aelmans



TAM-Omgevingsplan Bornerweg 33 Te Obbicht

Motivering

Gemeente Sittard-Geleen

Projectgegevens:

Projectnummer: M222660

Datum: 5 maart 2026

TAM-Omgevingsplan Bornerweg 33 Te Obbicht

Motivering

Gemeente Sittard-Geleen

IDN-nummer: NL.IMRO.1883.TAMOPbornerweg33-VA01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling 7

2.1 Plangebied 7
2.2 Bestaande situatie 8
2.3 Planbeschrijving 9
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 11

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 15

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' 15
3.2 Facetbestemmingsplan 'Begripsbepaling' 16
3.3 Facetbestemmingsplan 'Parkeren' 16
3.4 Facetbeheersverordening archeologie Sittard-Geleen 16

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving 17

4.1 Rijksbeleid en regelgeving 17
4.2 Provinciaal beleid en regelgeving 19
4.3 Regionaal beleid 24
4.4 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving 31

5.1 Bodemkwaliteit 31
5.2 Geluid 32
5.3 Bedrijvigheid 32
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht 34
5.5 Omgevingsveiligheid 35
5.6 Cultureel erfgoed 37
5.7 Verkeer en parkeren 38
5.8 Water en watersystemen 40
5.9 Natuur en landschap 44
5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszone 49
5.11 Duurzaamheid en klimaat 50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 53

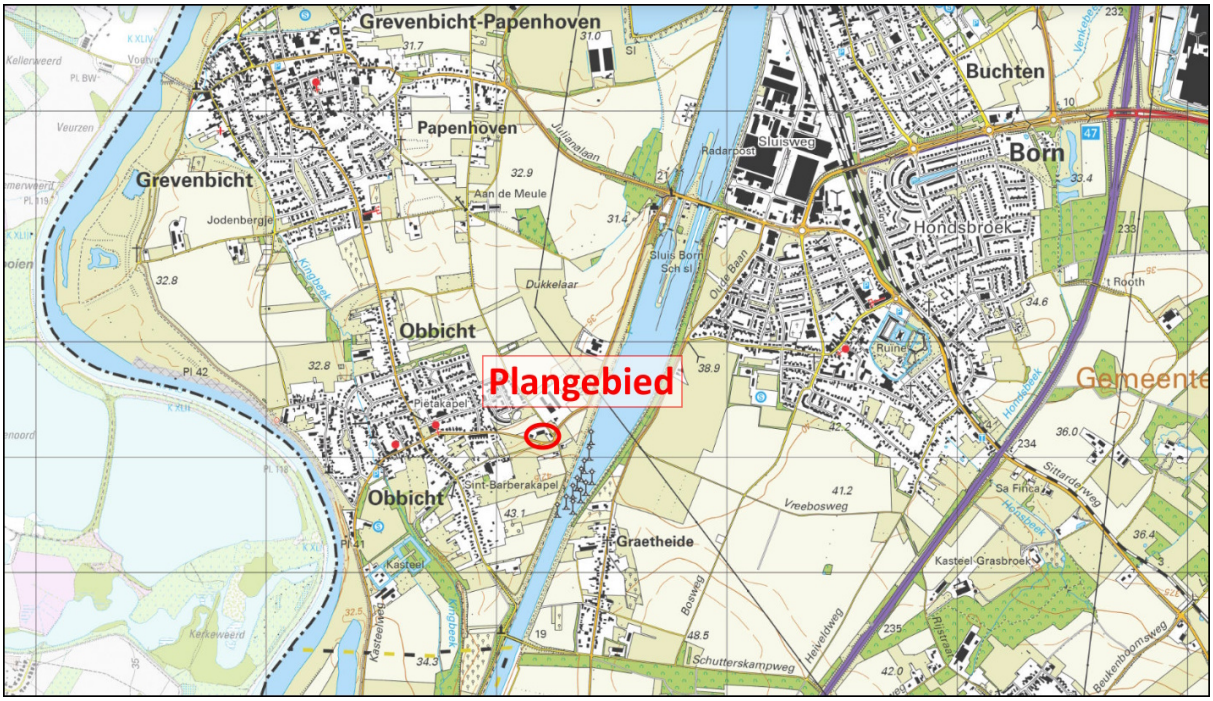
6.1 Participatie en omgevingsdialoog 53
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 56

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting 59

7.1 TAM-Omgevingsplan 59
7.2 Procedure 61

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan de Bornerweg 33 te Obbicht is een voor bedrijfsactiviteiten, specifiek een autoschadebedrijf, bestemde locatie gelegen met daarop gelegen bedrijfswoning en bedrijfsgebouw. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Obbicht en Papenhoven - sectie B - nummers 4156, 4384 en 4549. Het voornemen is om het bedrijfsgebouw te slopen en acht nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd als reguliere burgerwoning.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen' per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit omgevingsplan wordt door de gemeente Sittard-Geleen nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Het plangebied kent in het vigerend planregime de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Het realiseren van acht woningen is niet in overeenstemming met het geldend planologisch-juridisch kader.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

2.1 Plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Bornerweg 33 te Obbicht. De locatie is gelegen aan de rand van het dorp Obbicht, op enige afstand van de woningen van de dorpskern. In de directe omgeving is sprake van een bestaande woning (Beelaertstraat 1) en een (agrarisch loonbedrijf (Obbichterweg 2). bevinden zich voornamelijk agrarische gebieden en woningen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Obbicht en Papenhoven - sectie B - nummers 4156, 4384 en 4549. In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

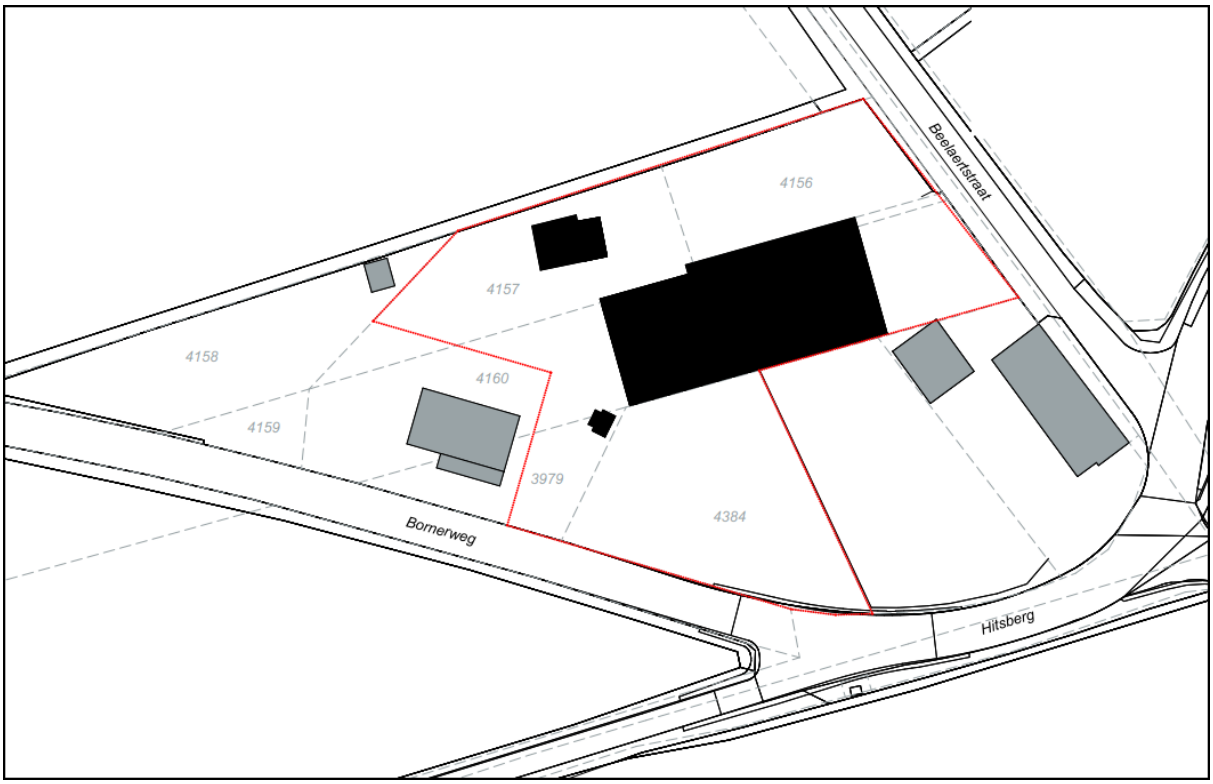


Uitsnede kadastrale kaart

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Bornerweg 33 te Obbicht. Deze percelen, kadastraal bekend als gemeente Obbicht en Papenhoven - sectie B - nummers 4156, 4384 en 4549, zijn gelegen in het oosten van het dorp Obbicht. Het betreft een bedrijfswoning (Bornerweg 33) met bedrijfsgebouw (Beelaertstraat 5) en enkele bijgebouwen. Verder is er sprake van een erf en kleinschalig gebruik (volkstuin).

De bestaande bebouwde situatie is weergegeven aan de hand van onderstaande situatietekening.



Bestaande bebouwde situatie

De bestaande situatie wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van navolgende (obliek)foto's.



Vooraanzicht vanaf Bornerweg



Vooraanzicht vanaf Beelaertsstraat



Obliek - noord aanzicht

2.3 Planbeschrijving

Voorliggend plan voorziet in het slopen van het bedrijfsgebouw (Beelaertstraat 5) en diverse bijgebouwen en het realiseren van acht levensloopbestendige woningen. In totaal wordt circa 670 m² aan bestaande bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (Bornerweg 33) blijft gehandhaafd als reguliere burgerwoning.

De beoogde nieuwe woningen zullen alle uit één bouwlaag met zadeldak bestaan. De woningen worden geplaatst op woonpercelen van circa 130 m², en hebben een gebruiksoppervlak van circa 75 m². Alle woningen worden voorzien van een berging en achtertuin.

De ontsluiting van de woningen is voorzien aan de Beelaertstraat, aan welke zijde tevens het centrale parkeren is voorzien. Zowel aan de noordzijde van de te handhaven woning aan de Bornerweg 33, als aan de (zuid)oostzijde van de nieuw te realiseren woningen, wordt voorzien in een parkachtige inrichting met zitgelegenheid voor de bewoners.



