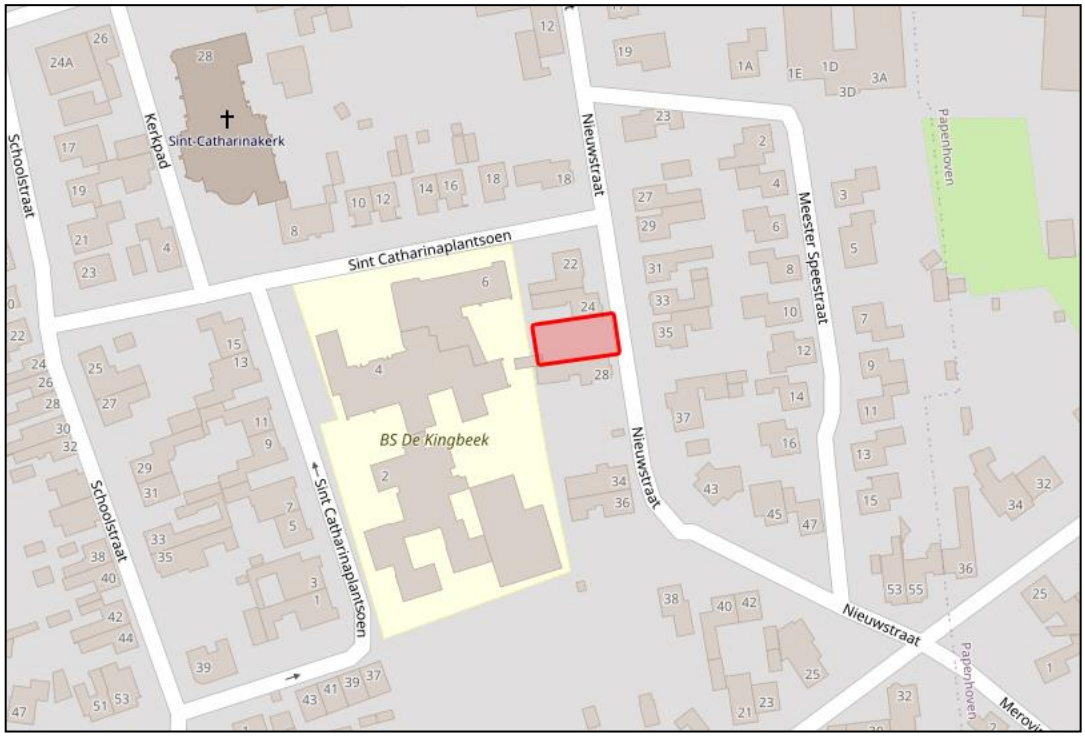


1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. In de deelgebieden 1 en 2 worden twee bestaande woningbouwtitels juridisch-planologisch geschrapt. In deelgebied 3 wordt de realisering van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In het navolgende worden de begrenzing en de situering van de drie deelgebieden beschreven.

Deelgebied 1
Deelgebied 1 betreft een perceel aan de Nieuwstraat ongenummerd te Grevenbicht. De kern Grevenbicht behoort tot de gemeente Sittard-Geleen en is gelegen in het noordwesten van deze gemeente. Het perceel is gesitueerd tussen de percelen Nieuwstraat 24 en Nieuwstraat 28. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Born, sectie M, nummer 542 (ged.) en heeft een oppervlakte van 243 m².

Op het onderstaande overzichtskaartje is deelgebied 1 middels een rode omlijning aangegeven:



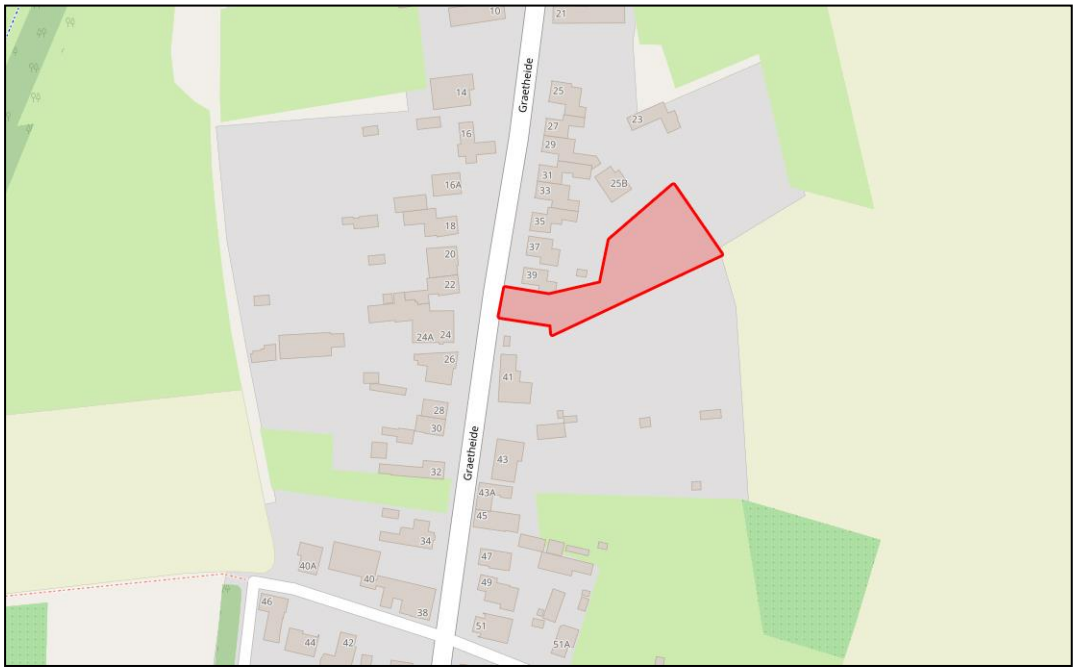
Overzichtskaartje deelgebied 1

Het perceel is thans onbebouwd, maar conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' is de realisering van een nieuwe woning hier mogelijk. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt deze woningbouwtitel juridisch-planologisch geschrapt.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 betreft een perceel aan de weg Graetheide, in de gelijknamige buurtschap. Graetheide behoort eveneens tot de gemeente Sittard-Geleen en is gelegen in het centrale gedeelte van deze gemeente. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Born, sectie I, nummer 1371 en heeft een oppervlakte van 1.648 m².

Op het onderstaande overzichtskaartje is deelgebied 2 middels een rode omlijning weergegeven:



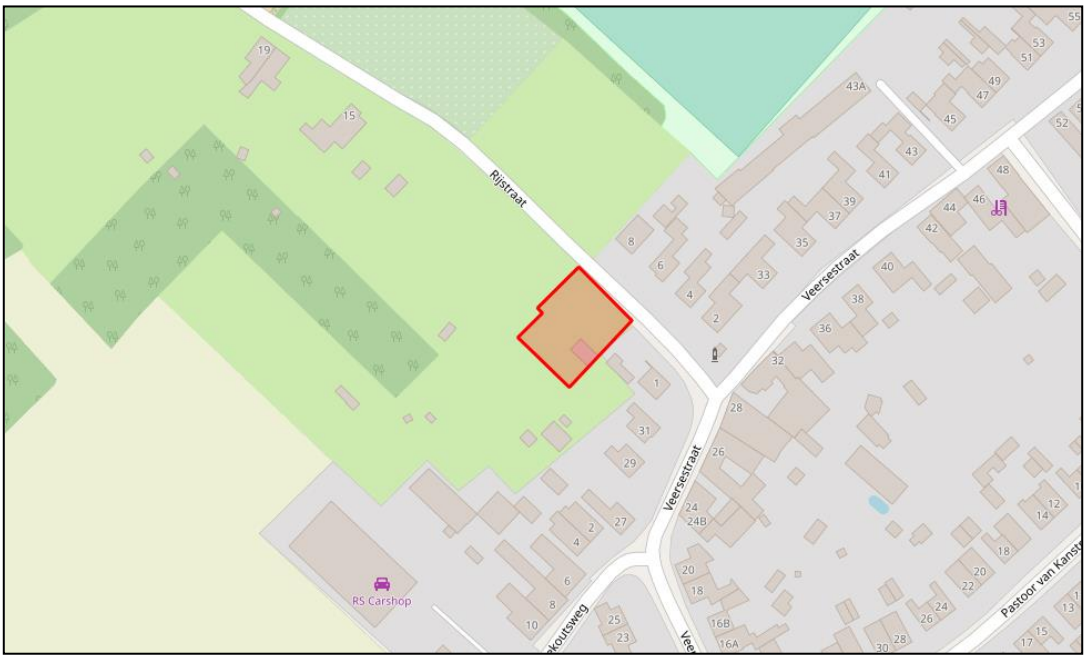
Overzichtskaartje deelgebied 3

Het perceel is thans onbebouwd, echter op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Kern Graetheide’ is het realiseren van een nieuwe woning op dit perceel toegestaan. Deze woningbouwtitel wordt juridisch-planologisch geschrapt middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Deelgebied 3

Deelgebied 3 betreft het deelgebied waar de realisering van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt. Het perceel is gelegen in de kern Guttecoven, in het noordelijke gedeelte van de gemeente Sittard-Geleen. Het deelgebied bestaat uit twee kadastrale percelen (gemeente Sittard, sectie T, nummer 1085 (ged.) en 1086 (ged.). De oppervlakte van deelgebied 3 bedraagt 773 m².

Op het onderstaande overzichtskaartje is deelgebied 3 middels een rode omlijning weergegeven:



Overzichtskaartje deelgebied 3

Deelgebied 3 is thans onbebouwd. De gronden worden thans gebruikt als hobbydierenweide.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige plangebied bestaat uit drie verschillende deelgebieden, die alle drie in een ander bestemmingsplan zijn gelegen. Deelgebied 1 is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Kernen Obbicht en Grevenbicht’ en is hierin bestemd tot ‘Wonen’. Deelgebied 2 is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Kern Graetheide’ en is eveneens bestemd tot ‘Wonen’. In deelgebied 3 vindt de realisering van de twee nieuwe woningen plaats. Dit deelgebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sittard’ en is hierin bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’.

In het navolgende worden de toegestane doeleinden op basis van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen per deelgebied kort beschreven.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 is in het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Op de onderstaande uitsnede is deelgebied 1 middels een rode omlijning weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht':



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan deelgebied 1

Enkelbestemming 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- wonen;
- bescherming en behoud van de monumentale boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'; ***(*)***

alsmede voor:

- erven;
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;

met bijbehorende:

- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

***(*)**: deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige perceel.*

Tevens zijn ter plaatse van de daartoe op de verbeelding opgenomen aanduidingen diverse soorten bedrijven toegestaan. Ter plaatse van deelgebied is een dergelijke aanduiding niet opgenomen, hetgeen betekent dat bedrijvigheid op dit perceel niet is toegestaan.

Bouwregels

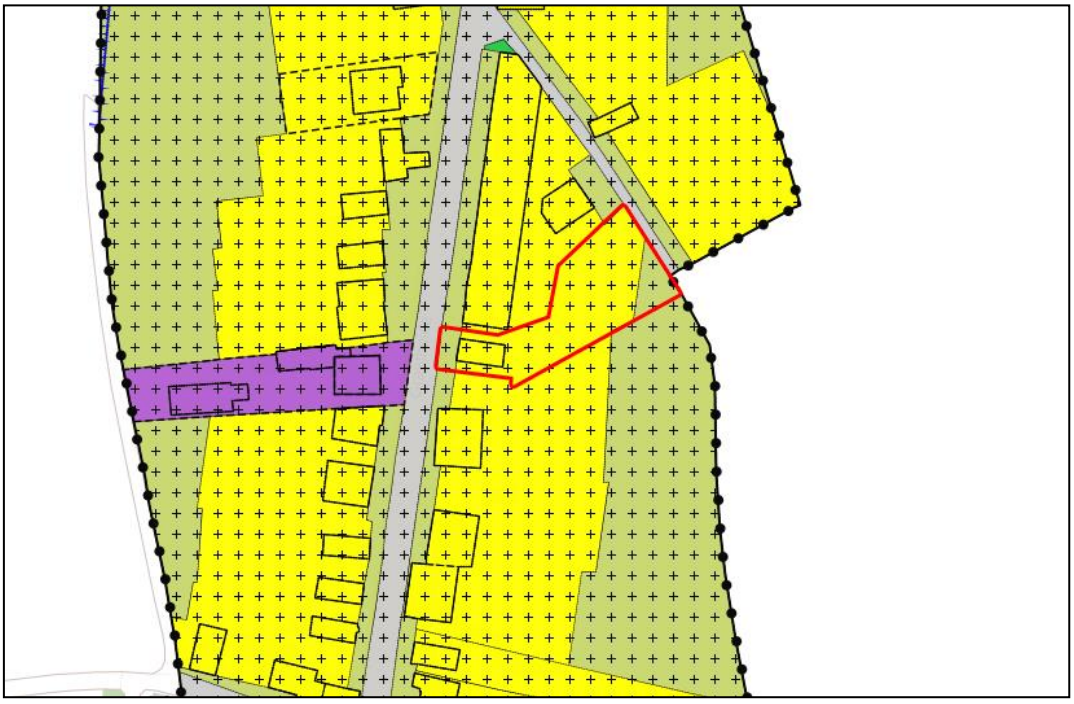
In artikel 17.2 van het bestemmingsplan zijn de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' vastgelegd. In sub a. van dit artikel is bepaald dat ter plaatse van het bouwvlak een hoofdgebouw (zijnde een woning) mag worden gebouwd. Het betreffende bouwperceel is voorzien van een bouwvlak. Derhalve is het realiseren van een woning op dit perceel toegestaan conform het bestemmingsplan. Tevens is het perceel voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1'.