Situatietekening



Gevelaanzichtenbouwplan

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

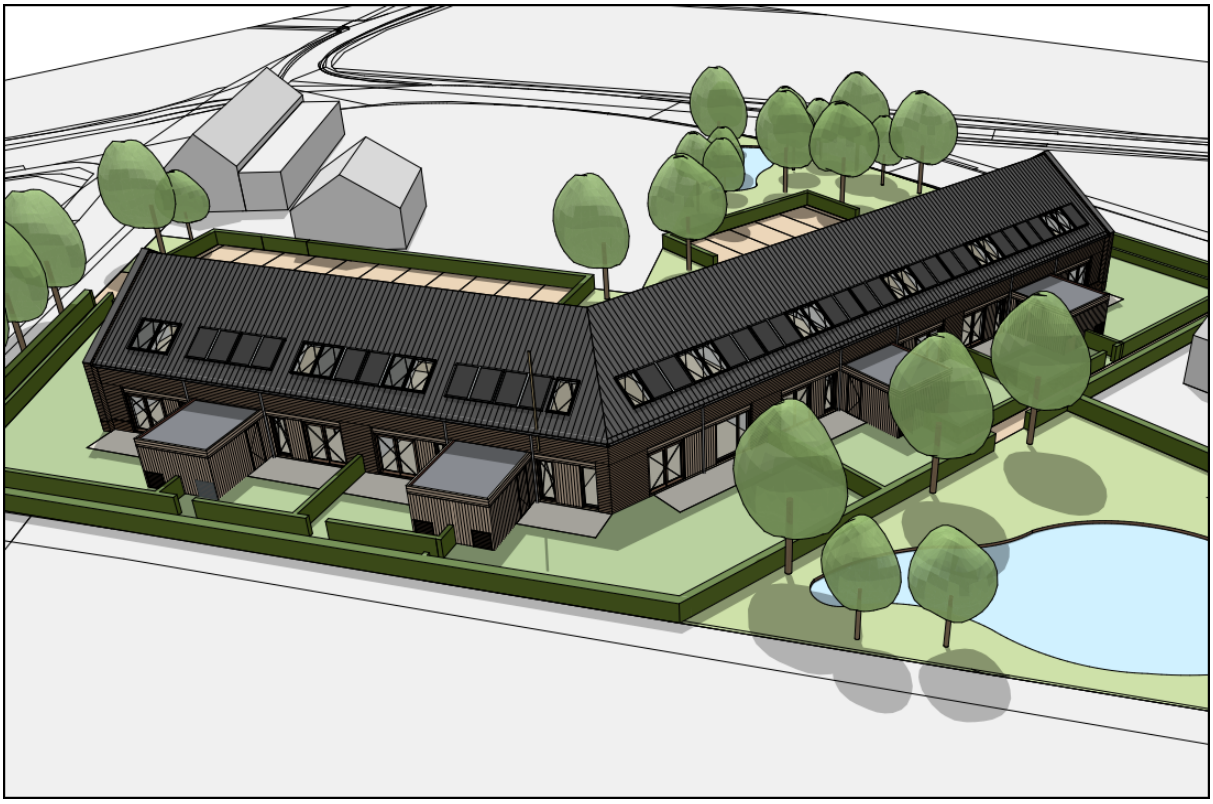
Ieder nieuwbouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of de effecten die optreden vanuit ruimtelijk-visueel oogpunt aanvaardbaar mogen worden gevonden.

Onderhavig voornemen zal voorzien in de sloop van het bedrijfsgebouw en enkele bijgebouwen met een totaal oppervlak van 670 m². Hiermee wordt voor de de locatie ontsierende bedrijfsbebouwing verwijderd, en wordt plaats gemaakt voor de realisatie van acht levensloopbestendige woningen in een landelijke omgeving, met aandacht voor het landschap.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt aangesloten bij de ter plekke bestaande bebouwing (Bornerweg 33 en Beelaertstraat 1) door de nieuwe woningen eveneens uit te voeren in één bouwlaag met een zadeldak.



Impressie voorzijde



Impressie achterzijde



Impressie op ooghoogte

Gelet op vorennstaande wordt geconcludeerd dat de sloop van de bestaande (bedrijfs)bebouwing en bouw van de beoogde woningen in een landelijke opzet positieve invloed hebben op de ruimtelijk-visuele effecten.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

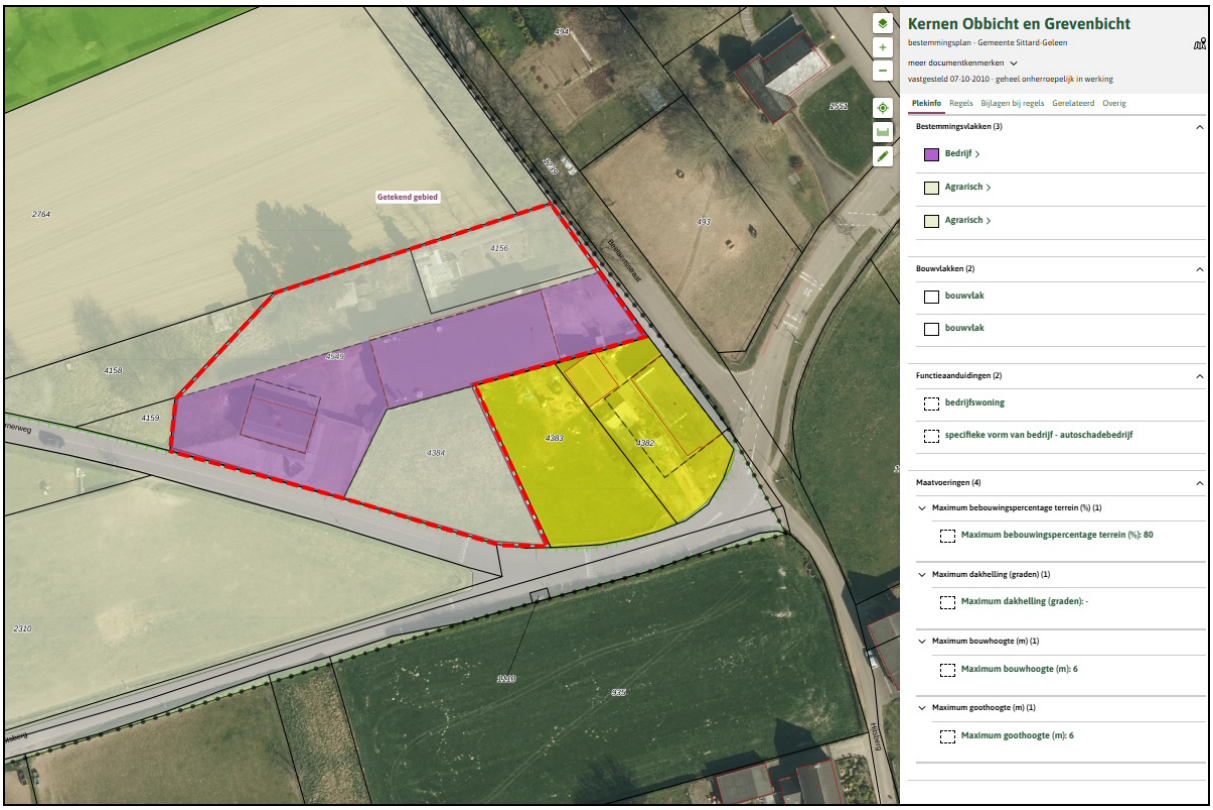
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Sittard-Geleen van rechtswege onderdeel geworden van één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen.
- Rijksregels over activiteiten (aangeduid als 'de bruidsschat').

Omdat bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan wordt in navolgende paragraaf het ter plekke geldende bestemmingsplan beschouwd.

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht', zoals vastgesteld op 7 oktober 2010 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf' van kracht met bijhorende bouwvlakken en functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf - autoschadebedrijf'. Voor het bouwvlak van het bestaande bedrijfsgebouw geldt een maximale bebouwingspercentage van 80% voor het terrein, een maximale dakhelling van 0 graden, en een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter. Voorts is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing.



Uitsnede bestemmingplankaart met aanduiding plangebied

Onderhavig planlocatie is voor zover bestemd tot 'Bedrijf' specifiek bestemd voor een autoschadebedrijf

alsmede voor erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik alsmede voor voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Het voornemen om de locatie in te richten en te gebruiken voor reguliere woondoeleinden is niet passend binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om het bouwplan alsnog te faciliteren.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan voorliggend plan middels een wijziging van het omgevingsplan. In dat verband is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

3.2 Facetbestemmingsplan 'Begripsbepaling'

Op 7 juni 2018 is het facetbestemmingsplan 'Begripsbepaling' vastgesteld. Dit facetbestemmingsplan heeft betrekking op de wijziging en aanvulling van de begripsbepalingen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning'.

3.3 Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Op 13 september 2018 is het facetbestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld. Met dit facetbestemmingsplan is sprake van een gebiedsdekkende juridisch-planologische regeling waarmee een bestuursrechtelijke borging van de voor gemeente Sittard-Geleen geldende parkeernormen is verankerd.

Op het aspect parkeren in relatie tot voorliggend plan wordt nader ingegaan in paragraaf 5.7.

3.4 Facetbeheersverordening archeologie Sittard-Geleen

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 13 december 2023 de 'Facetbeheersverordening Archeologie Sittard-Geleen' vastgesteld. Met dit facetbeheersverordening wordt inzicht gegeven in de aanwezige en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de grond, planologisch-juridisch verankerd.

Onderliggend plan gebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' op grond van de 'Facetsbeheersverordening Archeologie Sittard-Geleen'. Bij 'Waarde - Archeologie 2' dient in beginsel archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van een nieuwe bodemverstoring dieper dan 30 centimeter en met een oppervlakte groter dan 50 m^2. Voor 'Waarde - Archeologie 4' dient in beginsel archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van een nieuwe bodemverstoring dieper dan 30 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 500 m^2.

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en wordt het plan hieraan getoetst. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). In relatie tot het regionale beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWL), de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Omgevingsvisie 2025-2040 'Samen stad en dorp maken', het Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen (WBO) en de beleidsregel 'Kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024'.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: 'NOVI') vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid

(drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Beoordeling

Onderhavige locatie valt niet binnen een door het rijk gekenmerkte opgaven en/of ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder :

- waarborgen van veiligheid
- beschermen van waterbelangen
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Beoordeling

In hoofdstuk 5 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Over de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3).

Daarin is onder andere overwogen dat een woningbouwplan van 12 of meer woningen een stedelijke ontwikkeling betreft.

Beoordeling

Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van 12 of meer woningen, echter 8 woningen. Bovendien is ter plekke van onderhavig plangebied sprake van een reeds bebouwd bedrijfsperceel met bedrijfswoning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid en regelgeving

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde rijksinstructieregels. Het plan is passend binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

4.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke

leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

4.2.1.2 Hoofdopgaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdopgaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
   a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
   b. in landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

4.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

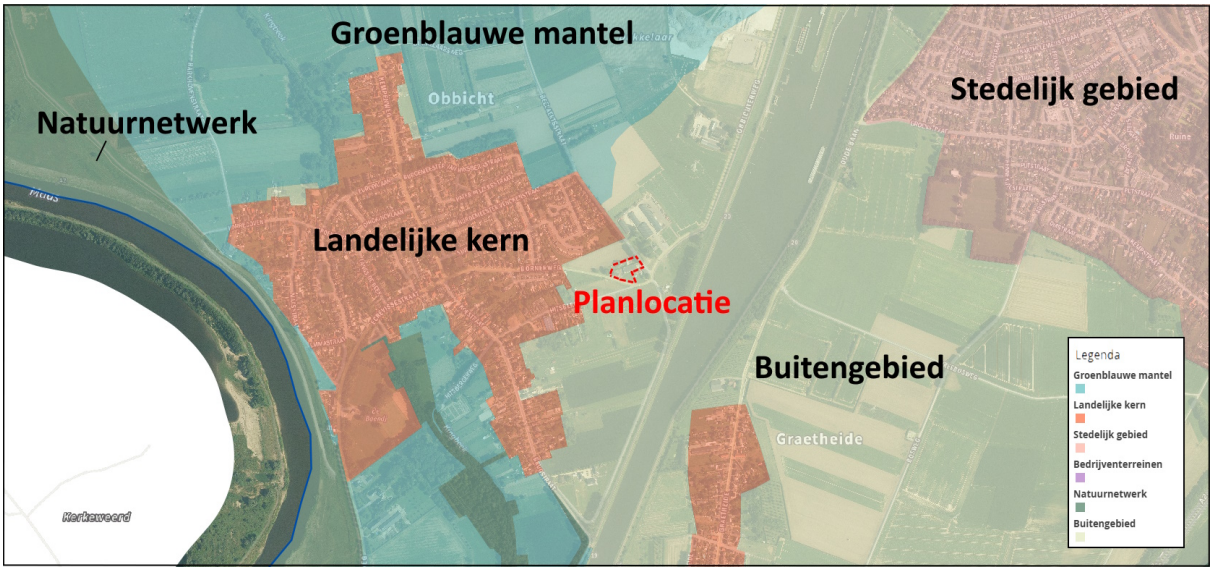
Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypes:

1. landelijke gebieden:
   a. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
   b. Buitengebied
2. bebouwde gebieden:
   a. stedelijk gebied
   b. stedelijk centrum
   c. landelijke kern
   d. werklocaties
3. infrastructuren:
   a. (inter)nationale weg
   b. provinciale weg
   c. (inter)nationale spoorweg
   d. (inter)nationale waterweg
   e. (lucht)haven
   f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig plangebied is gelegen in de zone 'Buitengebied'.