Enkelbestemming 'Tuin'
Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de volgende doeleinden toegestaan:
- tuin;

alsmede voor:
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

met de bijbehorende:
- bestaande bijgebouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deelgebied 2
Deelgebied 2 is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Graetheide'. Deelgebied 2 is bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op de onderstaande uitsnede is deelgebied 2 middels een rode omlijning weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Graetheide':



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan deelgebied 2

Enkelbestemming 'Wonen'
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende doeleinden toegestaan:
- wonen;
- een aan huis gebonden beroep ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis'; ***(*)***

alsmede voor:
- erven;
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;

met bijbehorende:
- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

***(*)**: deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige perceel.*

Bouwregels
In artikel 9.2 van het bestemmingsplan zijn de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' vastgelegd. In sub a. van dit artikel is bepaald dat ter plaatse van het bouwvlak een hoofdgebouw (zijnde een woning) mag worden gebouwd. Het betreffende bouwperceel is voorzien van een bouwvlak. Derhalve is het realiseren van een woning op dit perceel toegestaan conform het bestemmingsplan.

Enkelbestemming 'Tuin'
Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de volgende doeleinden toegestaan:
- tuin;

alsmede voor:
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

met de bijbehorende:
- bouwwerken, geen gebouwen en carports zijnde.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
De gronden welke zijn voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,30 meter of meer, over een oppervlakte van 500 m² of meer.



Deelgebied 3

Deelgebied 3 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard'. Deze gronden zijn volledig bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Voorts zijn de gebiedsaanduidingen 'beekdal' en 'recreatief netwerk' (gedeeltelijk) op het deelgebied van toepassing.

Op de onderstaande uitsnede is deelgebied 3 middels een rode omlijning weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard':



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan deelgebied 3

In het navolgende wordt voor deelgebied 3 per enkel- en dubbelbestemming de toegestane doeleinden beschreven.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'

Het volledige deelgebied 3 is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze enkelbestemming zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- agrarisch grondgebruik, waaronder het gebruik als hobbydieren-weide;
- instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- het tegengaan van verlaging van de grondwaterstand;
- het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties;
- ter plaatse van de aanduiding 'antennemasten': zoekgebied voor het plaatsen van antennemasten; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', een beekdal;
- ter plaatse van de aanduiding 'erosiegebied' een erosiegebied; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'recreatief netwerk' een recreatief netwerk;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende:

- paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

***(*)**: deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige perceel.*

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'

De gronden welke zijn voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,30 meter of meer, over een oppervlakte van 100 m² of meer. Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ geldt archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer deze bodemverstoring een oppervlakte beslaat van 500 m² of meer.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’
Een kleine strook aan de noordwestelijke rand van deelgebied 3 is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’. De gronden welke zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden. Op de gronden met deze dubbelbestemming mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dit nodig is voor het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing.

Juridisch-planologische wijzigingen
Ter plaatse van deelgebied 3 wenst de initiatiefnemer twee nieuwe woningen te realiseren. De ter plaatse vigerende bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ staat woningbouw en het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie niet toe. Hiertoe dienen deze gronden, middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, bestemd te worden tot ‘Wonen’ en voorzien van een bouwvlak.

Voorts dient voor de realsering van twee nieuwe wooneenheden compensatie plaats te vinden in het kader van het geldende woningbouwbeleid. Deze compensatie kan plaatsvinden door het slopen van bestaande woningen, het schrappen van bestaande planvoorraad of het leveren van een financiële bijdrage ter compensatie.

In het onderhavige geval is ervoor gekozen elders bestaande planvoorraad te schrappen. In zowel deelgebied 1 als in deelgebied 2 kan, op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, een nieuwe woning gerealiseerd worden. Door deze twee percelen in het voorliggende bestemmingsplan te betrekken en het bouwvlak van de verbeelding te verwijderen, worden deze twee woningbouwtitels juridisch-planologisch geschrapt. Hiermee vindt compensatie plaats voor de twee beoogde nieuwe woningen in deelgebied 3: per saldo worden geen nieuwe wooneenheden toegevoegd.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van

het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
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 speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura2000-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 instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan
Ten westen van deelgebied 3, op een afstand van circa 2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Dit Natura2000-gebied betreft geen stikstofgevoelig Natura2000-gebied. Gezien dit feit, in combinatie met de ruime afstand tussen het Natura2000-gebied en deelgebied 3, kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van Natura2000-gebied 'Grensmaas' geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling. Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is ter plaatse van deelgebied 3 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn beschreven in hoofdstuk 5.2 van deze toelichting. Ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)
In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:
- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit



de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden houden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.



4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitganspunten.

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: Rijksvaarwegen, 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 het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Middels de te doorlopen procedure wordt een omgevingsvergunning verleend waarmee wordt afgeweken van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt de realisering van een studentenhuisvestingsvoorziening bestemd voor maximaal 500 studenten mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de binnen de projectlocatie aanwezige bebouwing geamoveerd en een nieuw gebouw gerealiseerd.

Alvorens het onderhavige plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een ‘zekere omvang’. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: ‘*… een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of*



van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt.

De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er zijn voorbeelden van uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4,ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een 'woningbouwlocatie'.

Onderhavig plan
Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisering van twee nieuwe woningen, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien worden elders (in de deelgebieden 1 en 2) twee woningbouwtitels geschrapt. Per saldo betreft het aantal nieuwe wooneenheden hierdoor nul.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Erfgoedwet
Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan
De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plan
In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. Deelgebied (waarin de realisatie van de twee beoogde woningen plaatsvindt) is gelegen in de zone ‘Buitengebied’. Op het onderstaande kaartje ‘Limburgse principes’ is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede kaart ‘Limburgse principes’

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg. Het gebied betreft in totaal circa 85.000 hectare. Limburg kent een relatief oude, incourante woning- en planvoorraad. Deze woning- en planvoorraad moeten toekomst- en levensloopbestendig en verduurzaamd worden. Dit leidt tot sloop- en herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en in het buitengebied.

Het onderhavige plan behelst het realiseren van twee levensloopbestendige woningen, aan de rand van de bestaande kern Guttecoven. Deze nieuwe woningen zullen voldoen aan de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot bouwen en duurzaamheid. Deze nieuwbouwwoningen zijn niet toegestaan op basis van bouw- en gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan. Ter compensatie worden elders (ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 behorende bij dit bestemmingsplan) woningbouwtitels planologisch-juridisch geschrapt). Bovendien is bij de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan zorgvuldig omgegaan met de uitbreiding van de bebouwing. Er is voor gezorgd dat de nieuwe woonpercelen parallel aan het tegenovergelegen woonperceel (Rijstraat 8) zijn geprojecteerd. Hiermee is ervoor gezorgd dat de stedenbouwkundige uitbreiding van de kern Guttecoven beperkt blijft. Hierdoor is er, met inachtneming van het algemeen belang van het bouwen van nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Hiermee sluit het voorliggende plan aan bij de ambities om de woning- en planvoorraad in Limburg te herstructureren en te verduurzamen. Geconcludeerd kan worden dat de beleidsuitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg
Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg)* is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen ‘ongewenste’ woningen bij komen. De term ‘ongewenst’ wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt ‘op slot’ gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen
Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder ‘harde’ plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Bij ‘zachte’ plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een



initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat burgemeester en wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, bezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken de zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende beschreven.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
Op 10 november 2016 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een



koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Afspraken
In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:
- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
    1) slopen;
    2) financiële compensatieregeling;
    3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
    4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

<u>Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)</u>
(*) opmerking: *deze beleidsregel is inmiddels komen te vervallen vanwege de recente vaststelling van de nieuwe beleidsregel 'Ruime baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Om een volledig en chronologisch overzicht te geven van de ontwikkeling van het regionale woningbouwbeleid in Zuid-Limburg, is de beleidsregel in het onderstaande uiteengezet.*

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisering van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:
Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:
1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.



Tijdelijke versoepeling:
Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE
Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- Studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)
- Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-
  Limburg / vigerende beleidsregel).
- Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).
- Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME
Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME
Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder ‘1. Uitzonderingsplannen’ of onder ‘2. Kwalitatief goede plannen’ valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. ‘meer stad-meer land’ (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie ‘2. Kwalitatief goede plannen’ en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN
Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.



De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'
Onlangs is door de Zuid-Limburgse gemeenten de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met de beleidsregel wordt de in het voorgaande beschreven beleidsafspraak VI uit de SVWZL voor goede plannen losgelaten. Deze beleidsregel komt in plaats van de eerder vastgestelde 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Deze beleidsregel is derhalve komen te vervallen.

De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd, zoals is omschreven in de SVWZL. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van (minimaal) één van de volgende situaties:
- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor de doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,-).

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:
- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.



Onderhavig plan
Het onderhavige plan voldoet niet aan de criteria die zijn vastgelegd in de beleidsregel. Het plan voorziet in twee koopwoningen in het duurdere segment. De verwervingskosten zijn hoger dan de NHG-grens van € 325.000,-. Er dient dan ook compensatie plaats te vinden. Deze compensatie vindt in het onderhavige geval plaats door elders woningcontingenten te schrappen. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Wijzigingsverordening provincie Limburg
Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten wordt aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie.

De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2
De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsie;
b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan
Onderhavig bouwplan voldoet aan alle bovengenoemde criteria. Op welke wijze wordt voldaan aan criteria a) is beschreven onder het kopje 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' in deze toelichting. Ook wordt voldaan aan criterium b). Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg opgenomen. Uit dit woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in de regio Zuid-Limburg de komende jaren grote behoefte bestaat aan levensloopbestendige grondgebonden woningen. Er is met name behoefte aan nultreden (koop)woningen in het prijssegment € 288.000,- tot € 355.000,- en in het prijssegment 'meer dan € 355.000,-'. Hiermee sluit het onderhavige plan, dat voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige grondgebonden woningen, aan bij de woningbehoefte in Zuid-Limburg voor de komende periode.

Ter volledigheid is de rapportage van het woningbehoefteonderzoek *(Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg 'Inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio', Stec Groep, d.d. 14.10.2022)* als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Aan de criteria c), d) en e) kan eveneens worden voldaan. De gemeente Sittard-Geleen heeft het plan ter accordering voorgelegd aan de Regionale bestuurscommissie Wonen. Deze commissie



heeft op 16 januari 2020 ingestemd met het plan. De gemeente Sittard-Geleen zal ervoor zorgdragen dat het plan wordt opgenomen in de regionale Woonmonitor. De realisatie van de woningen is beoogd binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Als binnen 5 jaar na vaststelling van het gemeentelijk omgevingsplan de woningen niet zijn gerealiseerd, behoudt de gemeente Sittard-Geleen zich het recht voor om de onbenutte bouwtitels weg te bestemmen, indien uit een actueel en onafhankelijk regionaal behoefte-onderzoek blijkt dat er geen behoefte meer bestaat aan de te bouwen woningen.

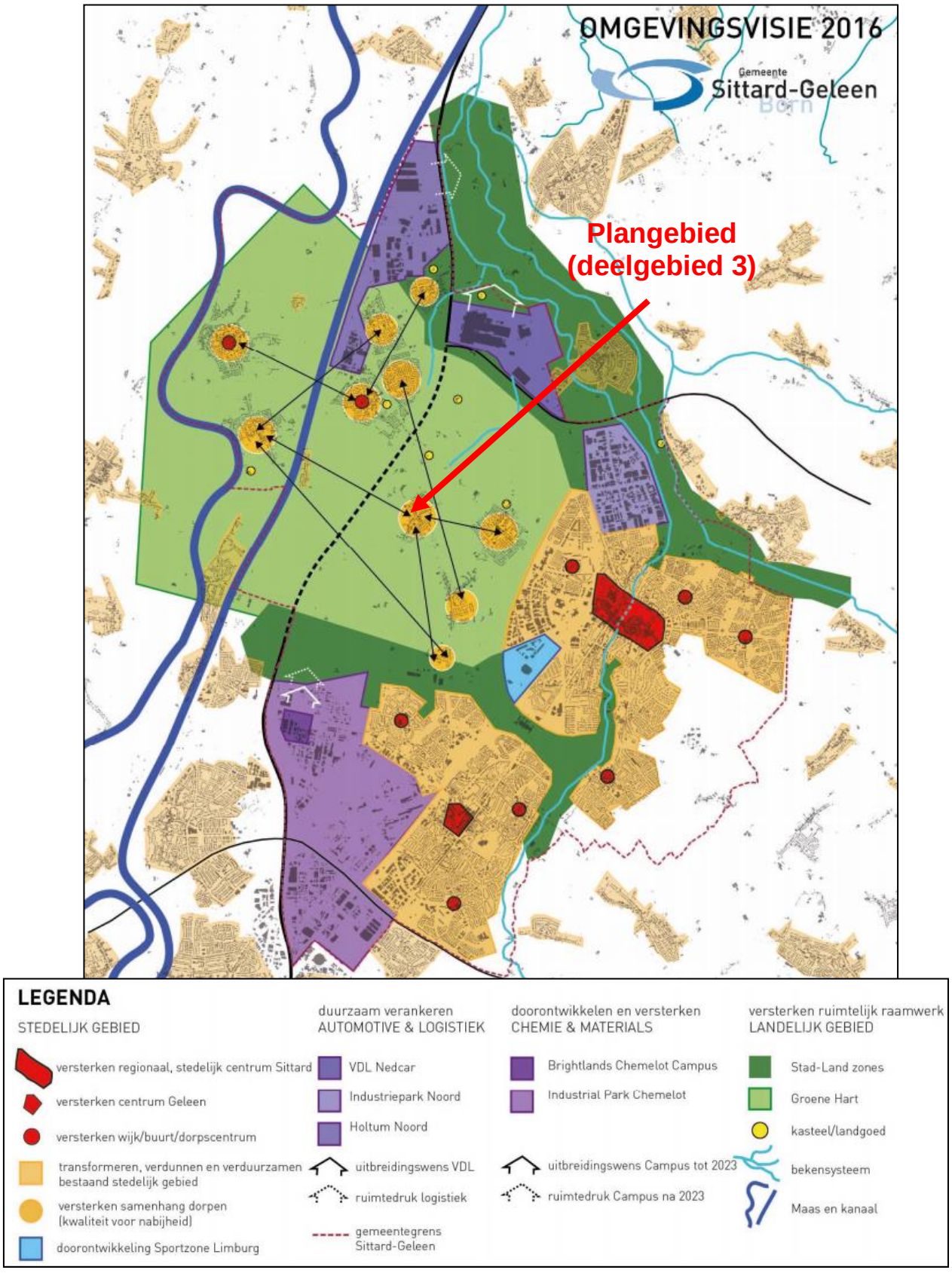
Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de Wijzigingsverordening van de provincie Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016
De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit en van economische en technische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Middels een illustratie die bij de omgevingsvisie is opgenomen wordt een beeld geschetst van de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn “ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig”. Deze lijn betekent een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

De navolgende afbeelding toont de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016. Deelgebied 3 behorende bij het onderhavige plangebied is op deze illustratie middels een rode pijl globaal aangeduid.


OMGEVINGSVISIE 2016
Gemeente
Sittard-Geleen
Born
Plangebied
(deelgebied 3)
LEGENDA
STEDELIJK GEBIED
versterken regionaal, stedelijk centrum Sittard
versterken centrum Geleen
versterken wijk/buurt/dorpscentrum
transformeren, verdunnen en verduurzamen bestaand stedelijk gebied
versterken samenhang dorpen (kwaliteit voor nabijheid)
doorontwikkeling Sportzone Limburg
duurzaam verankeren
AUTOMOTIVE & LOGISTIEK
VDL Nedcar
Industriepark Noord
Holtum Noord
uitbreidingswens VDL
ruimtedruk logistiek
gemeentegrens Sittard-Geleen
doorontwikkelen en versterken
CHEMIE & MATERIALS
Brightlands Chemelot Campus
Industrial Park Chemelot
uitbreidingswens Campus tot 2023
ruimtedruk Campus na 2023
versterken ruimtelijk raamwerk
LANDELIJK GEBIED
Stad-Land zones
Groene Hart
kasteel/landgoed
bekensysteem
Maas en kanaal

Onderhavig plan
Op de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is deelgebied 3 behorende bij het onderhavige plangebied gesitueerd in de zone 'Stedelijk gebied'. Binnen deze zone wordt met name ingezet op het transformeren, verdunnen en verduurzamen van het bestaand stedelijk gebied. Er is echter ook nog steeds ruimte voor het realiseren van kleine woningbouwinitiatieven. De gronden zijn gelegen in het dorp Guttecoven. In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat de samenhang van dorpen versterkt dient te worden.

Voor wat betreft het woningbouwbeleid is in de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 een koppeling gemaakt met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor wat betreft de woningbouwcompensatie wordt aangesloten bij het principe dat in beginsel het nieuw te bouwen woningaantal rechtstreeks gecompenseerd wordt door elders (een) woning(en) te slopen of bestaande planvoorraad te schrappen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan een financiële compensatie plaatsvinden.

In het onderhavige geval worden door de initiatiefnemer ter compensatie van de twee nieuw te bouwen woningen elders twee woningbouwtitels geschrapt. Het schrappen van deze woningbouwtitels vindt plaats in de deelgebieden 1 en 2 behorende bij het onderhavige plangebied.

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020
Op 9 november 2016 is de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. De visie heeft als werktitel "Goed wonen in Sittard-Geleen" en omvat het gemeentelijk woonbeleid voor de periode 2016-2020, met daarin kort een toekomstperspectief voor het woonbeleid in 2040. De visie geeft een overzicht van de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze ambities zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en de bovenliggende beleidskaders.

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 legt, evenals de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016, een link met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De visie is een wettelijk vereiste om tot prestatieafspraken te kunnen komen met woningcorporaties. De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 is echter breder dan enkel een visie op de sociale huursector. Naast de thema's die raken aan de sociale huursector en de prestatieafspraken komen ook thema's aan bod die gelden voor de particuliere huur- en koopsector. In de woonvisie worden kort de autonome trends benoemd die van invloed zijn op het wonen in de gemeente Sittard-Geleen. Voornamelijk de demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing en ontgroening), economische ontwikkelingen (huishoudensinkomens en werkgelegenheid) en politieke ontwikkelingen (nieuwe wetgeving, decentralisaties) werk sterk door op het woonbeleid. Deze ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningmarkt, waarbij de gemeente te maken krijgt met een overaanbod aan woningen en een kwalitatieve vraagverandering. Dit resulteert in een transformatieopgave voor de bestaande woningvoorraad. Deze transformatieopgave is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en zalwaarschijnlijk voornamelijk landen in de particuliere koopsector, in het bijzonder in de suburbane woonmilieus.

Om te zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking, dient de gemeente Sittard-Geleen de komende jaren in te zetten op vermindering van de harde planvoorraad, het stimuleren van kwalitatieve verbetering/aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de versterking van de diversiteit van met name de suburbane woonmilieus. Het realiseren van de 'woonambities' om te komen tot een prettig woon- en leefmilieu in een aantrekkelijke regio vraagt naast de gemeentelijke inbreng ook om inspanningen van woningcorporaties, investeerders/beleggers en de particuliere woningbezitter zelf. Het uitvoeringsprogramma in dit document bevat een opsomming van maatregelen die de komende jaren genomen worden. Voor de uitvoering van het woonbeleid zal in de basis gebruik worden gemaakt van het instrumentarium uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), zoals beschreven in de voorgaande paragraaf.



In de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 is een kwantitatieve opgave opgenomen ten aanzien van de woningvoorraad in de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente Sittard-Geleen wil een gezonde woningmarkt creëren, die inspeelt op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Om een ongewenste toename van de woningvoorraad en de daarmee gepaarde gaande leegstand tegen te gaan geldt de regel “één erbij is één eraf”. Met andere woorden: nieuwbouw is alleen mogelijk als er woningen gesloopt of onttrokken worden aan de woningvoorraad. Wanneer sloop of onttrekking niet mogelijk is, kan bij kleine woningbouwinitiatieven gebruik worden gemaakt van de financiële compensatieregeling zoals deze is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL).

Onderhavig plan
In het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisering van twee nieuwe woningen, vindt compensatie plaats door het schrappen van twee woningbouwtitels elders. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Op 8 juli 2015 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het gemeentelijk beleidsdocument voor het borgen van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Het is de opvolger van de gemeentelijke Welstandsnota, die uit 2004 dateerde en na ruim tien jaar toe was aan actualisatie en herziening op een aantal vlakken, zowel wat betreft de systematiek als ook de juridische aspecten. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is complementair en volgend aan bestaande (Structuurvisie 2010 en Groenstructuurvisie) maar ook nieuwe beleidsstukken zoals het POL2014 en de nieuw op te stellen Omgevingsvisie waarin de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid voor de komende periode zijn (of worden) vastgelegd.

Onderhavig plan
Een initiatief wordt getoetst op een aantal vaste criteria (die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm). Dit zijn de criteria die altijd gelden. Daarnaast zijn voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven waarmee aanvullend rekening dient te worden houden. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn voor ieder gebiedstype specifieke gebiedscriteria opgenomen. Deelgebied 3 is gelegen binnen de zone ‘Woongebieden’. Het bouwplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Beleidsnota Archeologie en Monumenten
Op 15 november 2012 is de Beleidsnota Archeologie en Monumenten vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Sittard-Geleen kent een grote rijkdom aan archeologische waarden en monumenten. In de Beleidsnota Archeologie en Monumenten is aangegeven welk beleid wordt gevoerd om als het ware het ‘DNA’ van Sittard-Geleen te behouden en te beheren. De beleidsnota uit 2012 vormt een actualisering van de eerdere Nota Archeologie 2002. Sittard-Geleen is rijk aan erfgoed. Dit omvat het hele scala vanaf de eerste bewoners in de Steentijd tot en met het recente verleden. Sittard-Geleen streeft naar het beheer en behoud van deze archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relicten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan de huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen.

Onderhavig plan
De wijze waarop in het onderhavige plan rekening wordt gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.7 van deze toelichting.



Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020
De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 12.11.2014 het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 vastgesteld. De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek hebben dit beleidsplan gezamenlijk met het Waterschap opgesteld omdat alle partijen vinden dat de afvalwaterketen op een meer structurele en doelbewuste manier kan worden beheerd. De gemeenten en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater.

De missie van de beleidsvisie is een langetermijnperspectief, inhoudende het realiseren van een duurzame afvalwaterketen. Afvalwater wordt omgezet in schone grondstoffen, energie en schoon water. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt schoon water zichtbaar en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar. Grondwater wordt op natuurlijke manier wijze behandeld en waar mogelijk wordt gekozen voor niet-technische oplossingen.

Om het langetermijnperspectief te bereiken zijn doelstellingen en strategieën vastgelegd. Daarbij worden de drie afvalsoorten beschouwd: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor deze drie afvalwatersoorten bestaan er wettelijke zorgplichten, die gemeenten verplichten om op dit vlak acties te ondernemen. De doelstellingen en strategieën zijn:

- *stedelijk afvalwater:*
  doel: adequaat en efficiënt beheren van het stelsel;
  strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Zoeken samen naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

- *hemelwater:*
  doel: doelmatige en duurzame omgang met hemelwater
  strategie: samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

- *grondwater:*
  doel: een doelmatige en duurzame omgang met grondwater
  strategie: Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol voor de overheden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Onderhavig plan
De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het thema water is beschreven in hoofdstuk 5.1 van deze toelichting.

Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek
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
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen initiatiefnemers aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen te voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen is beschreven in hoofdstuk 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek
Op 31 maart 2010 is de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Deze beleidsvisie vormt een integraal beleidskader voor externe veiligheid, waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden. De beleidsvisie gaat in op de veiligheidssituatie op de Chemelot site, waarbij deze veiligheid wordt afgezet tegen de volgende factoren:

- het grote economische belang dat de Chemelot site heeft voor Zuid-Limburg;
- de speciale veiligheidsvoorzieningen die, speciaal met het oog op de externe veiligheid zijn getroffen om de kans op en gevolgen van ongevallen zo beperkt mogelijk te houden;
- de aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen; toe te passen waar dit bedrijfseconomisch verantwoord is.

Om de leefbaarheid in de regio Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkelingen op de Chemelot site. Deze randvoorwaarden houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met de laagste veiligheidsrisico's aan de rand van het bedrijventerrein. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering wordt uiteraard gevormd door de activiteiten op het spoor, omdat deze infrastructuur op het terrein vastligt.

Onderhavig plan
De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met het aspect externe veiligheid is beschreven in hoofdstuk 5.5 van deze toelichting.



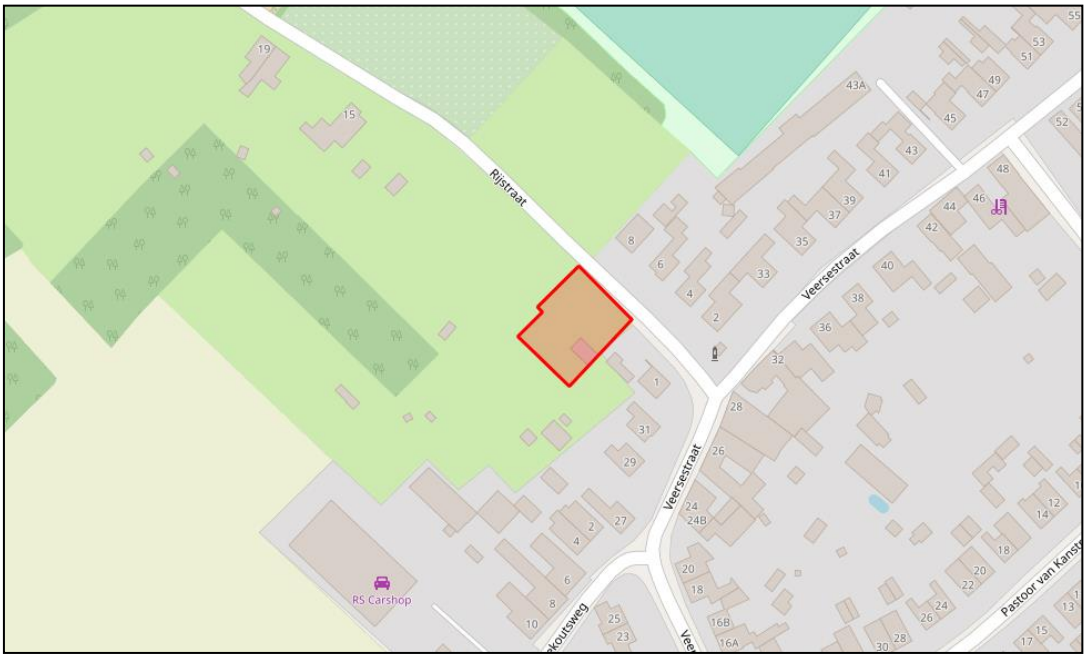
3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

In dit hoofdstuk wordt de ligging van deelgebied 3 van het onderhavige plangebied beschreven. Dit betreft het deelgebied waar de realisering van de twee nieuwe woningen plaatsvindt. In de deelgebieden 1 en 2 vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Hier worden enkel juridisch-planologische wijzigingen doorgevoerd in de vorm van het schrappen van woningbouwtitels. In dit hoofdstuk wordt derhalve enkel deelgebied 3, gelegen aan de Rijstraat te Guttecoven, beschreven.