Provinciale zoneringen met aanduiding planlocatie

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

4.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit
- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest.

Voor onderhavig voornemen is sprake van een ontwikkeling gericht op wonen. Daarop wordt in de (provinciale) thematische visie 'Wonen en leefomgeving' ingegaan. Aangegeven wordt dat er op het gebied van wonen en leefomgeving veel uitdagingen en kansen liggen. Zo vermeldt de omgevingsvisie het volgende:

'De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom kiezen wij voor een goed doordacht, flexibel

beleid op hoofdlijnen. Hiermee spelen we in op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van onze inwoners zijn hierbij leidend.'

Voorts wordt het volgende aangegeven:

'Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische- 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.'

Het provinciale beleid ten aanzien van wonen heeft een vertaling gekregen in de in maart 2023 door partijen (provincie Limburg, alle gemeenten in Limburg, woningcorporaties, en waterschap) ondertekende 'Limburgse Woondeal 2023-2030'. In deze woondeal is afgesproken dat voor de drie woonregio's in Limburg (Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg) er minimaal 26.550 woningen bij komen. Daarbij is tevens de ambitie uitgesproken voor nog eens 20.000 woningen extra. Op grond van de woondeal wordt gestreefd naar een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Met de Woondeal Limburg wordt gestreefd naar betaalbaar wonen voor iedereen.

4.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie geeft aan dat de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg in sterke mate wordt bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

Beoordeling

Voorliggend plan past binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI. Voorzien wordt in de realisatie van acht nultredenwoningen voor senioren in het betaalbare prijssegment. Met het realiseren van dit woningbouwplan kan kan een bijdrage worden geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg (OvL)

4.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening

krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

4.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie zijn een aantal gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van plangebied

Op de in casu aan de orde zijnde relevante instructieregels wordt hierna ingegaan.

<u>Instructieregels planvoorraad nieuwe woningen (buitengebied)</u>

In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg is voorgeschreven dat bij de realisatie van één of meerdere woningen in de daartoe op te stellen motivering bij een omgevingsplan beschreven wordt dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
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 omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig planvoornemen betreft het realiseren van acht nultredenwoningen. Deze woningtoevoeging past binnen de algemene beleidskaders van de provincie, alsook binnen het beleid van de gemeente (zie paragraaf

4.4). Op de afstemming woningtoevoeging met de (sub)regio wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

Overstromingskansgebied C

Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied C' een gemiddelde overstromingskans per jaar van 1:25 als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.8 van voorliggende motivering nader ingegaan.

Beoordeling

Voorliggend plan past binnen de provinciale regels zoals opgenomen in de OvL.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 19 november 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plekke van het projectgebied één wooneenheid toegestaan. In het kader van het geldende woningbouwbeleid, zoals vastgelegd is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en deels nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (waarop hierna nader wordt ingegaan), betekent onderhavige project een (netto) toevoeging van twee wooneenheden.

Op grond van beleidsafspraak VI van de SVWZL is voor deze netto toevoeging in beginsel compensatie vereist. Deze compensatie kan inhouden:

- Het onttrekken van een gelijk aantal woningen als netto beoogd is;
- Het onttrekken van bestaande plancapaciteit (1:1, 1:2 of 1:4) voor de netto toe te voegen woningen;
- Het leveren van een financiële bijdrage in het subregionale sloopfonds.
- Van deze compensatie kan echter ontheffing worden verleend als het bouwplan past binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Het actuele woningbouwbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), aangevuld met de op 28 januari 2021 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

4.3.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen2021'

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 28 januari 2021 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van 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.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van 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.

Ad 1. Maatschappelijke meerwaarde

Uit de toelichting op criterium 1 zoals opgenomen in de beleidsregel blijkt onder meer dat, naast de opgesomde situaties, een woningbouwplan maatschappelijke meerwaarde heeft wanneer 'voorzien wordt in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie'.

Vooraleerst wordt bij voorliggend plan voorzien in de duurzame beëindiging van een solitaire bedrijfsfunctie, specifiek een voor autoschadebedrijf bestemde locatie. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Voorts wordt de niet in het landschap passende bedrijfsloods gesloopt, net als enkele bijgebouwen. Het totaal te slopen oppervlak bedraagt circa 670 m^2. Het bedrijfsterrein wordt vervolgens heringericht ten behoeve van een 8-tal seniorenwoningen in een landelijke setting.

Het duurzaam beëindigen van de bedrijfsfunctie, en herinvullen met in het landschap passende woningbouw, vormt voor de locatie en directe omgeving een meerwaarde. Voorts wordt voorzien in woningen voor ouderen binnen de te hanteren NHG-grens.

Voorliggend plan heeft, gelet op vorenstaande, een maatschappelijke meerwaarde als bedoeld in de beleidsregel.

Ad 2. Planologisch aanvaardbaar

Indien sprake is van een planontwikkeling die meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is sprake van 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarop is nader ingegaan in paragraaf 4.1.3 op grond waarvan is geconcludeerd dat voorliggend plan geen stedelijke ontwikkeling betreft. Weliswaar dient voor toepassing van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' de behoefte aan het woningbouwplan (kwantitatief en kwalitatief) volgens de systematiek van de ladder

aangetoond te worden.

Uit het Woonbehoefteonderzoek Sittard-Geleen (13 oktober 2023), waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.2, blijkt dat in de gemeente overall een behoefte bestaat aan nultredenwoningen. In dit woonbehoefteonderzoek wordt geadviseerd om in te zetten op dit type woningen. Aan dergelijk woningtype is in alle prijscategorieën (tot € 280.000, tussen € 280.000 en € 355.000, en meer dan € 355.000) behoefte.

Verder wordt aangegeven dat het belangrijk is om rekening te houden met ouderen die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen. Dit betreft de ouderen in de landelijke kernen. In het woonbehoefteonderzoek wordt geadviseerd om voor deze doelgroep geconcentreerd in kleine omvang passende woningen aan te bieden in deze dorpen. Voorliggend plan impliceert het kunnen realiseren van acht levensloopbestendige c.q. nultredenwoningen bedoeld voor senioren en komt daarmee tegemoet aan de in het woonbehoefteonderzoek geconstateerde woningbehoefte. De woningen liggen op minder dan 100 meter afstand ten opzichte van de dorpskern Obbicht en om die reden goed bereikbaar voor ouderen c.q. senioren.

Voorliggend plan is, gelet op vorenstaande, planologisch aanvaardbaar als bedoeld in de beleidsregel.

Ad 3. Regionale afstemming

Voorliggend woningbouwplan is subregionaal afgestemd en toegevoegd aan de subregionale woningmarktprogrammering. Gelet op de aard van het plan is geen sprake van onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau, waardoor bestuurlijke afstemming op Zuid-Limburgse schaal niet aan de orde is.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het plan is passend binnen het regionale (woning)bouwbeleid. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend plan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 2025-2040 'Samen stad en dorp maken'

In maart 2025 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Dit betreft een langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving waarin wordt ingegaan op onderwerpen, zoals wonen, bedrijven, infrastructuur, landschap, water, natuur en erfgoed. Daarnaast wordt in de omgevingsvisie vastgelegd hoe de gemeente bijdraagt aan maatschappelijke doelen. De omgevingsvisie vormt het kader voor beleid, initiatieven en samenwerking met inwoners, organisaties en bedrijven.

In de omgevingsvisie worden tien ambities c.q. beleidsprioriteiten uitgesproken:

- Ruimte voor ontmoeten
- Gezond bewegen
- Cultuur en erfgoed
- Goede woonkwaliteit
- Circulaire bedrijvigheid
- Duurzame logistiek
- Gezondere en schonere omgeving
- Groene wijken en dorpen
- Water en bodem sturend
- Verbinding tussen Heuvelland en Maasvallei

Op het gebied van wonen als opgave voor de toekomst wordt in de Omgevingsvisie 2025-2040 vermeld dat komende jaren behoefte is naar nieuwe, voornamelijk betaalbare en levensloopbestendige woningen. Nieuwe

woningen dienen levensloopbestendig of nultreden te worden uitgevoerd en zijn van voldoende kwaliteit en oppervlakte. Op basis van de omgevingsvisie is onderhavig plangebied gelegen in de aanduiding 'Buitengebied' in een 'dorpsmantel'. Ten aanzien van de dorpsmantels wordt onder andere ingezet op het verwijderen of verminderen van (overbodige) verharding.

Voorliggend project ziet op het duurzaam beëindigen van een bedrijfslocatie aan de rand van een dorpkern. Daarmee wordt een ontstening bewerkstelligd waarmee een kwaliteitsverbetering voor de plek optreedt. Voorts worden voor de omgeving milieubelastende activiteiten beëindigd. Tevens wordt ingezet op het versterken van de landschappelijke overgang van de dorpen naar het buitengebied. Bij voorliggend project is voorzien in een landschappelijk inpassingsplan waarmee invulling wordt gegeven aan dit beleidsuitgangspunt uit de visie.

Tevens blijkt uit de 'Sittard-Geleense woonladder' dat binnen de dorpen op het gebied van het 'goede wonen' de eigen behoefte van de inwoners van de dorpen wordt gefaciliteerd. Voorliggend project ziet op de bouw van nultredenwoningen voor ouderen waarmee doorstroming op de woningmarkt in Obbicht kan worden bewerktstelligd.

Op het perceel waarop momenteel een hoge loods staat waarin een autogaragebedrijf was gevestigd met spuitcabine zijn acht woningen voorzien. De bestemming van het perceel en het gebouw zijn sindsdien niet gewijzigd. Met voorliggende herbestemming worden acht nultredenwoningen mogelijk gemaakt en verdwijnt duurzaam een milieubelastend bedrijf dat niet thuishoort aan de rand van het buitengebied en ook niet aan de rand van de kern Obbicht. Dit perceel vormt de entree van de kern Obbicht en is een overgangszone tussen agrarisch gebied en stedelijk gebied. Om deze reden hebben eerst het college van B&W en onlangs de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd op onder andere het perceel gelegen tussen Bornerweg 33 en de kern Obbicht. Dit met het doel om op het tussengelegen perceel ook woningen te gaan realiseren, zodat daarna sprake is van een uitbreiding van de kern Obbicht en met de kern één geheel vormt. De gemeente is inmiddels met de eigenaar van dat tussengelegen perceel waarop het voorkeursrecht nu is gevestigd in overleg over de aankoop van het perceel.

Gelet op vorenstaande past voorliggend project binnen de omgevingsvisie.

4.4.2 Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen (WBO)

Het woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen is uitgevoerd als verdieping op het woningbehoefteonderzoek voor de Westelijke Mijnstreek en de Provincie Limburg. Uit het WBO volgt dat binnen de gemeente sprake is van een afname van het aantal inwoners door natuurlijke krimp. De adviezen uit het WBO zijn:

- Optimaliseer kwaltiatieve woningbouwprogrammering en zet nadrukkelijk in op nultredenwoningen.
- Zet instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren. Betaalbare woningen staan onder druk vanwege de forse prijsstijgingen. Daarnaast is het zeer lastig om voldoende betaalbare woningen te realiseren door onder andere sterk opgelopen bouwkosten.
- Zorg voor een gedifferentieerd programma om diversiteit en leefbaarheid op gebiedstypeniveau te behouden en/of vergroten van de diversiteit en leefbaarheid door het toevoegen van kwalitatief sterke woningen.
- Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma. Hierbij gaat het om een integrale samenwerking tussen wonen, gebiedsontwikkeling, planeconomie en de corporaties.
- Voor de lange termijn gaat het om adaptief programmeren gericht op flexibiliteit om zo mee te kunnen bewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- Voor de korte termijn gaat het om proactief programmeren gericht op doorbouwen door in te zetten op segmenten die robuust zijn (waar in alle scenario's behoefte aan is) en minder gevoelig zijn voor acute marktontwikkelingen.
- Denk na over geclusterde woonvormen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.
- Monitor demografische en economische kantelpunten.
- Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag.

In het WBO zijn de huishoudensontwikkelingen uiteengezet waarbij rekening is gehouden met het woonmilieu en inkomen van huishoudens. Daaruit volgt dat de behoefte bestaat aan nultredenwoningen in de huursector en in de koopsector met name voor de doelgroep ouderen. Daarnaast bestaat een overschot aan niet-toekomstbestendige koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift, zowel op korte als op lange termijn.

Onderliggend voornemen betreft de realisatie van acht nultredenwoningen. Hiermee sluit voorliggend plan aan bij de doelstellingen zoals in het Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen uiteengezet.

4.4.3 Beleidsregel 'Kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024'

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 26 november 2024 de Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024 vastgesteld. Het doel van deze beleidsregel is het zorgen dat nieuwe woningen van voldoende kwaliteit zijn, waarbij een minimaal oppervlak de grondslag daarvoor biedt. Uit artikel 2 van deze beleidsregel volgen de voorwaarde voor het via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit realiseren van één of meerdere woning(en):

- de gebruiksoppervlakte van de nieuw te realiseren woning bedraagt minimaal 70 m^2;
- in een vrijstaand bijgebouw wordt geen woning gerealiseerd;
- de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden en bouwwerken worden niet onevenredig geschaad;
- de nabijgelegen bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering (en uitbreidingsmogelijk) beperkt;
- op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldend parkeerbeleid;
- en van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is sprake.

Aan de eis betreffende de gebruiksoppervlakte kan het bevoegd gezag afwijken voor zover deze afwijking naar haar oordeel evenredig is en door bijzondere omstandigheden en gelet op de met de beleidsregel te dienen doelen noodzakelijk is (artikel 6 Beleidsregel). Voor de nieuwe woning gelden gelet op artikel 7 van deze beleidsregel de volgende aandachtspunten:

- de nieuw te realiseren woning wordt zo veel mogelijk duurzaam en klimaatbestendig gerealiseerd;
- de nieuw te realiseren woning beschikt over een buitenruimte, zoals tuin, dakterras of balkon;
- de nieuw te realiseren woning beschikt over voldoende opslagruimte, onder andere ten behoeve van het huishoudelijk afval en de stallen van fietsen;
- de nieuw te realiseren woning beschikt over voldoende daglichttoetreding;
- de nieuw te realiseren woning wordt zoveel mogelijk levensloopbestendig gerealiseerd.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsregel. In de regels bij voorliggend plan is vastgelegd dat de woningen moeten voldoen aan de minimaal vereiste gebruiksoppervlakte van 70 m² en dat de woningen nultreden dienen te worden uitgevoerd. Het parkeren vindt volledig plaats binnen de grenzen van het plangebied. Daarbij komt dat de belangen van de eigenaren/gebruikers van nabijgelegen gronden niet geschaad zullen worden. Daarop wordt tevens ingegaan in paragraaf 5.3.

Betreffende de aandachtspunten geldt dat de duurzaamheid in het Bbl wordt geregeld. Aan de regels uit paragraaf 4.4 van het Bbl dienen de woningen te voldoen als daarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd wordt. De percelen hebben aan de voor- en achterzijde voldoende buitenruimte. Ook bieden de percelen de mogelijkheid om aan de andere aandachtspunten te voldoen, maar hiervoor kan nog geen concrete invulling aan gegeven worden gelet op de aard van onderhavig voornemen. Dat de woningen levensloopbestendig gerealiseerd worden, wordt in de regels behorende bij voorliggend plan gewaarborgd.

De eis betreffende parkeergelegenheid zal behandeld worden als onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in Hoofdstuk 5.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

Bij de realisering van een plan moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor onderhavig plan relevante aspecten.

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient bezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid i Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

5.1.2 Beoordeling

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van acht woningen, waarmee nieuwe verblijfsruimten worden toegevoegd. Voorts is sprake van een planologische functiewijziging. In dat kader is ten behoeve van het project een bodemonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- De boven- en ondergrond van het perceel is wel diffuus verontreinigd met diverse zware metalen, PAK, PCB en/of bestrijdingsmiddelen. Ter plaatse van de boringen 02, 07 en 08 zijn bodemlagen aangetroffen die sterk met zink of PAK zijn verontreinigd;
- De overige boven- en ondergrond kan op basis van een indicatieve toetsing als klasse Industrie grond worden bestempeld.
- De boven- en ondergrond ter plaatse van de boringen 15 t/m 18 kunnen op basis van een indicatieve toetsing als klasse Landbouw/Natuur worden gekwalificeerd.

Vanwege de aangetroffen verontreinigingen met zink of PAK dient nader bodemonderzoek plaats te vinden om de omvang van deze verontreinigingen nader in beeld te kunnen brengen. Vervolgens dienen deze te worden gesaneerd.

5.1.3 Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op voogaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan, mits de omvang van de aangetroffen verontreinigingen in beeld zijn gebracht en vervolgens zijn gesaneerd.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op geluid door (bedrijfs)activiteiten.

5.2.2 Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van geluidgevoelige objecten. Er is geen sprake van de ligging in een geluidaandachtsgebied van (spoor)weg of industrie. Ten behoeve van onderhavig plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Op grond van het verrichte onderzoek de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Het geluid ten gevolge van het wegverkeer op de gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB op geen enkele gevel van de gebouwen;
- Omdat het gezamenlijk geluid kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.3 Bedrijvigheid

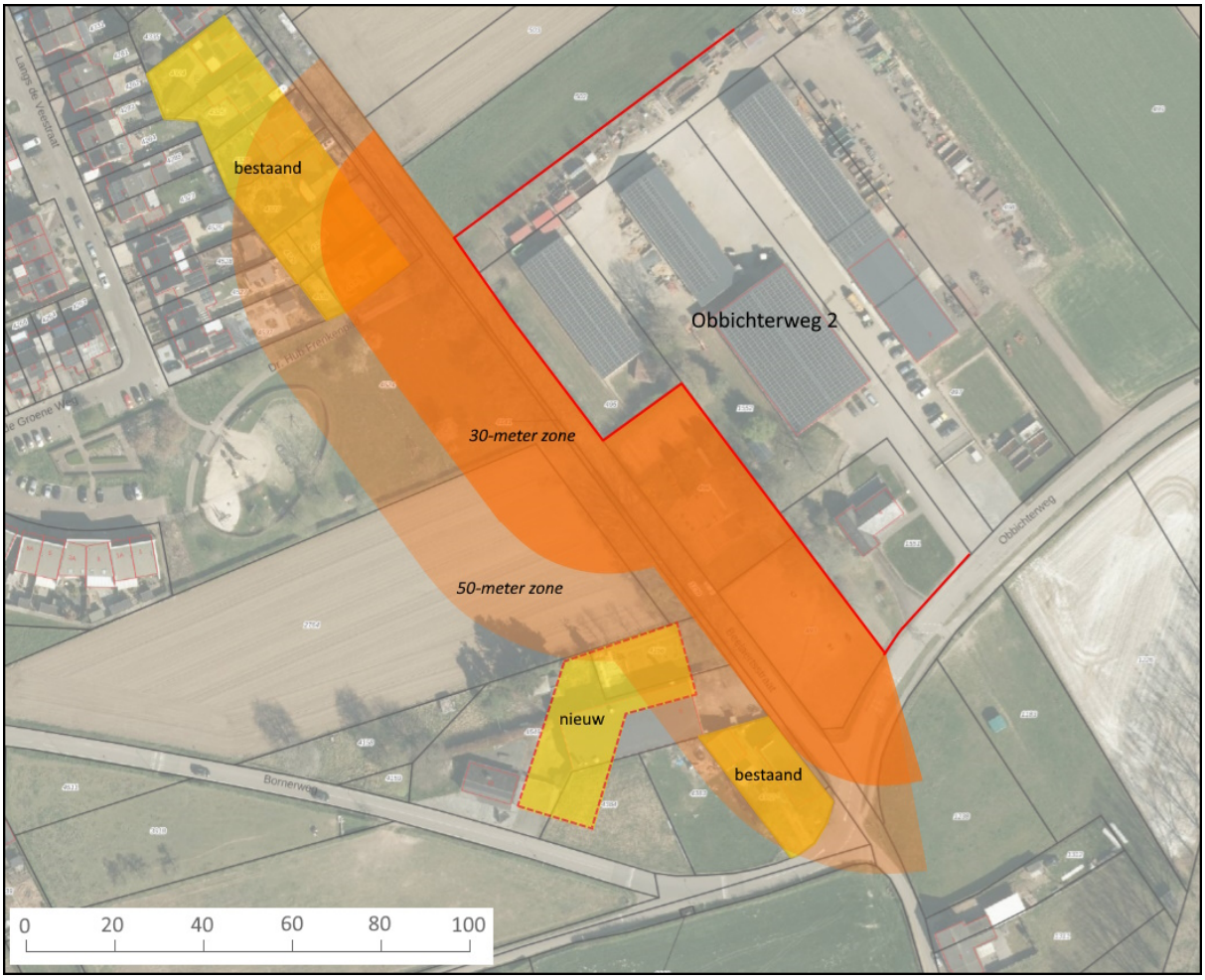
5.3.1 Algemeen

Bij een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en (waar mogelijk) te bevorderen. Bij de milieuzonering kan gebruik worden gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vervaardigde nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)'. In tegenstelling tot de eerdere VNG-uitgave(n) wordt niet meer gebruikgemaakt van zones met oplopende milieucategorieën en een Lijst van activiteiten, echter gaat de nieuwe handreiking uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zónder een Lijst van activiteiten bij de regels. Deze nieuwe systematiek sluit beter aan bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet.