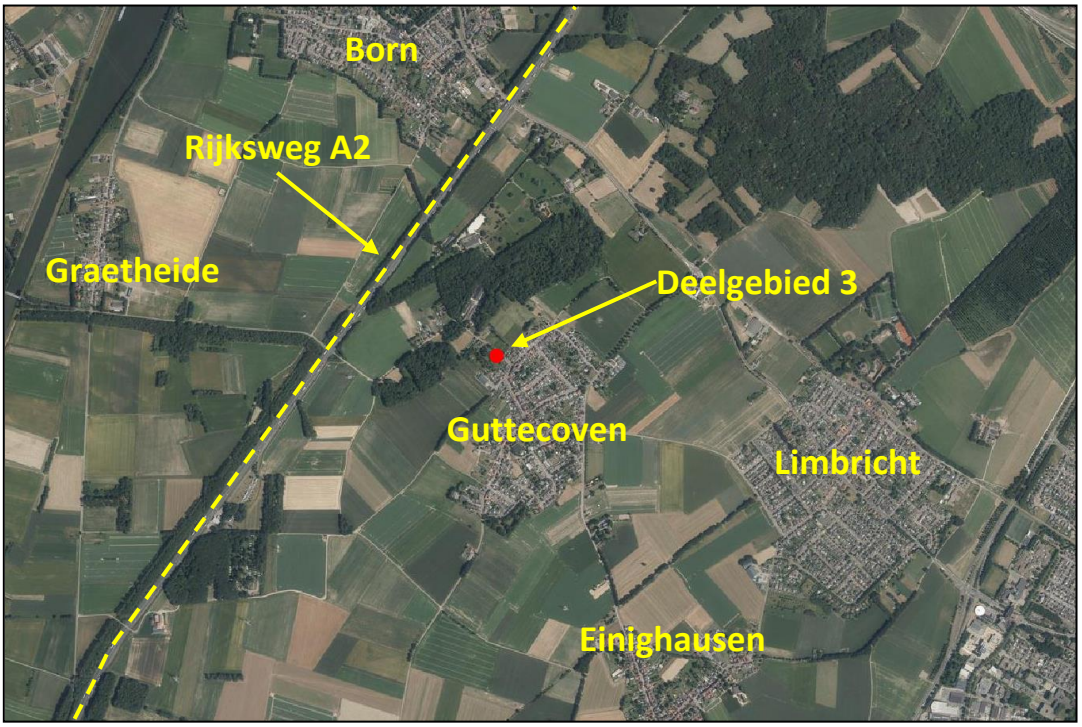
Deelgebied 3 is gelegen in de kern Guttecoven, in het noordelijke gedeelte van de gemeente Sittard-Geleen. Het deelgebied bestaat uit twee kadastrale percelen (gemeente Sittard, sectie T, nummer 1085 (ged.) en 1086 (ged.). De oppervlakte van deelgebied 3 bedraagt 773 m².

Op het onderstaande overzichtskaartje is deelgebied 3 middels een rode omlijning weergegeven:



Overzichtskaartje deelgebied 3

Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 3 globaal aangeduid middels een rode kleur. De omliggende voorzieningen zoals in het voorgaande beschreven zijn middels een gele kleur weergegeven:



Deelgebied 3 is thans onbebouwd. De gronden worden thans gebruikt als hobbydierenweide. De gronden zijn gelegen aan de westzijde van de Rijstraat. De Rijstraat vormt de uitloper vanuit de kern Guttecoven richting het ten noorden gelegen landelijk gebied.

De onderstaande afbeeldingen tonen de Rijstraat in noordelijke en in zuidelijke richting:



De Rijstraat in noordelijke richting



De Rijstraat in zuidelijke richting

Op een afstand van circa 600 meter ten noorden van deelgebied 3 ligt de Rijksweg A2 en aan de overzijde van de Rijksweg bevinden zich de buurtschap Graetheide en de kern Born, die eveneens tot de gemeente Sittard-Geleen behoren. Ten zuiden van deelgebied 3 sluit de Rijstraat aan op de Veersestraat.

De onderstaande afbeelding toont de kruising Rijstraat/Veersestraat. Op de achtergrond is de woning aan de Rijstraat 1, die direct ten zuiden van deelgebied 3 is gelegen, zichtbaar. De achtertuin behorende bij deze woning grenst aan deelgebied 3.



Kruising Veersestraat – Rijstraat

Op de onderstaande afbeelding is deelgebied 3 weergegeven, vanaf de Rijstraat. De afbeelding toont de woning aan de Rijstraat 1, die direct grenst aan de zuidzijde van het deelgebied:



De projectlocatie, gezien vanaf de Rijstraat

Ten oosten en ten zuidoosten van Guttecoven liggende kernen Limbricht en Einighausen. Deze beide kernen behoren tot de gemeente Sittard-Geleen.

3.2 Stedenbouwkundig beeld Rijstraat

Deelgebied 3 is gelegen aan de westzijde van de Rijstraat. Direct ten zuiden van deze gronden is de woning Rijstraat 1 gesitueerd. De achtertuin behorende bij deze woning grenst direct aan deelgebied 3. De voorgevel van de woning aan de Rijstraat 1 is georiënteerd op de Veersestraat. Deze vrijstaande woning bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. De woning heeft een goot- en bouwhoogte van circa 6 respectievelijk circa 9 meter.

De onderstaande afbeelding toont de rechter zijgevel van de woning Rijstraat 1, gezien vanaf de Rijstraat:



Woning Rijstraat 1, grenzend aan deelgebied 3

Ook aan de overzijde van de Rijstraat, ten oosten van deelgebied 3, liggen vier vrijstaande woningen die uit twee bouwlagen bestaan en zijn afgewerkt met een zadeldak. Ook deze woningen hebben een goot- en bouwhoogte van circa 6 respectievelijk circa 9 meter. Het betreft de woningen Rijstraat 2 t/m 8.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn deze woningen weergegeven:



Woningen Rijstraat 2 t/m 8

Ten noorden van de woningen aan de Rijstraat 2 t/m 8 zijn volkstuinen gelegen. De eerstvolgende woningen aan de oostzijde van de Rijstraat is gelegen op een afstand van circa 180 meter (Rijstraat 10). Deze woning betreft een agrarische bedrijfswoning. De eerstvolgende woning aan de westzijde van de Rijstraat is gelegen op circa 70 meter van deelgebied 3 (Rijstraat 15). De tussengelegen gronden betreffen agrarische percelen.

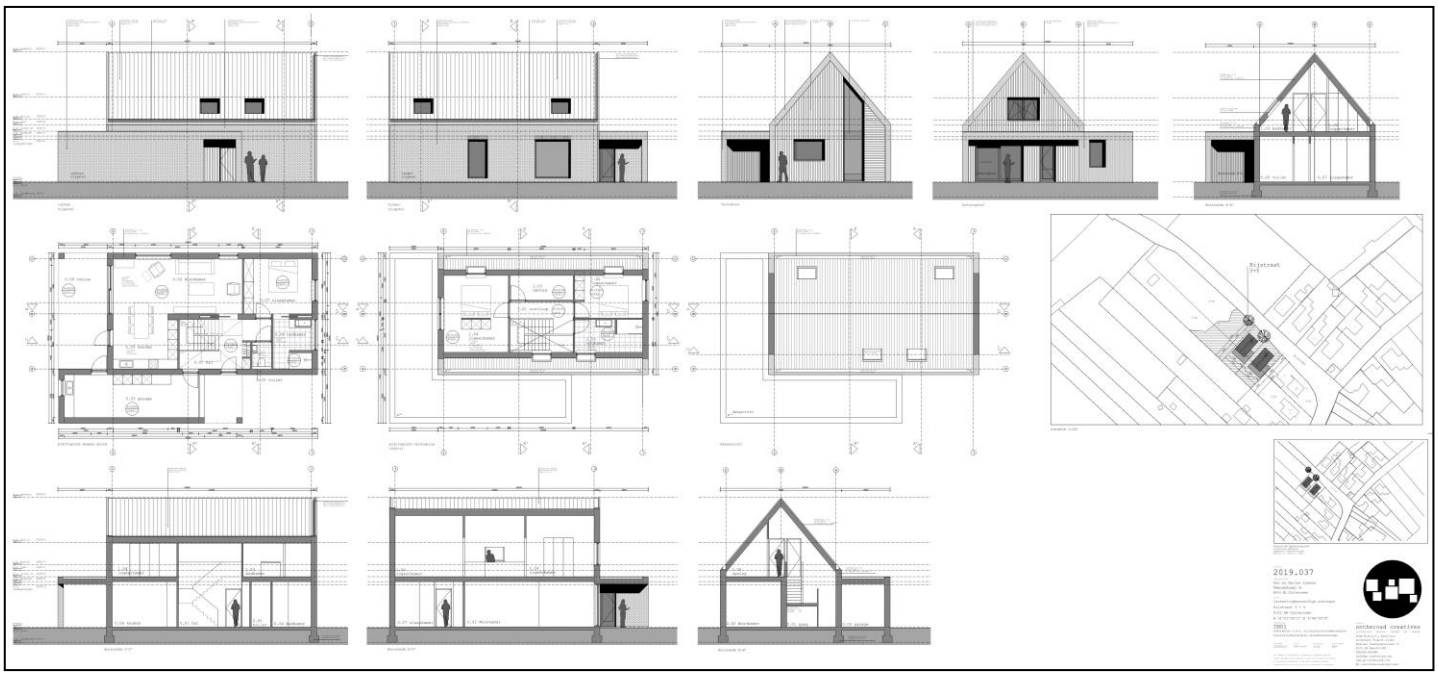
3.3 Stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan

De basis voor de twee nieuw te realiseren, levensloopbestendige woningen aan de Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven is gebaseerd op het toevoegen van twee kwalitatief goede woningen met een kleinschalig, dorps karakter.

Een eerste versie van het plan werd in 2019 voorbesproken met verschillende ambtenaren van de gemeente Sittard-Geleen. In dat overleg werden de juridische, bestemmingsplan-technische en stedenbouwkundige voorwaarden vastgelegd. De basis voor het in te dienen schetsplan werd tevens besproken en geaccordeerd.

De twee woningen sluiten op de kleine kern van Guttecoven qua vorm, materialisatie, positionering, grootte. De naastgelegen hoekwoning aan Rijstraat 1 is met de kopgevel naar deze straatzijde gericht, waar de twee nieuwe, levensloopbestendige woningen in hoogte en oriëntatie aansluiting mee vinden. De vier woningen aan de overzijde van de Rijstraat richten zich met langsgevels naar de straat, maar liggen hoger t.o.v. het straatniveau en vormen een wand.

Gaandeweg het traject zijn de twee nieuwe woningen iets verschoven qua positie, en zijn de perceel groottes verfijnd en is de kaprichting negentig graden gedraaid na overleg met de stedenbouwkundige (zie onderstaande afbeelding).



Het plan is op 14 januari 2020 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De commissie was positief over de ontwikkeling, maar vond dat het dorpse architectuurbeeld nog beter tot uitdrukking kon worden gebracht. Dit advies is later meegenomen in de aanpassing van het ontwerp.

Naar aanleiding van een gezamenlijke ontwerpsessie (10 februari 2022) met de initiatiefnemer en de gemeente Sittard-Geleen zijn de laatste aanpassingen aan het ontwerp doorgevoerd. De betrof voornamelijk het versmallen van de percelen, zodat de bebouwingsgrens aan de overzijde van de Rijstraat niet overschreden werd. Hierdoor zijn de woningen ook versmald en de garages niet meer inpandig, maar buiten het bouwvlak geprojecteerd.

4 Planbeschrijving

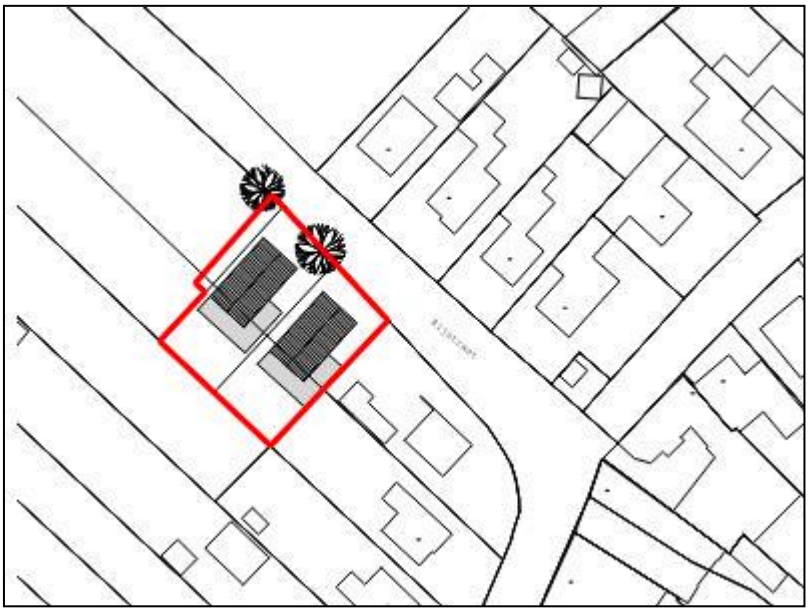
4.1 Algemeen

Door architectenbureau Ontheroad Creatives is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van twee identieke woningen ter plaatse van deelgebied 3. Het bouwplan voorziet in twee grondgebonden, vrijstaande en levensloopbestendige woningen. In het navolgende wordt het bouwplan beschreven aan de hand van enkele afbeeldingen.

4.2 Het bouwplan

De twee woningen bestaan uit anderhalve bouwlaag en worden voorzien van een zadeldak. De beide woningen hebben een gevelbreedte van 7,00 meter en zijn 13 meter diep. Beide woningen worden aan de linkerzijde voorzien van een aangebouwde garage, met een breedte van 3,00 meter.