5.3.2 Beoordeling

In de buurt van onderliggend plangebied is sprake van bestaande bedrijvigheid die van invloed kan zijn op het planvoornemen.

Ter plekke van de Obbichterweg 2 te Obbicht is sprake van een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie gelegen. In casu wordt ter plekke een loonbedrijf gebezigd. In onderstaande afbeelding is de 30-meter zone en 50-meter zone ten opzichte van de grens van de agrarische bedrijfsbestemming inzichtelijk gemaakt.



Zonering bedrijfslocatie Obbichterweg 2 ten opzichte van bestaande en nieuwe woonfuncties

Op grond van de afbeelding met zoneringen blijkt dat de nieuw te realiseren woonfuncties ter plekke van onderhavig plangebied zijn gelegen buíten de 30-meter zone. Wel is de locatie deels binnen de 50-meter zone gelegen. De afstand tussen de nieuwe woonfunctie binnen onderhavig plangebied ten opzichte het meest nabijgelegen bedrijfsgebouw aan de Obbichterweg 2 bedraagt ruim 60 meter; tot aan de feitelijke erfverharding / manoeuvreerruimte binnen de bedrijfslocatie bedraagt deze afstand tenminste circa 70 meter.

In de bstaande situati zijn reeds bestaande woningen dichterbij de grens van de agrarische bedrijfsbestemming gelegen, namelijk de woningen aan de Beelaertstraat 21 e.v. en de woning aan de Beelaerstraat 1. Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor de ter plekke van de Obbichterweg 2 gebezigde bedrijfsvoering. Bij uitvoering van de bedrijfsactiviteiten dient te worden voldaan aan de geldende normen voor geluid op de gevels van deze bestaande woningen. De nieuw te realiseren woningen ter plekke van onderhavige planlocatie zullen, nu deze niet dichterbij zijn gelegen en daarmee niet maatgevend worden, geen (extra) belemmeringen gaan vormen voor de bedrijfsactiviteiten aan de Obbichterweg 2.

Nu de bedrijfsactiviteiten ter plekke van de Obbichterweg 2 reeds moeten voldoen aan de geldende normen op de bestaande dichterbij gelegen woningen, om ter plekke het woon- en leefklimaat niet onevenredig te schaden, kan worden geconcludeerd dat ter plekke van de nieuwe woningen binnen onderhavig plangebied - nu deze verderweg zijn gelegen - sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat verband wordt voorts overwogen dat de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het buitenterrein van de Obbichterstraat 2 aan de noordoostzijde van de aldaar aanwezige bedrijfsbebouwing plaats vinden. Nu onderhavige projectlocatie ten zuidwesten van de bedrijfslocatie is gelegen, vormt de bedrijfsbebouwing een

afschermende werking tegen eventuele bedrijfsgeluiden op het erf. Op grond van het geheel aan reeds bestaande maatgevende woningen en de inrichting van de bedrijfslocatie ten opzichte van de situering van onderhavig plangebied wordt geconcludeerd dat ter plekke van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Tot slot is noemenswaardig dat met voorliggende planontwikkeling de plekke van onderliggend plangebied geldende bedrijfsbestemming voor een autoschadebedrijf wordt wegbestemd. Daarmee is sprake van het duurzaam beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, als gevolg waarvan mogelijke overlastveroorzakende activiteiten op de direct nabijgelegen woning aan de Beelaertsstraat 1 verdwijnt. Dat verbetert het woon- en leefklimaat in de omgeving.

5.3.3 Conclusie bedrijvigheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijvigheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

5.4.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een afwijking van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend project zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

5.4.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen, ontsloten via één ontsluitingsweg. Bij voorliggend plan is geenszins sprake van een plan van dergelijke omvang, waardoor gesteld kan worden dat het realiseren hiervan NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vorenstaande kan worden gestaafd met de NIBM-tool, waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden. Dit rekenmodel toont aan dat (in rekenjaar 2025) tot 1.918 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 3% vrachtverkeer. Onderliggend plan gaat niet gepaard met een dergelijk aantal verkeersbewegingen.

5.4.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.5 Omgevingsveiligheid

5.5.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Daarbij speelt ook omgevingsveiligheid een rol.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

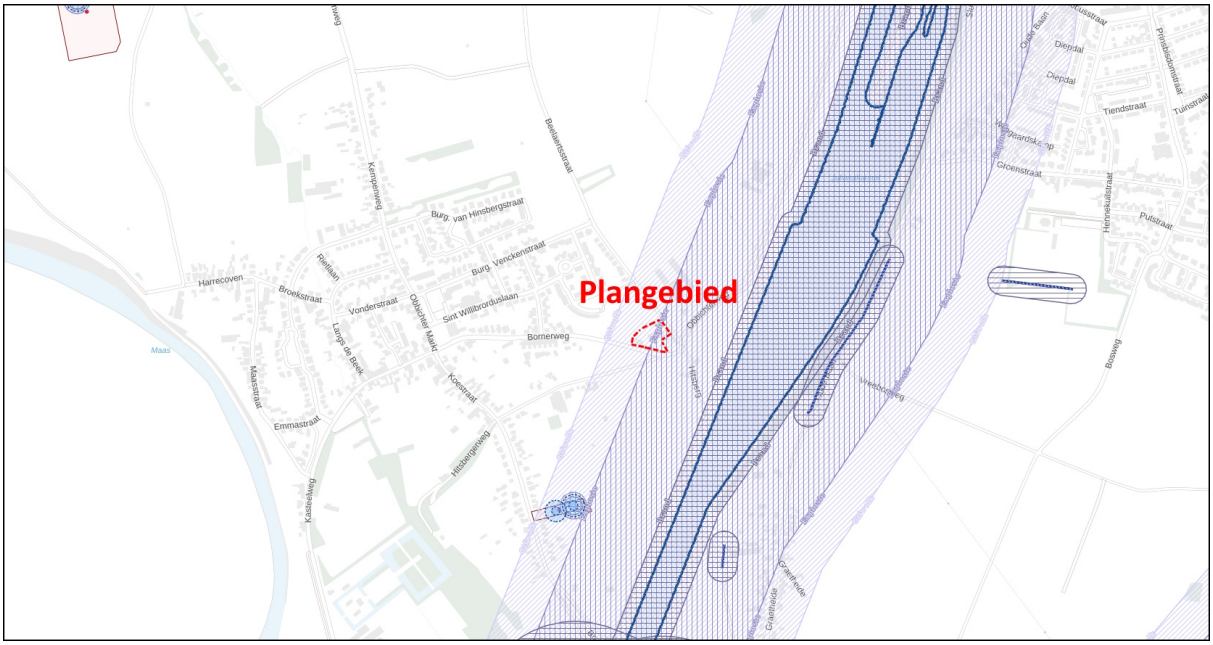
Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10-6, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

5.5.2 Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied van risicovolle bronnen.



Uitsnede Atlas Leefomgeving met aanduiding planlocatie

Onderliggend planlocatie bevindt zich op circa 165 meter afstand van het Julianakanaal. Over het kanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied bevindt zich in het aandachtsgebied van het transport van toxische vloeistoffen en/of toxische gassen over het kanaal. Het transport van toxische stoffen kan leiden tot gifwolkscenario's. De planlocatie bevindt zich in het gifwolkaandachtsgebieden (GAG).

Binnen een GAG gelden voor nieuwbouw generieke bouweisen ter bescherming tegen gifwolken, zoals het uit kunnen schakelen van een mechanische ventilatievoorziening en het kunnen kiezen van het meest geschikte ventilatiesysteem.

Ten aanzien van een toxisch scenario wordt in het kader van zelfredzaamheid geadviseerd om naar binnen te gaan, te schuilen tot de lekkage is gestopt en metingen van de hulpdiensten uitwijzen dat de luchtwaardes veilig zijn. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de luchttoevoer van buitenaf volledig kan worden afgesloten en dat ramen en deuren gesloten blijven. Als hieraan voldaan wordt kan in een goed afgesloten gebouw de concentratie van giftige stoffen relatief laag worden gehouden.

Vorenstaande aandachtspunten ten aanzien van het ventilatiesysteem dienen bij het verlenen van een concrete omgevingsvergunning voor de bouw van de acht woningen binnen de kaders van voorliggend plan als voorwaarden te worden gesteld.

Voor wat betreft de gedeeltelijke ligging van onderhavig plangebied binnen een explosieaandachtsgebied dient bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van onderhavige woningen rekening te worden gehouden met eventuele aanvullende bouwkundige maatregelen. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld explosiewerend glas, kleinere (gevel)openingen en stevigere gevels. Voor de eventueel te treffen specifieke maatregelen dient bij vergunningverlening advies te worden ingewonnen van de Veiligheidsregio. Gelet op het feit dat het plangebied is gelegen op de buitenste grens van het explosieaandachtsgebied is geen sprake van onoverkomelijke belemmeringen.