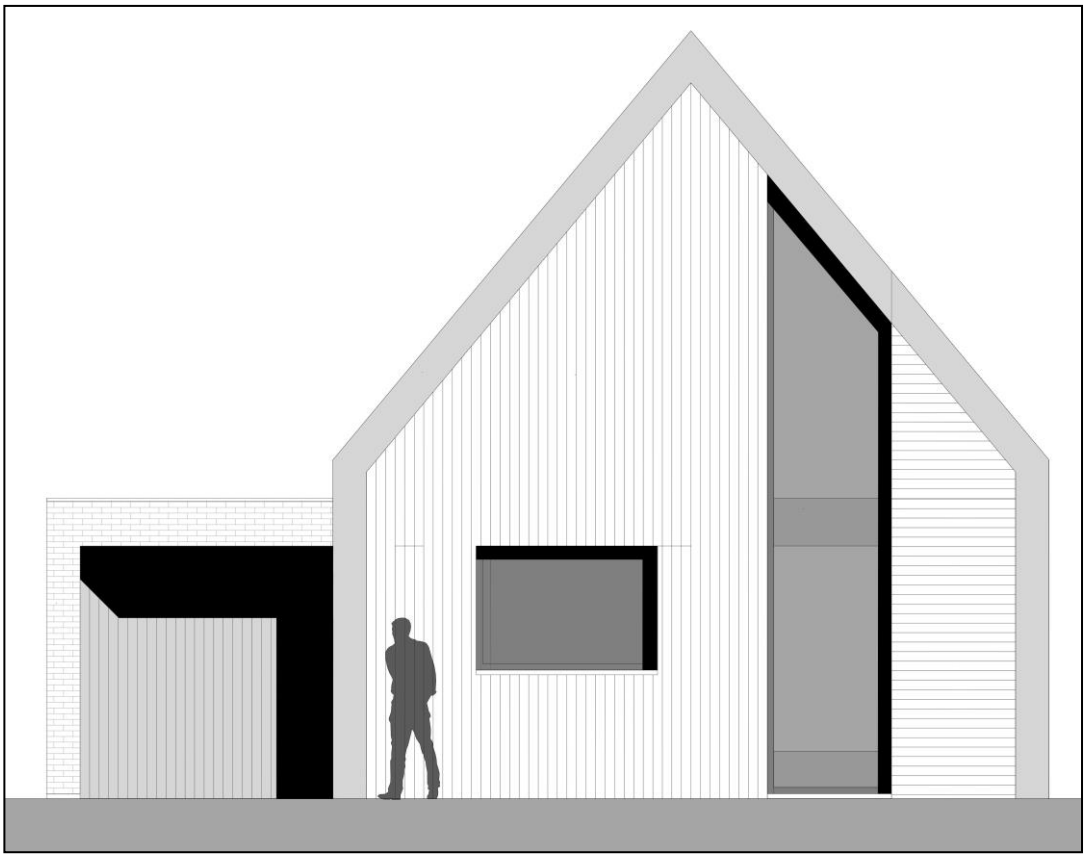
Op de onderstaande situatietekening (*bron: Ontheroad Creatives*) is de situering van de woningen binnen deelgebied 3 weergegeven. De begrenzing van deelgebied 3 is middels een rode kleur aangegeven:



Situatietekening nieuwe woningen Rijstraat 3-5 Guttecoven

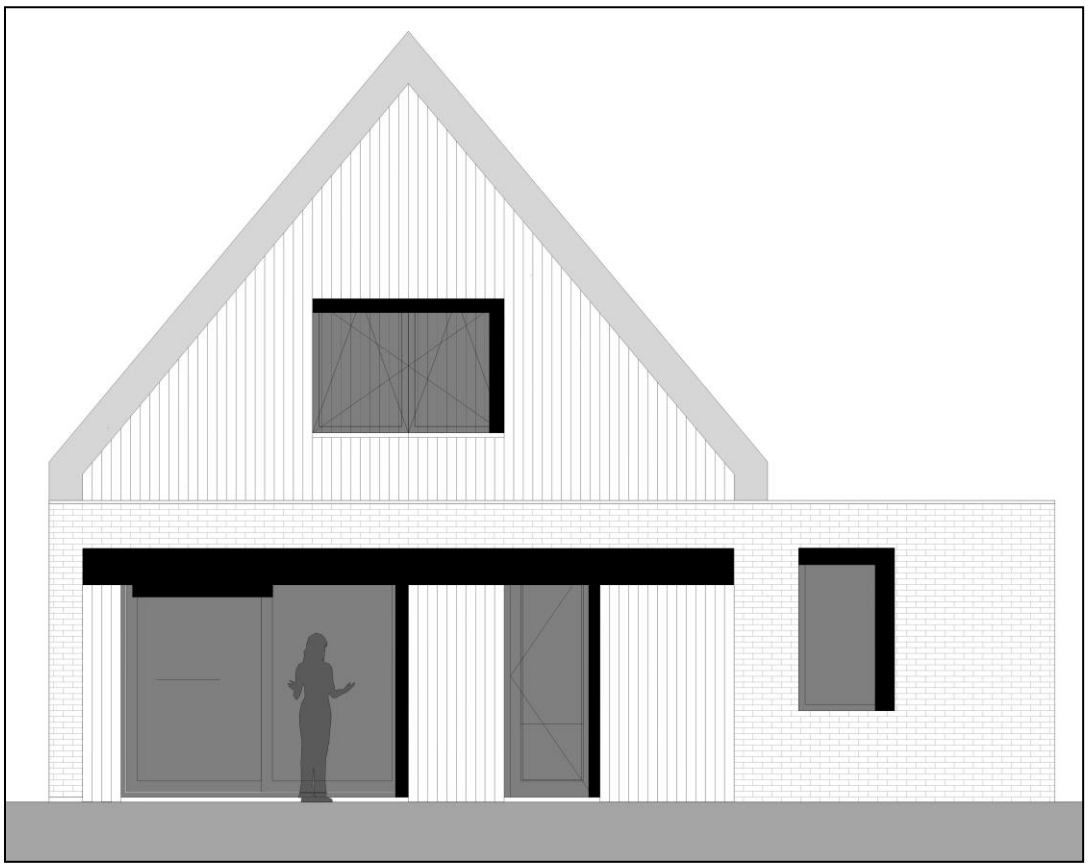
De woningen hebben een goot- en bouwhoogte van 4,50 respectievelijk 8,00 meter. De woningen beschikken over een aangebouwde garage en een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hiermee zijn de woningen levensloopbestendig.

De onderstaande afbeelding (*bron: Ontheroad Creatives*) toont de voorgevel van de beoogde woningen:



Voorgevel nieuwe woningen

De onderstaande afbeelding (*bron: Ontheroad Creatives)* toon de achtergevel van de woningen:



Achtergevel nieuwe woningen

Op de onderstaande afbeelding (*bron: Ontheroad Creatives*) zijn de rechter- en linkerzijgevel van de woningen weergegeven:



Rechter- en linkerzijgevel nieuwe woningen

4.3 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek. In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende gebiedstypes: ‘centrumgebied Sittard en Geleen’, ‘Schil/overloopgebied’ en ‘rest bebouwde kom’. Deelgebied 3 is gelegen binnen het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. Binnen dit gebiedstype geldt voor een grondgebonden woning een parkeernorm van 1,7 (afgerond 2) parkeerplaatsen per woning.

Beide woningen worden voorzien van een aangebouwde garage. Tevens wordt een oprit aangelegd met voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto’s. Hiermee wordt in ruime mate voldaan aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek van de gemeente Sittard-Geleen.

4.4 Bezonningsstudie

Ter voorbereiding op de realisatie van het bouwplan is een bezonningsstudie (ofwel beschaduwingsstudie) uitgevoerd. bij deze bezonningsstudie is met name gefocust op de mogelijke effecten van het bouwplan op de woning aan de Rijstraat 1. Deze woning is de dichtstbijzijnde woning en is gelegen ten zuiden van het onderhavige plangebied.

Conclusie
Na het uitvoeren van de bezonningsstudie blijkt dat gedurende het gehele jaar tussen de tijdstippen 10:00 uur en 18:00 uur niet of nauwelijks sprake is van beschaduwing ter plaatse van de woning aan de Rijstraat 1. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning.

De rapportage van de bezonningstudie *(Beschaduwingsstudie nieuwbouwwoningen Rijstraat 3-5, Guttecoven)* is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021
De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg
Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Deelgebied 3
Conform de regels van het waterschap Limburg dient de watertoets te worden doorlopen bij toevoeging van verharding en/of bebouwing. In deelgebied 3 wordt toevoeging van bebouwing en oppervlakteverharding mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de watertoets dient te worden doorlopen.

Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan worden door het waterschap de volgende toetsingspunten gehanteerd:

1) <u>Circa 10% van het plangebied reserveren voor water:</u>
   Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden, zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;

2) <u>Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving:</u>
   Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom;

3) <u>Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand:</u>
   Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4) <u>Toepassen voorkeursvolgorde van de waterkwaliteit:</u>
   Schoonhouden, scheiden, zuiveren.



5) Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit:
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6) Toepassen voorkeurstabel afkoppelen:
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel: maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden: liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7) Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per uur ten zuiden van Sittard, met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur:
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

De wijze waarop concreet invulling wordt gegeven aan de inrichting van de waterhuishouding is in dit stadium van de planvorming nog niet bekend. Dit zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nader worden uitgewerkt aan de hand van een infiltratieonderzoek.

Ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Ecologie

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 speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

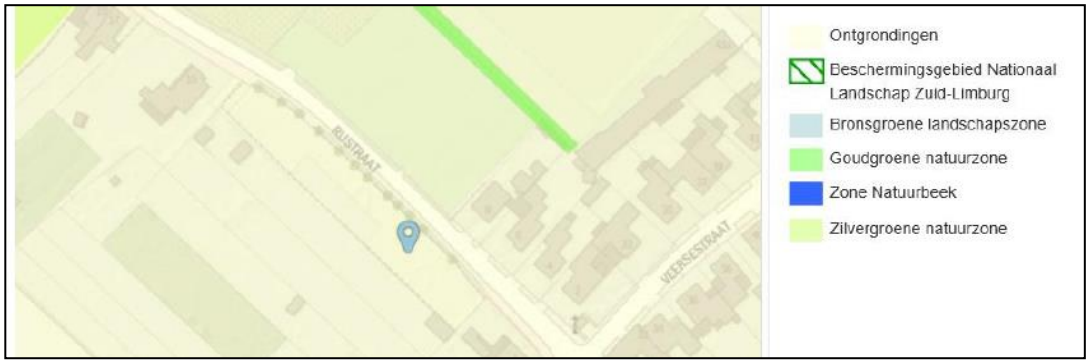
Plangebied
Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Ecolybrium een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Quickscan ecologische waarden
Rapportage Quickscan ecologische waarden Rijstraat 3-5 te Guttecoven, Ecolybrium, rapportnummer 20-685, d.d. 11.06.2020

Eindconclusies en advies
Uit het veldbezoek en de uitgevoerde literatuurstudie worden geconcludeerd dat:
- er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is;
- er geen effecten optreden ten aanzien van foeragerende vleermuizen tijdens het gebruik, omdat de percelen geen onderdeel uitmaken van essentieel jachtgebied van vleermuizen;
- er geen nader soortgericht onderzoek nodig is, omdat er geen knelpunten te verwachten zijn op de aanwezige soorten en soortgroepen;
- er geen overtredingen plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbescherming;
- om effecten op broedende vogels te minimaliseren wordt geadviseerd om de ingreep zoveel als mogelijk buiten de broedperiode uit te voeren, zodat verstoring van

foeragerende vogels en broedvogels aan de randen van de perceel zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Gebiedsbescherming
Uit de beschikbare gegevens van de provincie Limburg met betrekking tot beschermde gebieden (bron: www.polviewer.nl) blijkt dat de locatie niet gelegen is in een van de drie landschapszones die in meer of mindere mate beschermd zijn door het provinciaal beleid, zie navolgende afbeelding.



De voorgenomen ingrepen hebben geen directe of indirecte effecten op beschermde gebieden, vanuit het provinciaal beleid kan dan ook gesteld worden dat in dit kader geen verdere vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan. Het onderzoeksrapport van Ecolybrium is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.3 Geluid

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.

Deelgebied 3
Ter plaatse van deelgebied 3 vindt de realisering van twee nieuwe woningen plaats. Een woning betreft een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder.

<u>Wet geluidhinder</u>
In de Wet geluidhinder zijn voor woningen en andere geluidgevoelige 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’.

<u>Industrielawaai</u>
In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Spoorweglawaai
De dichtstbijzijnde spoorweg is gesitueerd op circa 900 meter afstand van de projectlocatie. De projectlocatie is hiermee gelegen buiten de onderzoekszone van de spoorweg. Spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Wegverkeerslawaai
Deelgebied 3 is gelegen aan de Rijstraat. Ter plaatse van de Rijstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze weg kent derhalve geen geluidzone. Ditzelfde geldt voor de weg die ten zuiden van deelgebied 3 gelegen, de Veersestraat. Omdat deze wegen geen geluidzone kennen, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Ook is de projectlocatie gelegen buiten de onderzoekszone van de Rijksweg A2 die ten noorden en noordoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 600 meter is gesitueerd. De A2 is een Rijksweg bestaande uit vier rijstroken. Op basis van artikel 74 van de Weg geluidhinder bedraagt de onderzoekszone van een dergelijke weg 350 meter. Deelgebied 3 is gelegen buiten deze onderzoekszone, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek ook voor deze weg niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan.

Een ‘goede ruimtelijke ordening’
Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. Een woning betreft een geluidgevoelige bestemming.

Ten zuidwesten van deelgebied 3, op een afstand van circa 85 meter, ligt een autobedrijf (autobedrijf Santi, Rothweg 12 Guttecoven). Dit bedrijf kent een richtafstand van 30 meter. Gezien de ruime afstand tussen deelgebied 3 en dit autobedrijf, vormt de aanwezigheid van het bedrijf geen belemmering voor de realisering van de woningen.