5.5.3 Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.6 Cultureel erfgoed

5.6.1 Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

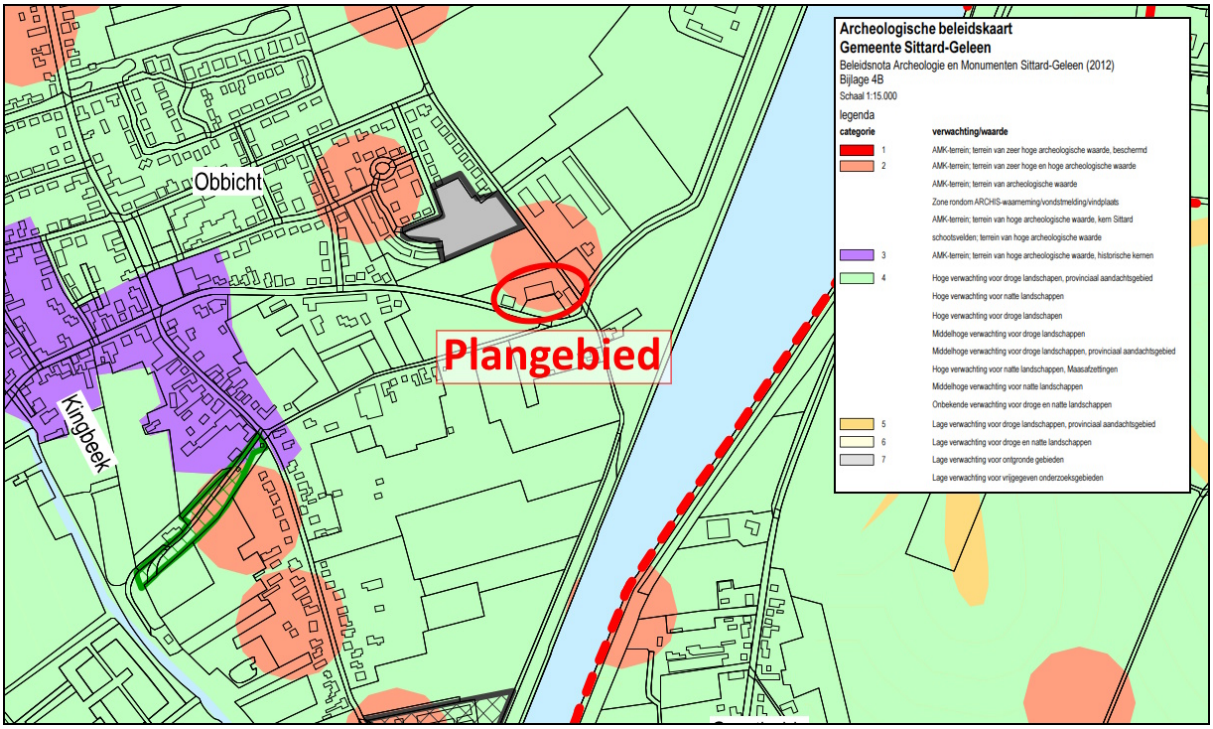
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.6.2 Beoordeling

5.6.2.1 Archeologie

Op grond van de facetsbeheerverordening archeologie Sittard-Geleen, zoals vastgesteld op 13 december 2023 door de gemeenteraad van gemeente Sittard-Geleen, geldt ter plekke van de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'. De regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' schrijven archeologisch onderzoek voor bij bodemverstoring dieper dan 30 centimeter en met een oppervlak groter dan 50 m^2. Bij de dubbellbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt archeologisch onderzoek voorgeschreven bij bodemverstoring dieper dan 30 centimeter en met oppervlak van meer dan 500 m^2.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding plangebied

Doordat sprake is van het toevoegen van acht woningen waarvan het oppervlak groter is dan 50 m^2 en graafwerkzaamheden uitgevoerd zullen worden, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op grond van het verrichte onderzoek is geconcludeerd dat de (middel)hoge archeologische verwachting voor het zuidelijke deel van het plangebied dient te worden behouden. Vooralsnog geldt dit ook voor het verharde/bebouwde deel van het plangebied. Voor het noordelijke deel van het plangebied kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

Op basis van de bevindingen is geadviseerd om ingeval van uitgebreide bodemingrepen binnen het zuidelijke en centrale (bebouwde/verharde) deel van het plangebied aanvullend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

5.6.2.2 Overig cultureel erfgoed

Van overig cultureel erfgoed (monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, e.d.) is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

5.6.3 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan, mits uit aanvullend archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.7.2 Beoordeling

5.7.2.1 Verkeersstructuur

Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting op de openbare weg aan de Beelaertstraat. Als gevolg van voorliggend plan neemt het aantal verkeersbewegingen toe.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024'. Wanneer voor een bepaald gebied bekend is hoeveel woningen er worden gebouwd, is op basis van vuistregels globaal de verkeersgeneratie per etmaal te berekenen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt met de stedelijkheidsgraad en naar ligging in de stedelijke zone.

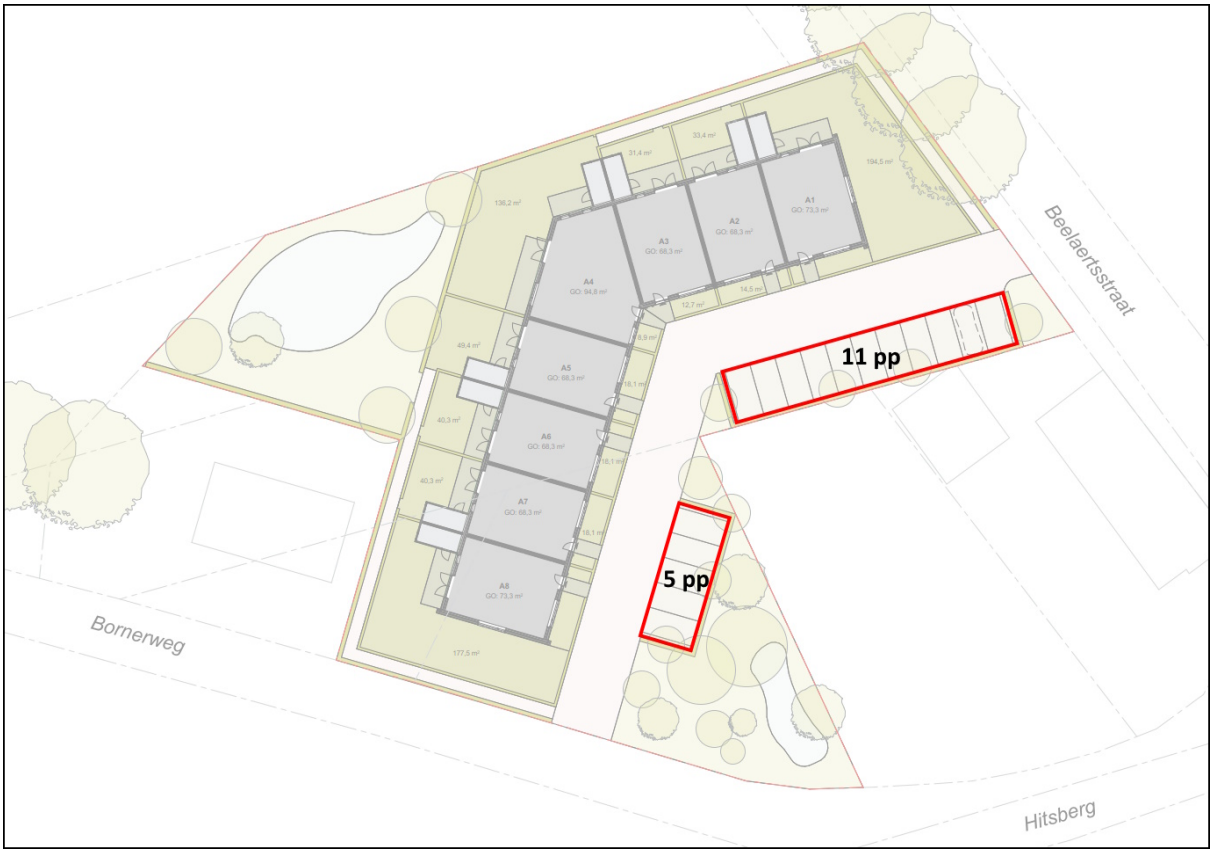
Onderhavig plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom en in een 'niet stedelijk gebied'. Volgens de 'Parkeerkencijfers 2024' wordt voor een koopwoning, tussen/hoek, uitgegaan van minimaal 7,0 en maximaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal.

Onderliggend plan ziet op het realiseren van acht woningen waardoor sprake is van minimaal 56 en maximaal 62,4 verkeersbewegingen per etmaal. Het bestaande wegennet in de omgeving van het plangebied is zodanig dat het dit aantal verkeersbewegingen zonder problemen kan worden afgehandeld en niet zullen leiden tot problemen in de verkeersstroming, -afwikkeling en -veiligheid.

5.7.2.2 Parkeren

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen en geldend vanaf 9 mei 2012, dient er te worden voldaan aan het geldend parkeerbeleid van de gemeente Sittard-Geleen. Als gevolg van voorliggend plan dient er rekening te worden gehouden met de volgende parkeerbehoefte: deze is voor een woning in de rest bebouwde kom minimaal 1,7 exclusief het aandeel bezoekers van 0,3. Deze parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.

De parkeerbehoefte als gevolg van onderliggend plan, voor acht woningen, bedraagt in totaal 16 stuks. Ter plekke van voorliggend plan zullen op een centrale plek aan de zijde van de Beelaertstraat 16 parkeerplekken gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte en heeft het plan geen gevolgen voor de openbare parkeerbalans.



Situatietekening met opvang parkeerbehoefte

5.7.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.8 Water en watersystemen

5.8.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering:

- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

ProvinciaalWaterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen

worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

Overstromingskaarten regionaal watersysteem

Door klimaatverandering zal de kans op extreme buien, regenwateroverlast en overstromingen toenemen. Het is belangrijk om vooruit te kijken en nu al rekening te houden met toekomstige klimaatontwikkelingen. Waterschap Limburg heeft daarom in opdracht van programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL) overstromingskaarten opgesteld.

Voor deze kaarten is vooruitgekeken naar het jaar 2100 en de risico's die we in dat jaar op basis van klimaatverandering verwachten.

De kaarten geven inzicht op welke plekken overstromingen kunnen ontstaan door extreme neerslag (pluviale overstromingen) of piekafvoeren in de beken (fluviale overstromingen). Ze geven ook inzicht in de risico's op schade voor bebouwing en veiligheidsrisico's zoals gevaar voor voertuigen en mensen op staat of instortingsgevaar van gebouwen.

Uitgangspunt is een situatie die in 2100 eens per 100 jaar kan voorkomen (jaarlijkse kans is 1%). In het huidige klimaat is de kans op zulke overstromingen kleiner en komt dit gemiddeld eens per circa 500 jaar voor. Dit beeld is ongeveer vergelijkbaar met wat in juli 2021 in Valkenburg is gebeurd.

Met betrekking tot de projectlocatie zijn de volgende beschikbare overstromingskaarten geraadpleegd:

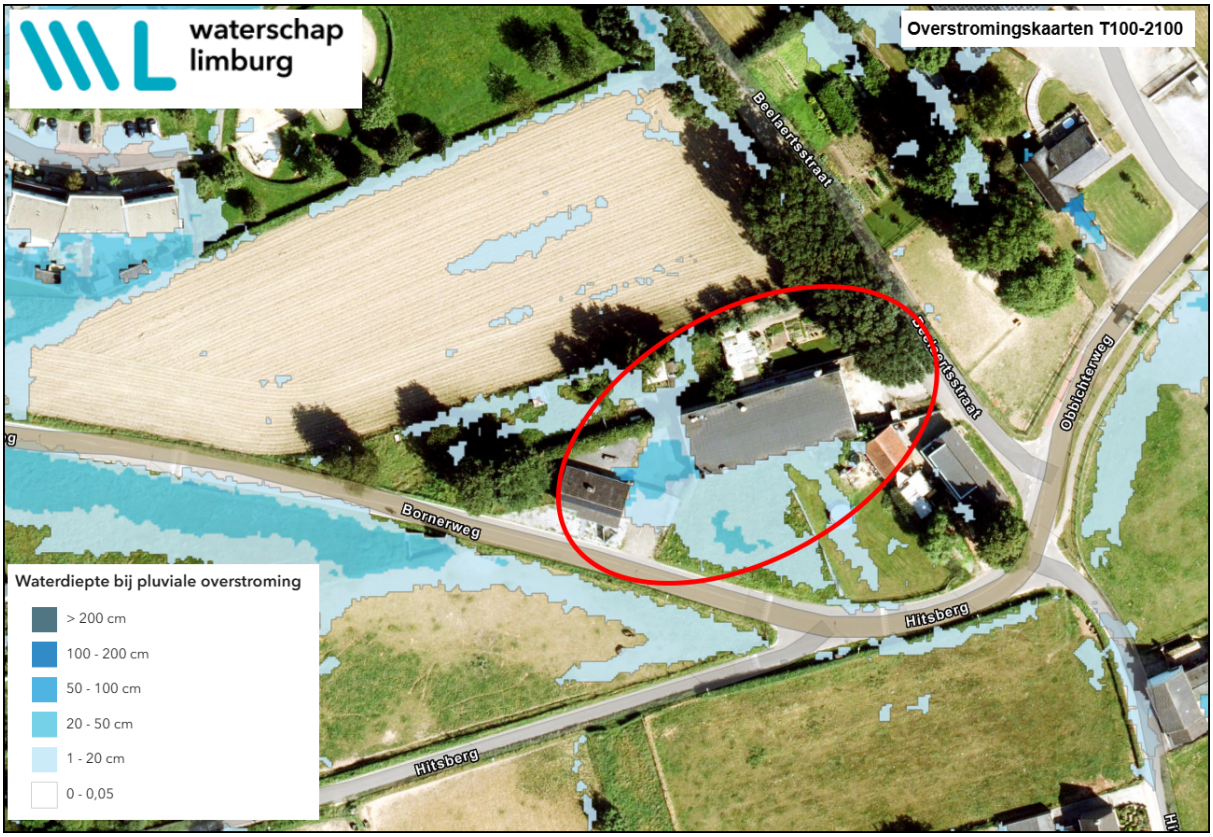
- Waterdiepte bij fluviale overstroming;
- Waterdiepte bij pluviale overstroming;
- Waterveiligheid bij fluviale overstroming;
- Waterveiligheid bij pluviale overstroming.

5.8.2 Beoordeling

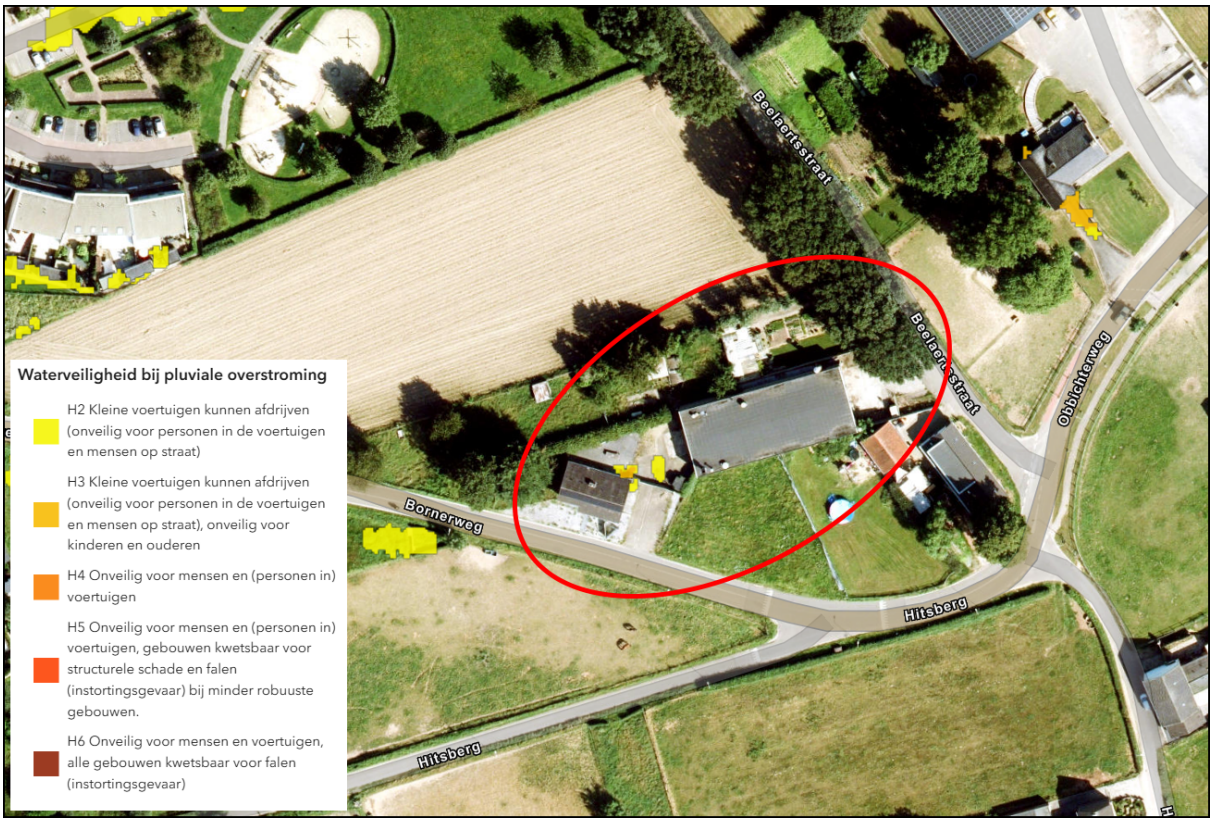
Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig plangebied wordt hierna uiteengezet.

Overstromingsrisico regionaal watersysteem

Uit raadpleging van de kaarten blijkt dat ter plaatse van onderhavig plangebied een beperkt risico (tussen de 1 en 50 centimeter) bestaat met betrekking tot waterdiepte bij pluviale overstromingen, voornamelijk ter plekke van het zuidelijke deel van het plangebied. De gevaarzetting is minimaal.



Uitsnede overstromingskaart 'waterdiepte bij pluviale overstroming'



Uitsnede overstromingskaart 'waterveiligheid bij pluviale overstroming'

Door bij het te kiezen bouwpeil van de nieuwe woningen rekening te houden met de informatie uit de overstromingsrisicokaarten, kunnen negatieve gevolgen bij pluviale overstromingen worden voorkomen.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de bestaande aansluiting van de gemeentelijke riolering van de gemeente. Vanuit milieuhygiénisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

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

Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding dient op het eigen perceel te worden opgevangen. De gemeente hanteert voor woningen een infiltratiecapaciteit van 50 mm/m^2 en voor projecten van meer dan 300 m^2 een infiltratiecapaciteit van 80 mm/m^2.

Voorliggende planontwikkeling ziet op het kunnen realiseren van acht woningen met bijbehorende bergingen. Het totale oppervlak hiervan bedraagt circa 650 m^2. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid binnen het plangebied af te handelen hemelwater van (650 m^2 * 80 mm) 52 m^3.

Ten behoeve van het plan is onderzoek verricht naar de waterdoorlatendheid van de bodem binnen het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. Op grond van het onderzoek is geconcludeerd dat de waterdoorlatendheid is geclassificeerd als 'vrij goed' (K-waarde: 0,71 m/d). Infiltratie van hemelwater direct in de ondiepe ondergrond met een gereguleerde voeding/afvloeiing middels een wadi of grindkoffer is daarbij mogelijk.

In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt aan de westzijde van het plangebied, noordelijk van de Bornerweg 33, voorzien in een wadi / waterberging. Ter plekke is afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een afdoende grote hemelwatervoorziening.

5.8.3 Conclusie water en watersystemen

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water en watersystemen' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.9 Natuur en landschap

5.9.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.9.1.1 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- óf er soorten aanwezig zijn;
- en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

5.9.1.2 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Flora en fauna

Onderliggend plangebied voorziet op de sloop van een bedrijfsgebouw en de realisatie van acht woningen ter plekke van de Bornerweg 33 te Obbicht. Naast het bedrijfsgebouw is het terrein onbebouwd en is er sprake van enkele beplanting. Vanwege de aanwezigheid van bomen en struiken op het plangebied is de kans aanwezig dat er beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig zijn. Het slopen van het bedrijfsgebouw en het realiseren van woningen kan mogelijk een verstorend effect hebben.

Ten behoeve van onderhavig plan is een quickscan verricht naar eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 5. Op grond van de quickscan zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Uit de quickscan kan worden uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden een negatieve invloed hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Vanwege de aanwezigheid van bomen, is het mogelijk dat bomen niet jaarronde beschermde nesten bevatten en dat deze nesten verstoord kunnen worden door werkzaamheden. De werkzaamheden dienen dan ook buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden. Indien dit niet kan, dan zal een broedvogelcheck uitgevoerd moeten worden.
- De bomen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege het ontbreken van gaten of holen

en de bomen zijn geen onderdeel van een lijnvormig element.

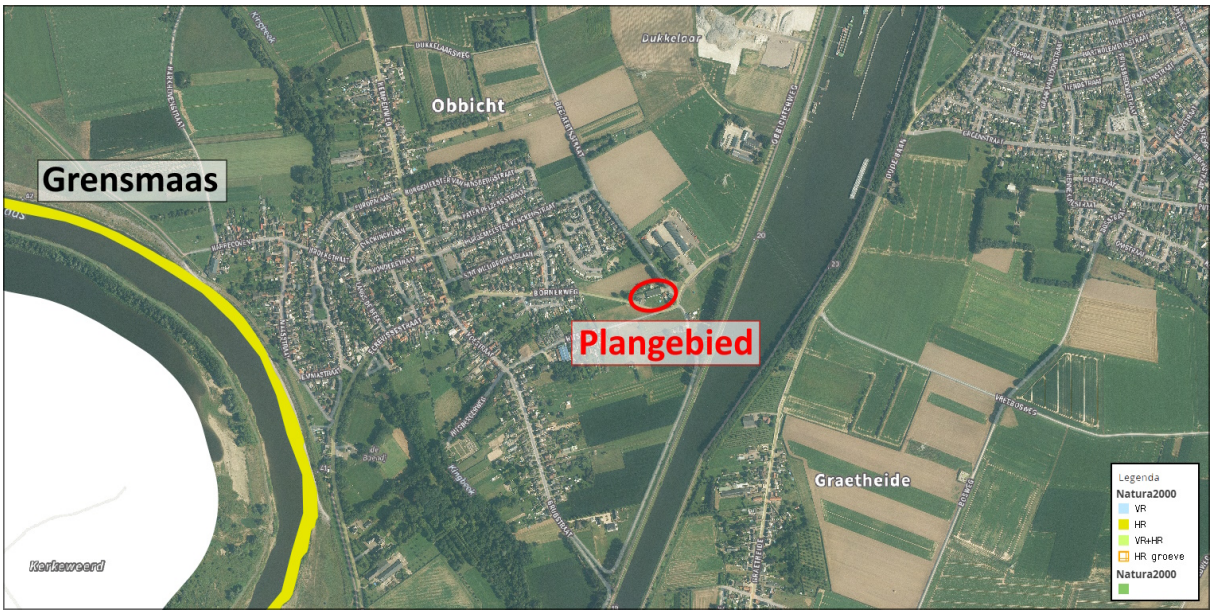
- Men dient zich aan de zorgplicht houden. Deze zorgplicht geldt voor ieder die een activiteit uitvoert waarbij redelijkerwijs vermoed kan worden dat deze nadelige gevolgen kan hebben op in het wild levende dieren, planten, bomen en natuurgebieden. Men dient redelijkerwijs nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken en indien gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt achterwegen te laden. Voor de minder beschermde soorten dient onnodig doden, verwonden of beschadigen vermeden te worden.
- Gedurende de ontwerpfase kunnen de woningen meer natuurwaarde bieden door te denken aan "natuurinclusief" bouwen. Voorbeelden hiervan zijn ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen, alsook het aanplanten van inheemse bomen en struiken.