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

5.4 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 eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico’s opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan is door bureau Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkennend bodemonderzoek Rijstraat (ong.) Guttecoven, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA200377.R01.V1.0

Conclusies en aanbevelingen
Conclusies
Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in zowel de lemige boven- als ondergrond (0,0-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde parameters ten opzichte van de 'achtergrondwaarde' aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde');
- in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan tetrachlooretheen aangetoond. Een duidelijke oorzaak voor deze lichte verontreiniging kan niet worden gegeven. Mogelijk wordt deze verontreiniging veroorzaakt door een bron die stroomopwaarts is gelegen. Vermeld dient te worden dat het licht verhoogde gehalte aan tetrachlooretheen ook is aangetoond tijdens het eerder uitgevoerde bodemonderzoek in de naastgelegen rijbaan;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'onverdacht' te worden aanvaard;
- de locatie is niet verdacht met betrekking tot asbest in bodem.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Aanbevelingen
Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden wordt geadviseerd de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te laten onderzoeken teneinde de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van 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 of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. 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 GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving
Externe veiligheid risicovolle bedrijven
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de



verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, 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 microtesla (µT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 µT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Deelgebied 3
Plaatsgebonden risico

Risicovolle bedrijven
LPG-tankstations
Zowel ten noorden als ten zuidwesten van deelgebied 3 is een tankstation gesitueerd waar verkoop van LPG-brandstof plaatsvindt. Ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,1 kilometer, ligt een Total tankstation (Sittarderweg 10 te Sittard). Ten zuidwesten van deelgebied 3, op een afstand van circa 1,3 kilometer, ligt een tankstation aan de Rijksweg A2 (Ton Uijen Exploitatiemaatschappij B.V.). Bij beide tankstations is een LPG-vulpunt aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour van 40 meter, een LP-reservoir met een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter en een LPG-afleverinstallatie met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Voor beide tankstations bedraagt het invloedsgebied voor wat betreft het groepsrisico 150 meter. Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en de beide tankstations kan gesteld worden dat de aanwezigheid van de tankstations geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Kampeerterrein Naturistenvereniging Atlanta
Ten zuidwesten van deelgebied 3, op een afstand van circa 1,2 kilometer, ligt een kampeerterrein van Naturistenvereniging Atlanta (Swentiboldweg 100). Op het terrein van deze inrichting is een bovengrondse propaantank aanwezig. Deze propaantank heeft een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Gezien de ruime afstand tussen deelgebied 3 en deze risicobron, vormt de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering voor de realisering van de twee woningen. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, waardoor de aanwezigheid van deze inrichting eveneens geen invloed heeft op het groepsrisico.

Maasland L.L.T.B.
Op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuidoosten van deelgebied 3 ligt een risicovolle inrichting genaamd Maasland L.L.T.B. Deze inrichting betreft een Welkoop tuincentrum. In deze



inrichting worden seizoensgebonden bestrijdingsmiddelen opgeslagen. De inrichting kent geen plaatsgebonden risicocontour. Ook wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van deze inrichting geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Chemelot site
Deelgebied 3 is gelegen binnen het invloedsgebied (toxisch scenario) van de Chemelot site. Er dient derhalve gebruik te worden gemaakt van afsluitbare ventilatiesystemen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Ten oosten van deelgebied 3, op een afstand van circa 2,2 kilometer, ligt de provinciale weg N276 en ten zuiden van deelgebied, op een afstand van circa 2,7 kilometer ligt de provinciale weg N294. Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is enkel op de wegen zelf gelegen en niet daarbuiten. Voor het groepsrisico geldt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, ofwel er is geen sprake van een relevant groepsrisico. Op een afstand van crica 570 meter ten noordwesten van het plangebied ligt autosnelweg A2. Over deze snelweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. de plaatsgebonden risicocontour van de A2 bedraagt 17 meter. Formeel gezien ligt deelgebied 3 wel binnen het invloedsgebied van e A2. Voor wat betreft het groepsrisico geldt echter, op basis van eerder uitgevoerde berekeningen uitgevoerd in het kader van het Basisnet, dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er is dan ook geen sprake van een relevant groepsrisico.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N276 en N294 en de autosnelweg A2 vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Over het spoor
Ten oosten van deelgebied 3, op een afstand van circa 3 kilometer, bevindt zich de spoorlijn Roermond-Sittard. Over dit spoortraject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is echter enkel op de spoorlijn zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 124 meter. Ook hier ligt deelgebied 3 buiten. De 1%-letaliteitsgrens (toxisch scenario) van deze spoorlijn ligt op enkele kilometers. Er dient derhalve gebruik te worden gemaakt van afsluitbare ventilatiesystemen. Gesteld kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Over het water
Op een afstand van circa 2,1 kilometer ten westen van deelgebied 3 ligt het Julianakanaal. Het Julianakanaal maakt deel uit van het Basisnet water en is aangewezen als een zogenoemde ‘zwarte vaarweg’. Dit betekent dat de vaarweg uitsluitend wordt gebruikt door binnenvaartschepen. Over deze vaarweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, echter de plaatsgebonden risicocontour is uitsluitend op de vaarweg zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen dat over deze vaarweg plaatsvindt bedraagt 1.100 meter. Deelgebied 3 is gelegen buiten dit invloedsgebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

Buisleidingen
PRB-leiding
In de omgeving van deelgebied 3 is een aantal buisleidingen gesitueerd. Ten noorden van deelgebied 3, op een afstand van circa 750 meter, ligt een PRB-leiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. Via deze leiding worden K1-vloeistoffen (naftaleen) vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour van de leiding bedraagt 11 meter en de 100%-letaliteitsgrens bedraagt 9 meter. Gezien de ruime afstand tussen deze buisleiding en deelgebied 3 vormt de aanwezigheid van deze leiding geen belemmering voor de realisering van het plan.



Aardgastransportleidingen Gasunie
Zowel ten oosten als ten zuiden van deelgebied 3 is een aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen. Ten oosten ligt de buisleiding Z-540-01. Deze buisleiding heeft een werkdruk van 40 bar. De afstand tussen deelgebied 3 en deze buisleiding bedraagt circa 600 meter. Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De 100%-letaliteitsgrens ligt op 80 meter. Deelgebied 3 ligt hier buiten.

Ten zuiden ligt de buisleiding A-521-02, met een werkdruk van 66,20 bar. De afstand tussen deze buisleiding en deelgebied 3 bedraagt circa 650 meter. Ook deze buisleiding kent geen plaatsgebonden risicocontour. De 100%-letaliteitsgrens is gelegen op 100 meter en de 1%-letaliteitsgrens is gelegen op 210 meter. Hier ligt deelgebied 3 buiten.

De aanwezigheid van deze buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze 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 (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) 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 (wegen in beheer bij de provincie)

Deelgebied 3 is niet gelegen binnen 300 meter van een rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet van toepassing.

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 NO_2 en PM^{10}.



Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied
Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO_2-concentratie ter plekke bedraagt 20-25 µg/m³. De PM_{10}-concentratie ter plekke bedraagt 20-25 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, juni 2020). Deze concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

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 uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Deelgebied 3
Onderhavig plan voorziet in de realisering van twee woningen. In de hierboven beschreven ‘regeling niet in betekenende mate’ is vastgelegd dat het ‘omslagpunt’ voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:
Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)



Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) *kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.*

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de "beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen" vastgesteld[1]. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten[2]. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Beleidscategorie	Verwachting/waarde	
1	*AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd*	
2	*AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde* *AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard* *AMK-terrein; terrein van archeologische waarde* *Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats*	
3	*AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen*	
4	*Hoge verwachting voor droge landschapen* *Hoge verwachting voor droge landschapen, provinciaal aandachtsgebied* *Middelhoge verwachting voor droge landschappen* *Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied* *Hoge verwachting voor natte landschappen* *Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen* *Middelhoge verwachting voor natte landschappen* *Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen*	
5	*Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied*	
6	*Lage verwachting voor droge en natte landschappen*	
7	*Lage verwachting voor ontgronde gebieden* *Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden*	

Uit de archeologische kaarten blijkt dat de drie deelgebieden in een archeologisch interessant gebied liggen.[3]

[1] Gemeente Sittard-Geleen, 2012. Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen.
[2] 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.
[3] 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.



Deelgebied 1:
Binnen deelgebied 1 zijn geen archeologische resten bekend. Binnen een straal van 500 m echter wel. Het betreft de resten van een Romeins villacomplex, bestaande uit verschillende (restanten van) gebouwen en een waterput (ARCHIS3, zaakid. nrs. 3126035100, 3249578100, 2891882100 en 2861741100) en de resten van de Romeinse weg (ARCHIS3 zaakid. nr. 3126092100). De bekende archeologische vindplaatsen op de beleidskaart kennen een grote mate van bescherming en zijn ingedeeld in beleidscategorie 2. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 50 m². Een dergelijke vindplaats ligt echter niet binnen de grenzen van deelgebied 1. Op de beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen is aan deelgebied 1 een hoge archeologische verwachting toegekend op basis van de archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden (‘droge archeologie’). Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m². Aangezien in het deelgebied nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, dient in het nieuwe bestemmingsplan de beleidscategorie 4 gehandhaafd te worden (zie Regels en Verbeelding).

Deelgebied 2:
Binnen deelgebied 2 zijn geen archeologische resten bekend. Binnen een straal van 500 m echter wel. Het betreft voornamelijk vuurstenen artefacten uit het midden paleolithicum en neolithicum (ARCHIS3 zaakid. nrs. 3236722100, 3236730100,2783730100 en 3235920100). Daarnaast is op circa 270 m ten NW een kuil en aardewerk uit de late middeleeuwen gevonden (ARCHIS3 zaakid. nr. 2900515100). Op 400 m ten ZW van deelgebied 2 ligt een archeologisch monument van hoge archeologische waarde. Het betreft een terrein met sporen van bewoning (vuursteen- en aardewerkvondsten) uit het vroeg- en midden-neolithicum en uit de ijzertijd (ARCHIS3 Monumentnr. 11210, Hoogenberg). Op circa 540 m ten ZO ligt een tweede archeologisch monument van hoge archeologische waarde. Het gaat om een terrein met sporen van bewoning (vuursteen- en aardewerkvondsten) uit het neolithicum (ARCHIS3, Monumentnr. 11211, Oude Postbaan).

De bekende archeologische vindplaatsen en monumenten op de beleidskaart kennen een grote mate van bescherming en zijn ingedeeld in beleidscategorie 2. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 50 m². Een dergelijke vindplaats ligt echter niet binnen de grenzen van deelgebied 2. Op de beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen is aan deelgebied 2 een hoge archeologische verwachting toegekend op basis van de archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden (‘droge archeologie’). Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m². Aangezien in het deelgebied nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, dient in het nieuwe bestemmingsplan de beleidscategorie 4 gehandhaafd te blijven (zie Regels en Verbeelding).

Deelgebied 3
In het deelgebied 3 zelf zijn geen archeologische resten bekend. In de directe omgeving ervan wel, namelijk binnen een straal van 500 m. Het betreft voornamelijk vuurstenen artefacten uit het neolithicum en aardewerk uit de ijzertijd (ARCHIS3, zaakid. nrs.3211514100, 3042208100, 3042216100, 3236714100 en 3236439100). Daarnaast is ook een gouden munt gevonden uit de late middeleeuwen (1485, ARCHIS zaakid. nr.). De bekende archeologische vindplaatsen op de beleidskaart kennen een grote mate van bescherming en zijn ingedeeld in beleidscategorie 2. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 50 m². Een dergelijke vindplaats ligt echter niet binnen de grenzen van deelgebied 3.



De historische kern van Guttecoven ligt wel net binnen de plangrens van deelgebied 3 (ARCHIS3 monumentnummer 16538). Deze historische kern heeft een monumentstatus vanwege zijn hoge archeologische waarde. Binnen de historische kernen worden namelijk de wortels van de huidige dorpen verwacht. De begrenzing van de historische kern van Guttecoven is gebaseerd op 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse kaarten. Binnen de contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse bewoning worden aangetroffen. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn (bron: ARCHIS3). De historische kern behoort tot beleidscategorie 3. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Op basis van deze archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het overige deel binnen deelgebied 3 een hoge verwachting. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden (‘droge archeologie’). Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m².

Binnen het nieuwe bestemmingsplan heeft in deelgebied 3 nog geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De oorspronkelijke beleidscategorieën 3 en 4 van de gemeente Sittard-Geleen, blijven hier dan ook gehandhaafd.

Toekomstige ingrepen deelgebied 3

De toekomstige ingrepen (twee woningen) vallen volledig binnen beleidscategorie 4. Beide huizen hebben een oppervlakte van elk 125 m^2. Dat wil zeggen dat ze ruim binnen de ondergrenzen vallen die de gemeente Sittard-Geleen hanteert in het kader van een goede archeologische monumentenzorg. Bij de bouw van de woningen hoeft bijgevolg geen archeologisch onderzoek te gebeuren. De vrijstelling geldt echter enkel voor de ingrepen die plaatsvinden bij de bouw van het woonhuis. De rest van het plangebied behoudt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 en 4. Mochten hier in de toekomst eveneens bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm – mv, dient opnieuw een archeologische toets van de plannen te gebeuren. Voor de graafwerkzaamheden geldt echter een meldingsplicht.

Bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm geldt een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden.De volgende teksten zullen worden opgenomen in de omgevingsvergunning:

1. De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (marion.aarts@sittard-geleen.nl)
2. Op het terrein is een vrijstelling van archeologisch onderzoek in het kader van archeologievriendelijk bouwen van kracht. Hierbij geldt een bepaling van niet-verstoring van de bodem, behoudens het aanbrengen van het palengrid. Het is van belang dat bij de uitvoering van de werkzaamheden de bodem niet dieper dan 30 cm wordt verstoord. Bij onvoldoende draagkracht van de bovengrond moeten afdoende beschermende maatregelen worden genomen (bijvoorbeeld aanbrengen rijplaten) om verstoring door wegzakking van zware rijtuigen en machines tegen te gaan.
3. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en het grote aantal vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent 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.



5.8 Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Het is verboden om een project te realiseren dat significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied. Bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Deze toetsing vindt plaats in twee stappen: een voortoets en een passende beoordeling.

Deelgebied 3
Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden is het Natura2000-gebied ‘Grensmaas’. Dit gebied ligt hemelsbreed op een afstand van circa 3 kilometer van deelgebied 3. Dit gebied is echter niet aangemerkt als een gebied met een te hoge achtergronddepositie. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden die zijn aangemerkt als gebieden met een te hoge achtergronddepositie zijn de gebieden ‘Geleenbeekdal’ en ‘Bunder- en Elslooërbos’. Deze gebieden liggen beide op ruim 8 kilometer afstand van de ontwikkeling.

Ter voorbereiding op de realisering van de twee nieuwe woningen ter plaatse van deelgebied 3 is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de bouw-/aanlegfase als de gebruiksfase. De uitgangspunten die voor de AERIUS-stikstofdepositieberekening zijn gebruikt zijn in het onderstaande opgenomen.

<u>Aanlegfase:</u>
De werkelijk te verwachten uitstoot tijden de aanlegfase is nog onbekend, aangezien hier nog geen concrete planning voor beschikbaar is. Bovendien is de bouwwijze, aannemer en het toe te passen materieel nog onbekend.

Voor de uitgevoerde berekening zijn wij echter uitgegaan van de volgende aannamen:

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IIIb, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2012 (Diesel)	Bouwkraan	300	50	6,0	NOx NH3	7,35 kg/j < 1 kg/j
STAGE I, 75 <= kW < 130, bouwjaar 1999 (Diesel)	Betonpomp;	60	10	6,0	NOx NH3	1,78 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Mobiele kraan	40	10	4,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Gebruiksfase:
Uitgangspunt is dat de woningen niet worden voorzien van een gasaansluiting. Verwarming van de woning en warm tapwater wordt elektrisch (d.m.v. een warmtepomp) voorzien. Er is dan ook geen sprake van lokale uitstoot van stikstof.

Voor de verkeersproductie van de twee levensloopbestendige woningen zijn we conform CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig Parkeren (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) uitgegaan van het maximum van 8,6 verkeersbewegingen per woning, wat resulteert in (afgerond) 18 verkeersbewegingen per etmaal (9 aankomsten en 9 vertrekken).

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6
Sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6
Matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6
Weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6
Niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6

De uitgevoerde AERIUS-stikstofdepositieberekening heeft geen resultaten opgeleverd hoger dan 0,00 ml/ha/jaar. De berekeningsresultaten van de uitgevoerde AERIUS-stikstofdepositieberekening zijn als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisering van het plan. De rapportage van de AERIUS-stikstofberekening is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.



5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder
Het initiatief betreft de realisering van trillingsgevoelige objecten. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van lichthindergevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken (zoals bijvoorbeeld een verlicht sportterrein). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder
Het initiatief betreft de realisering van twee woningen. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van twee woningen op het perceel plaatselijk bekend Rijstraat ongenummerd te Guttecoven en kadastraal bekend als gemeente Born, sectie M, nummer 542 (ged.)) en een perceel in de buurtschap Graetheide (kadastraal bekend als gemeente Born, sectie I, nummer 1371). Daarnaast worden aan de Nieuwstraat te Grevenbicht en op de Graetheide in het gelijknamige buurtschap twee bestaande woningbouwtitels geschrapt in verband met de benodigde compensatie in het kader van het regionale woningbouwbeleid.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan ‘Rijstraat 3 en 5 Guttecoven’ bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-VA01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden



aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming ‘Tuin’:
Deze bestemming is toegekend aan de gronden welke zijn gelegen vóór de voorgevellijn van de toekomstige woningen in deelgebied 3 en tevens aan een gedeelte van de deelgebieden 1 en 2. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als tuin en hierbij behorende water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Ter plaatse van deelgebied 3 is binnen de volledige bestemming ‘Tuin’ de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – onbebouwd’ *[sba-o]* opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

Artikel 4: enkelbestemming ‘Wonen’
De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan gedeelten van de deelgebieden 1 en 2. Deze bestemming is ongewijzigd overgenomen uit de bestemmingsplannen ‘Kernen Obbicht en Grevenbicht’ (deelgebied 1) en ‘Kern Graetheide’ (deelgebied 2). In de bouwregels behorende bij de bestemming ‘Wonen’ is onder andere bepaald dat woningen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn ter plaatse van deze twee deelgebieden de bouwvlakken verwijderd, waarmee het bouwen van een nieuwe woning ter plaatse van deze deelgebieden na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet langer rechtstreeks mogelijk is.

Artikel 5: enkelbestemming ‘Wonen - Nieuwbouw’:
De bestemming ‘Wonen - Nieuwbouw’ is toegekend aan het grootste gedeelte van deelgebied 3. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de functie wonen en erven en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens mogen binnen deze bestemming hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

In de bouwregels behorende bij de bestemming ‘Wonen - Nieuwbouw’ is bepaald dat het bouwen van hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is toegestaan, waarbij per bouwvlak maximaal één woning mag worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is aangegeven op de verbeelding.



Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het achtererfgebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd, tot een maximum van 70 m².

De maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter. De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen bedraagt de maximaal toegestane goothoogte, vermeerderd met de afstand tot de perceelsgrens. Deze bouwhoogte mag in ieder geval niet meer bedragen dan 5,00 meter. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,00 meter bedragen. De maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte, vermeerderd met 0,25 meter. Ook hier geldt dat de bouwhoogte in ieder geval niet meer mag bedragen dan 5,00 meter.

Voor wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn. Erf- en terreinafscheidingen die vóór de naar de weg gekeerde gevel worden geplaatst, mogen maximaal 1,00 meter hoog zijn. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn.

Artikel 6 en 7: dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4':
Deelgebied 1 is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en deelgebied 2 is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Van deelgebied 3 is een klein gedeelte voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en het overige gedeelte is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De gronden welke zijn voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,30 meter of meer, over een oppervlakte van 100 m² of meer. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer deze bodemverstoring een oppervlakte beslaat van 500 m² of meer.

Artikel 8: dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'
Deze dubbelbestemming is toegekend aan een smalle strook aan de oostzijde van deelgebied 3. De gronden met de deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het verboden zonder of in afwijken van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- verandering aanbrengen in het aanwezige verkavelingspatroon;
- het geheel of gedeeltelijk planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels;
- het geheel of gedeeltelijk dempen/graven van watergangen;
- het aanbrengen van verhardingen.

Wanneer in het kader van de realisering van het onderhavige bouwplan deze werkzaamheden plaatsvinden op de gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', dient hiertoe een omgevingsvergunning te worden verleend.



7 Financiële 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 meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het project wordt financieel volledig gedragen door initiatiefnemer en verloopt derhalve budget neutraal voor de gemeente Sittard-Geleen. Tevens zal een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van initiatiefnemer komt. De gemeente Sittard-Geleen loopt derhalve geen financieel risico ten aanzien van het project."

8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

Door het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat is een vooroverlegreactie ingediend. Deze vooroverlegreacties hebben alleen geleid tot kleine tekstuele aanpassingen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Sittard-Geleen is het voorontwerpbestemmingsplan voor de inwoners van de gemeente Sittard-Geleen en voor de in de gemeente belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 22 juli 2021 tot en met 2 september 2021. Gedurende deze periode konden inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Naar aanleiding van de terinzagelegging is één inspraakreactie ingediend. De Nota van inspraak en de staat van wijzigingen zijn als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van **(datum: P.M.)** tot en met **(datum: P.M.)** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode **(aantal: P.M.)** zienswijzen ingediend.



Bijlage 1 Vooroverlegreacties

Bijlage 2 Nota van inspraak en de staat van wijzigingen

Bijlage 3 Zienswijzen

Rijstraat 3 en 5 te Guttencoven

RS [redacted]@waterschaplimburg.nl>
Aan [redacted]
CC [redacted]

Opvolgen.

Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen ....docx
15 KB

Beste [redacted]

Het plan voldoet niet aan de gestelde normen. Ondergrens is niet meer van toepassing.
Voor nieuwe ruimtelijke plannen hanteren wij een norm van 80 mm in 2 uur. Zie toetsingspunten.
Bij nieuwe ontwikkelingen is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen.
Voor alle drie de deelgebieden adviseren wij de nieuwe norm te hanteren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur plantoetsing
[redacted]

waterschap limburg

met de omgeving, voor de omgeving

Ja, ik meld me aan voor e-mails op maat

Van: [redacted]@rws.nl>
Verzonden: dinsdag 17 augustus 2021 9:48
Aan: [redacted]@sittard-geleen.nl>
CC: [redacted]@rws.nl>
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven

Hallo [redacted]
Momenteel ligt het voorontwerp bestemmingsplan Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven van jullie gemeente ter visie.
Het plan geeft Rijkswaterstaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ik zou je wel willen verzoeken nog even naar 5.5 externe veiligheid te kijken.
Bij "vervoer gevaarlijke stoffen over de weg" staat dat de N274 op 2,7 meter ligt. Meter zou ik wijzigen in kilometer.
Verder wordt bij het transport over water ingegaan op het Julianakanaal.
Tussen dit kanaal en onderhavige woningbouwlocatie in Guttecoven ligt de A2.
Wellicht is het handig de tekst onder het kopje "vervoer gevaarlijke stoffen over de weg" ook in te gaan op de A2.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Ruimtelijke Ordening en Externe Veiligheid

.....
Netwerkontwikkeling en Visie (NOV)
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
Avenue Céramique 125 | 6221 KV Maastricht
Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht
.....
[redacted]

[redacted]rws.nl
www.rijkswaterstaat.nl
.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat
.....

Nota van inspraak en de staat van wijzigingen voor het voorontwerp van het bestemmingsplan '*Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven*'

Inhoud

1. Inleiding.....3
2. Inspraakreacties. 4
3. Reacties overlegpartners 6
4. Staat van wijzigingen.....8

1. Inleiding

Door initiatiefnemer is het verzoek ingediend voor de bouw van twee levensloopbestendige en grondgebonden woningen aan de Rijstraat te Guttecoven. Het bestemmingsplan “Rijstraat 3-5 te Guttecoven” maakt deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk.

Procedure
Het college van B&W heeft op 13 juli 2021 ingestemd met het als voorontwerp terinzage leggen van de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan “Rijstraat 3-5 te Guttecoven”. Conform artikel 4 Inspraakverordening Sittard-Geleen heeft het plan zes weken ter inzage gelegen van 22 juli 2021 tot en met 2 september 2021.

alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, evenals digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder een inspraakreactie naar voren kunnen brengen tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen en beantwoording
In totaal is er één inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie is gedateerd op 30 augustus 2021, ontvangen op 30 augustus 2021. De inspraakreactie is daarmee tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk.

Ambtshalve aanpassingen
In paragraaf 4 wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties als de ambtshalve wijzigingen.

2. Inspraakreacties.

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor de inwoners van de gemeente Sittard-Geleen en voor de in de gemeente belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 22 juli 2021 tot en met 2 september 2021. Gedurende deze periode konden inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is binnen de termijn van ter inzage legging ingediend. Onderstaand is de ingediende inspraakreactie samengevat weergegeven en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van een beantwoording voorzien. De inspraakreactie is afgesloten met een conclusie.

	Indiener	**Adres**	**Postcode/woonplaats**
1	De heer en mevrouw [redacted] (hierna: Reclamanten)	[redacted] te Guttecoven	6143 AR Guttecoven

In onderstaande tabel is de inspraakreactie samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In de rechterkolom is aangegeven of, en zo ja welk, gevolg voor het bestemmingsplan uit de inspraakreactie voortkomt.

	Samenvatting	**Reactie**	**Gevolgen voor besluit**
1A	De bouwmogelijkheden die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt leiden tot een forse **aantasting van het woongenot en de privacy** van [reclamanten 1].	In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen is aangetoond dat er in de nieuwe situatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Zodoende zijn wij van mening dat er door deze ontwikkeling geen onevenredige hinder c.q. aantasting van het woon- en leefklimaat zal ontstaan voor omwonenden.	Geen.
1B	De **waarde van het eigendom** van [reclamanten 1] wordt sterk negatief beïnvloed. Mochten de plannen doorgezet worden zal de adviseur van reclamanten zich tot de gemeente wenden met een	Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde verminderd bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen	Geen.

	claim tot vergoeding van deze waardevermindering.	in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de "*Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sittard-Geleen*" van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 300,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website: Ondernemers > Vestigen en (ver)bouwen > Planschade	

3. Reacties overlegpartners

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn twee vooroverlegreacties ingediend. De reacties zijn beide binnen de termijn van ter inzage legging ingediend. In onderstaande overzicht zijn de indieners van een vooroverlegreactie weergegeven.

	Indiener	**Adres**	**Postcode/woonplaats**
1	Rijkswaterstaat	Avenue Céramique 125.	6221 KV Maastricht
2	Provincie Limburg	Limburglaan 10, Postbus 5700.	6229 GA Maastricht
3	Waterschap Limburg	Maria Theresialaan 99, Postbus 2207.	6043 CX Roermond

In onderstaande tabel zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. In de rechterkolom is aangegeven of, en zo ja welk, gevolg voor het bestemmingsplan uit de vooroverlegreacties voortkomt.

	Samenvatting	**Reactie**	**Gevolgen voor besluit**
1A	Ten aanzien van paragraaf 5.5 'externe veiligheid' wordt aangegeven dat er ten aanzien van het aspect "vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg" niet wordt ingegaan op de A2. Verzocht wordt om ook in te gaan op de A2.	In de toelichting van het bestemmingsplan is overeenkomstig het verzoek een passage opgenomen.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de paragraaf 'Externe veiligheid' deze is in de toelichting verwerkt.
2A	De formele beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. Daarnaast wel het verzoek om af te stemmen over het plan aangezien er ten aanzien van wonen nog vragen zijn.	Ter kennisgeving aangekomen.	Geen.
3A	Op 1 april 2019 is de nieuwe Keur van Waterschap Limburg vastgesteld. Volgens de Keur geldt voor nieuwe ruimtelijke plannen een norm van 80 mm in 2 uur. Voor de nieuwe bebouwing binnen het	In de toelichting van het bestemmingsplan is overeenkomstig het verzoek een passage opgenomen.	

	plangebied zullen voorzieningen worden aangelegd teneinde een bui van 80 mm in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren. Bij een concreet bouwplan zal nader worden uitgewerkt welke voorzieningen gerealiseerd worden en wordt berekend wat de capaciteit hiervan dient te zijn.		

4. Staat van wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen.

- Het bouwvlak van Rijstraat 5 ligt nu op “gelijke hoogte” met de aan de overzijde gelegen woning. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaarder.
- De bouwvlakken zijn verkleind. Een inpandige garage is daarmee niet meer mogelijk. Wel is de mogelijkheid tot het aanbouwen van garage gecreëerd. Hiervoor is artikel 5, tweede lid, aanhef en onder b toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- Door de verkleining van de bouwvlakken is de maximale toegestane goothoogte gewijzigd van 3,5 meter naar 4,5 meter.

www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.
disclaimer

Gem. 2801009

INGEKOMEN
23 JUN 2022
ONDERDEEL
TRO
BEHANDELAAR
UITERLIJK AF
REGISTRATIENUMMER

Kopie brief aan de raadsgriffie t.b.v:
Burgemeester,
Gemeentesecretaris,
Wethouders 6x
Raadsgriffie
Verantwoordelijke Teammanager
Medewerkers Documentverwerking College en Directie

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Gemeente Sittard-Geleen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Tevens per e-mailbericht: info@sittard-geleen.nl

Datum	23 juni 2022	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	00701953	Telefoonnummer	[redacted]
Uw kenmerk		Faxnummer	[redacted]
Onderwerp	Zienswijze	E-mail	[redacted]

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten, de heer [redacted] en mevrouw [redacted] 6143 AR te Guttecoven, breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het Ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven"(NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-ON01) dat tot en met 30 juni 2022 ter inzage ligt.

Cliënten hebben bij brief van 30 augustus 2021 een inspraakreactie ingediend dat betrekking heeft op dit ontwerpbestemmingsplan. Een afschrift van deze reactie heb ik bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze zienswijze (**bijlage 1**). Ik verzoek u deze als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het door u ter inzage gelegde ontwerp en voeren hiertoe aan als volgt.

Omgevingsvisie Limburg (hierna: omgevingsvisie)

1. In de Omgevingsvisie staat "*Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. We willen de variatie in gebieden koesteren en zetten zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat we steden en dorpen compact houden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. We ontwikkelen landelijke gebieden juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden.*" De woningen zoals hier beoogd doen op geen enkele wijze recht aan de variatie in gebieden, zoals wel in de omgevingsvisie Limburg wordt beoogd. Ook staat het haaks op het feit dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe thuis

horen in bestaand bebouwd gebied. Middels voorliggende ontwikkeling wordt er in het buitengebied geschrapt; cliënten zijn van mening dat dit niet zonder meer kan worden gecompenseerd door 2 bouwkavels binnen de bestaande kernen op te heffen. Het schrappen van bouwtitels is geen compensatie voor het schrappen van het buitengebied met landschappelijke waarden. Cliënten zijn van mening dat met het inkorten van het buitengebied geheel geen rekening is gehouden.

2. Cliënten achten de voorziene woningen, vanwege de ruimtelijke impact, niet passend binnen de schaal van de omgeving. Het is bovendien in strijd met de visie in de Omgevingsvisie. Mede vanwege het feit dat inbreuk wordt gemaakt op de landelijke functie, achten cliënten het voorliggend plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie. Dat het plan aan de rand van het buitengebied ligt, doet daar niets aan af. Sterker nog: dat betreft een duidelijke grens waar men een woonfunctie niet zou moeten willen.

3. Vervolgens staat in de Omgevingsvisie: "*De betaalbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Voor sommige doelgroepen nemen kansen op de woningmarkt af. Dit komt door stijgende huurprijzen en hoge inkomenseisen, lossere arbeidsrelaties, passend toewijzen, hogere studieschulden, strengere hypotheekeisen en weinig doorstroming. Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt is onlosmakelijk verbonden met de sociaal-economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.*"

4. In de Omgevingsvisie staat aldus letterlijk dat er sprake moet zijn van het in balans brengen van vraag en aanbod. Het betreffen hier géén starterswoningen. Er is dan ook géén behoefte aan deze dure dan wel middeldure woningen. Bovendien past deze woningbouw ook niet binnen de categorieën waar uw gemeente speciale aandacht voor heeft. Dit geeft des te meer aan dat een inbreuk op het buitengebied niet gewenst zou moeten zijn. Hieraan is in de plantoelichting geen aandacht besteed. Op deze punten is het plan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Bezonningsstudie

5. Voor cliënten geldt dat de realisatie van de woningen achter hun woning met achtertuin is beoogd. Cliënten vrezen een aanzienlijke aantasting van hun woon- en leefklimaat. De woningen zullen in belangrijke mate resulteren in schaduwwerking en tast daarmee het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar aan. Tevens is de bouwhoogte verhoogd van 7,60m naar 8,00m. Een

bezonningsstudie is niet uitgevoerd. Vanwege het eveneens ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Privacy

6. Bovendien kan er vanuit de woning direct aangrenzend aan de tuin in de tuin én woning van de cliënten worden gekeken. De afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrens van cliënten bedraagt 3,30 meter. De afstand van de aanbouw/garage tot de achtertuin is aanzienlijk korter, slechts circa 0,30 meter. Daarbij zij opgemerkt dat in het nieuwe voorstel twee ramen zijn toegevoegd aan de linker zijgevel, die er in het oorspronkelijke plan niet waren. Toekomstige bewoners kijken vanuit deze ramen naar cliënten als zij (onder andere) in de tuin aanwezig zijn. Uit het plan zelf nog uit de toelichting blijkt of er aan deze zijde maatregelen worden getroffen ter bescherming van de privacy van cliënten.

7. Cliënten geven u dan ook **primair** in overweging te kiezen voor een plan waarbij er géén ramen aan de linkerzijde mogen worden uitgevoerd, ten einde de privacy van cliënten te respecteren. Uitgaande van het feit dat dit bestemmingsplan wordt opgesteld met als doel een rechtstreekse titel te vergeven voor een omgevingsvergunning, achten cliënten dan ook hun privacy onvoldoende gewaarborgd. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Waardevermindering

8. Verder dient ook niet onopgemerkt te blijven dat een dergelijk bouwplan, met alle nadelige beschreven effecten, zal leiden tot een forse waardevermindering van de woning van cliënten. Daarmee willen cliënten vanzelfsprekend niet geconfronteerd worden. Los van het gegeven dat het cliënten vrij staat om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, dienen de belangen van cliënten ook op dit punt in de beoordeling van het plan en bijhorende belangenafweging betrokken te worden. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Vrij uitzicht

9. In het kader van de belangenafweging kan ook niet voorbij worden gegaan dat hier eerder geen woningbouw mogelijk was. Het plangebied heeft thans geen bouwvlak. Cliënten hadden niet kunnen verwachten dat dergelijke woningen direct in hun achtertuin zouden komen te staan en ook het directe uitzicht in belangrijke mate zal wegnemen. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Stemgeluid

10. Omdat de woningen zo dicht bij de woning van cliënten wordt gebouwd, vrezen zij overlast als gevolg van o.a. menselijk stemgeluid. Ook mogelijke geluidhinder voor omwonenden dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan te worden betrokken. Dit is niet gebeurd, hoewel het wel een reële vorm van hinder betreft. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Schaduw

11. Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering. Gelet op de situering en afstand van de nieuwbouw ten opzichte van het perceel van cliënten, kan worden geconcludeerd dat sprake is van schaduwwerking c.q. zonlichtvermindering op het perceel van cliënten vanwege de nieuwe woonbebouwing. Cliënten vinden dat hiermee onvoldoende rekening is gehouden.

Planregel onvoldoende duidelijk

12. In artikel 3.3. van de bestemmingsplanregels staat het volgende:
Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a onder 1 voor de realisering van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2,00 meter.

In artikel 4.4. wordt een soortgelijke mogelijkheid geboden.
Er worden echter geen enkele aanvullende eisen gesteld. Deze planregels zijn in feite een vrijbrief voor het college om een erf- en terreinafscheiding voor de voorste bouwgrens te vergunnen, zonder dat hier kritisch aan getoetst kan worden.

Verzoek

Op grond van het bovenstaande verzoeken cliënten u primair niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Indien u hiertoe desalniettemin overgaat, verzoeken cliënten u dit louter en alleen te doen met inachtneming van het bovenstaande. Cliënten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u verder bij uw correspondentie het bovengenoemd kenmerknummer te vermelden. U ontvangt dit schrijven per aangetekende post en per e-mailbericht.

Hoogachtend
ARAG rechtsbijstand

[redacted]

Mw. mr. [redacted]
Jurist bestuursrecht

BIJLAGE 1

ARAG is in het bezit van het Keurmerk Klantgericht Verzekeren.
Kijk voor meer informatie op www.keurmerkverzekeraars.nl

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD
Mede per fax:046-4000039

Ons kenmerk 00701953
Uw kenmerk
Behandeld door [redacted]

Mobiel nummer
Doorkiesnummer [redacted]
Faxnummer [redacted]
E-mail [redacted]

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan " Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven"

Roermond, 30 augustus 2021

Geacht college,

Namens mijn cliënten , de heer en mevrouw [redacted], [redacted] te Guttecoven, dien ik hierbij een inspraakreactie in ten aanzien van het heden ter inzage liggende voorontwerp-bestemmingsplan " Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven" .

Cliënten kunnen zich met het voorontwerp-bestemmingsplan niet verenigen, aangezien de realisering van de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen woningbouwmogelijkheden een forse aantasting van hun woongenot teweeg brengt. Op korte afstand van de woning en tuin van cliënten zou immers bebouwing kunnen worden opgericht, welke volgens het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

Deze bouwmogelijkheden betekenen voorts een aantasting van de privacy, vanwege de ligging van de percelen ten opzichte van de woning met tuin van cliënten.

Inherent aan de negatieve gevolgen van het voorontwerp-bestemmingsplan is dat de waarde van het eigendom van cliënten sterk negatief wordt beïnvloed. Reeds nu wil ik aangeven dat, mochten de plannen worden doorgezet, ik mij namens cliënten met een claim tot vergoeding van deze waardevermindering tot u zal wenden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

[redacted]

Dhr. mr. [redacted]
Jurist bestuursrecht

Kopie brief aan de raadsgriffie t.b.v:
Burgemeester,
Gemeentesecretaris,
Wethouders
Raadsgriffie
Verantwoordelijke Teammanager
Medewerkers Documentverwerking College en Directie

versturen 2861304

INGEKOMEN
15 NOV 2022
ONDERDEEL
TRO
BEHANDELAAR
UITERLIJK AF
REGISTRATIENUMMER

Gemeente Sittard-Geleen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 18
6130 AA SITTARD

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	14 november 2022	Behandeld door	mr. [redacted]
Ons kenmerk	00701953	Telefoonnummer	(0475) 473 749
Uw kenmerk		Faxnummer	(0475) 473 740
Onderwerp	Aanvullende Zienswijze	E-mail	[redacted]@arag.nl

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten, de heer [redacted] en mevrouw [redacted] 6143 AR te Guttecoven, heb ik bij schrijven van 23 juni 2022 een zienswijze naar voren gebracht tegen Ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven"(NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-ON01) dat tot en met 30 juni 2022 ter inzage gelegen heeft.

Er is mij enkel telefonisch bevestigd dat mijn zienswijze ontvangen is. Een schriftelijke ontvangstbevestiging heeft mij nooit bereikt.

Cliënten wensen het volgende aan te vullen op de door hen ingebrachte zienswijze.

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022, is de zogenaamde 'bouwvrijstelling', als bedoeld in artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming, komen te vervallen.[1] De uitspraak heeft tot gevolg dat door u dient te worden bepaald of bouw- en sloopwerkzaamheden tot significante gevolgen kunnen leiden voor nabij het desbetreffende project gelegen Natura 2000-gebieden. Dit vloeit voort uit artikel 2.1 lid 1 onder i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb), artikel 2.2aa lid 1 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van twee vrijstaande, levensloopbestendige woningen aan de Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven mogelijk. Deze activiteit is aldus niet langer vrijgesteld op grond van artikel 2.5 van het Besluit

[1] ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159

natuurbescherming. Daarom dient op grond van de artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming te worden aangetoond dat de bouw niet tot significante gevolgen leidt qua stikstofdepositie op de nabij gelegen natura 2000-gebieden.

Cliënten verzoeken u bovenstaande aanvulling toe te voegen aan de zienswijze.

Uw reactie zie ik graag tegemoet. Ik verzoek u daarbij vriendelijk het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.

U ontvangt dit schrijven per aangetekende post en per e-mailbericht.

Hoogachtend
ARAG rechtsbijstand

[redacted]

Mw. [redacted]
Jurist bestuursrecht

ARAG

Postbus 187, 3830 AD Leusden

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

TRS

Beleid

00701953/mgod

ARAG Rechtsbijstand
Postbus 230
3830AE LEUSDEN
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

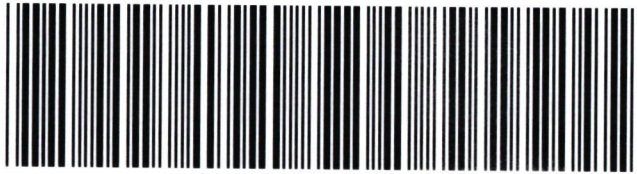
D-A-1

Gemeente Sittard-Geleen
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 18
6130AA SITTARD

3SMQXW7337772

Recommandé

NL



3SMQXW7337772

P2202

99018 (08-16)

00701953/mgod