5.9.2.2 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Onderhavig plangebied is op circa 900 meter afstand ten opzichte van Natura2000 gebieden gelegen.



Ligging plangebied t.o.v. Natura2000 gebieden

Ten behoeve van voorliggend plan is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase is onderzocht of sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6 bij voorliggende motivering.

Uit de berekeningen is gebleken dat geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden ten gevolge van stikstof. Zodoende bestaat geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura2000 gebieden.

5.9.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.



Ligging plangebied t.o.v. natuurnetwerk

5.9.2.4 Landschappelijkinpassingsplan

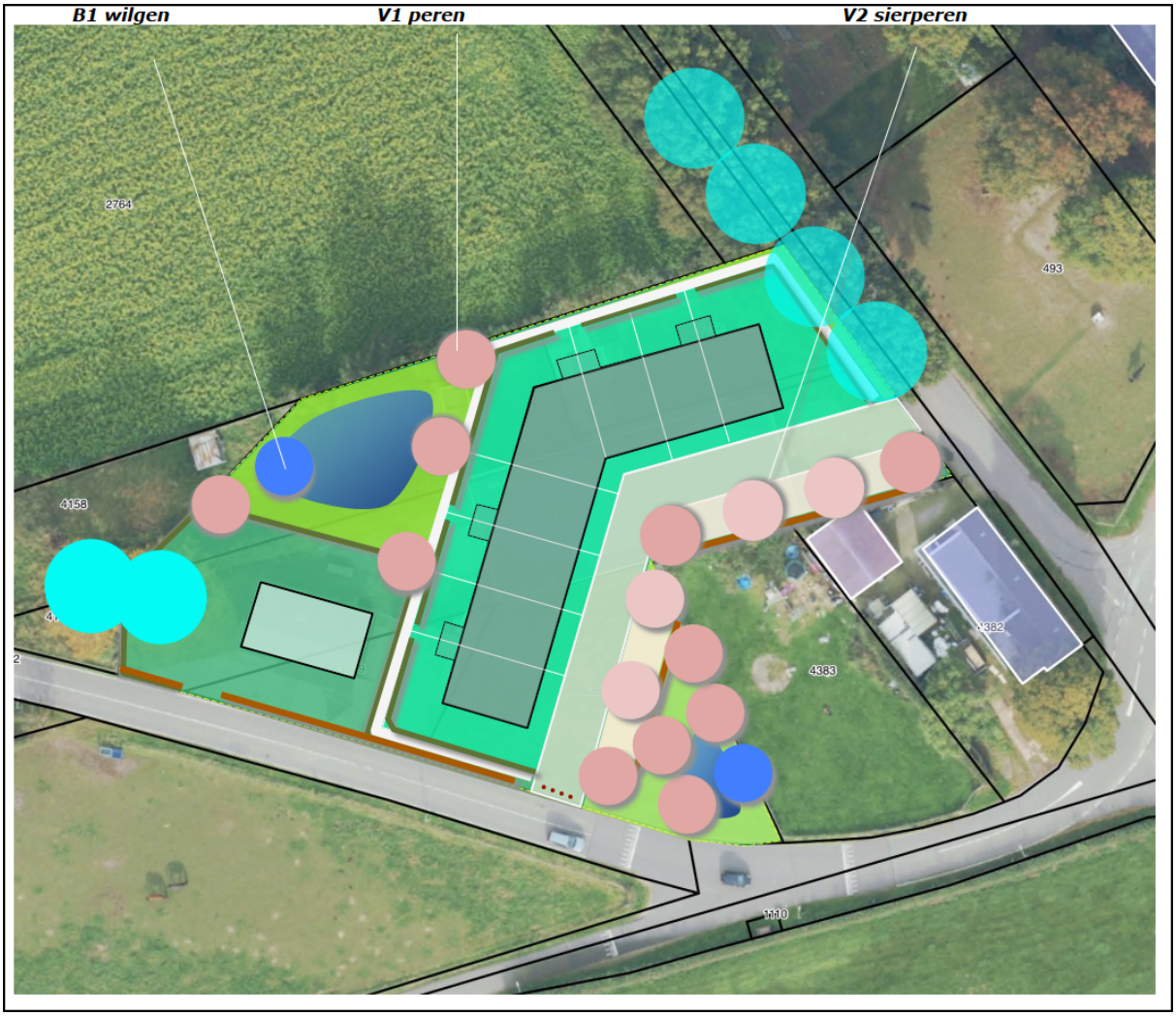
Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd. Dit plan is in z'n geheel opgenomen als Bijlage 7 bij voorliggende motivering. In dit plan wordt op basis van een inventarisatie en analyse gekomen tot voorstellen voor te treffen inrichtings-/inpassingsmaatregelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen maatregelen op maaiveldniveau en op boomkroonniveau.

Op maaiveldniveau wordt binnen voorliggend plangebied voorzien in kruidenrijk grasland en de aanplant van ligusterhagen en haag van de haagbeuk. Zie onderstaande uitsnede.



Inrichtingsmaatregelen op maaiveldniveau

Qua boomkroonniveau wordt voorzien in de aanplant van 15 stuks kook- en sierperen, en een tweetal solitaire wilgen. Zie onderstaande uitsnede.



Inrichtingsmaatregelen op boomkroonniveau

Uitvoering en realisatie van de te treffen inpassingsmaatregelen is vastgelegd in de tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst.

5.9.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur en landschap' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszone

5.10.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen van de aanwezigheid van kabels, leidingen en vrijwaringszones inzichtelijk te worden gemaakt.

5.10.2 Beoordeling

Door het plangebied lopen geen boven- danwel ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

5.10.3 Conclusie kabels, leidingen en vrijwaringszones

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kabels, leidingen en vrijwaringszones' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

5.11 Duurzaamheid en klimaat

5.11.1 Algemeen

5.11.1.1 Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;

- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

5.11.1.2 Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

5.11.2 Beoordeling

Bij voorliggend bouwplan wordt voldaan aan de voorwaarden voor duurzaamheid bij verbouw zoals deze zijn voorgeschreven in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

5.11.3 Conclusie duurzaamheid en kllimaat

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat bij voorliggend plan rekening wordt gehouden met het aspect 'duurzaamheid en klimaat' en dat dit aspect geen belemmeringen impliceert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdwinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen gedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een plan of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder plan of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het aanvragen van een omgevingsvergunningen (BOPA) kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Participatiebeleid gemeente Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen heeft beleid opgesteld over participatie in de Participatieverordening Sittard-Geleen 2023. In deze verordening zijn de regels over participatie binnen de gemeente Sittard-Geleen evenals de Leidraad Doorontwikkeling Participatie, het Participatiekader 2023 Sittard-Geleen en Participatie initiatiefnemers Omgevingswet Sittard-Geleen. De Leidraad Doorontwikkeling Participatie en het Participatiekader 2023 Sittard-Geleen geven het kader van participatie bij initiatieven door de gemeente zelf. De Participatie initiatiefnemers Omgevingswet Sittard-Geleen geeft beleidsregels voor initiatiefnemers.

Uit de Participatie initiatiefnemers Omgevingswet Sittard-Geleen volgt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het zo vroeg mogelijk betrekken van belanghebbenden. De initiatiefnemer kan zelf het doel en proces van de participatie bepalen. Daarbij wordt gestimuleerd om de hiervoor genoemde kaders te gebruiken.

In principe mag het niet volgen van participatie geen reden zijn om een vergunningaanvraag niet in behandeling te nemen. Dit is anders als sprake is van verplichte participatie. De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft bepaald dat bij alle vergunningaanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot het bouwen van gebouwen en/of activiteiten met betrekking tot wijziging van gebruik hiervan participatie verplicht is. De stappen voor participatie zijn:

1. QuickScan intensiteit participatie. Uit de QuickScan volgt wat het gewenste participatielevel is. De levels zijn:
   a. Level 0 - informeren en raadplegen. Dit level speelt bij initiatieven die niet of nauwelijks impact hebben op de samenleving.
   b. Level 1 - beperkte participatie. Dit level speelt bij initiatieven die weinig impact hebben op de omgeving.
   c. Level 2 - participatie. Dit level speelt bij initiatieven die een gemiddelde impact hebben op de omgeving. Bij dit level worden de directe omgeving en andere initiatiefnemers om advies gevraagd en mogen ze meedenken over het initiatief.
   d. Level 3 - veel participatie. Dit level speelt bij initiatieven met veel impact op de omgeving.

   Enkel als sprake is van level 0 hoeven de volgende stappen niet doorlopen te worden. Deze QuickScan dient bij de aanvraag aangereikt te worden.
2. Vooroverleg met de gemeente.
   Bij onverplichte participatie wordt het vooroverleg gebruikt om de initiatiefnemer te stimuleren de uitgangspunten te gebruiken. Bij verplichte participatie wordt het vooroverleg gebruikt om toe te lichten hoe de gemeente gaat toetsten. De begeleiding vindt hierbij plaats via een vaste contactpersoon met wie de juiste aanpak besproken te worden.
3. Voorbereiding door middel van het opstellen van een plan van aanpak waarin de gekozen aanpak gemotiveerd wordt.
4. Uitvoering waarna bij voorkeur een participatieverslag opgesteld wordt.

6.1.3 Omgevingsdialoog

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van acht nultredenwoningen. Ten behoeve van het plan is de participatiescan van de gemeente ingevuld; zie figuur hierna.

Gemeente Sittard-Geleen

Rapport participatiescan
8-9-2025

Naam initiatief:	Realisatie 8 levensloopbestendige woningen aan de Bornerweg 33 Obbicht
Adres:	Bornerweg 33 Obbicht
Mijn naam:	Sjoerd van de Venne
Mijn telefoonnummer:	0455753255

Vragen

1. In welke categorie past het initiatief?	Functiewijziging
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	De bestaande bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonfunctie voor 8 woningen.
2. Heeft het initiatief invloed op de samenleving?	Weinig
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	Voorzien wordt in de realisatie van 8 woningen (<25 woningen)
3. Krijgt het initiatief (naar verwachting) aandacht in de politiek en/of aandacht in de (sociale) media of in de samenleving?	Niet of nauwelijks
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	De verwachting is niet dat het plan leidt tot politieke aandacht en/of aandacht in de samenleving.
4. Geeft het initiatief hinder of overlast voor een ander, waardoor er mogelijk weerstand ontstaat voor de omgeving, tijdens of na de realisatie?	Weinig
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	Een bestaande bedrijfsbestemming wordt duurzaam beëindigd. Bestaande bebouwing wordt gesloopt en voorzien wordt in de bouw van 8 levensloopbestendige woningen voor senioren. Tijdens de realisatiefase kan enige hinder worden ervaren door de directe omwonenden. In de gerealiseerde situatie zal geen sprake zijn van hinder, afgezet tegen de ter plekke voorheen gebezigde bedrijfsmatige activiteiten.

Op basis van uw input in de Participatiescan past de volgende participatie-aanpak:

Level 1 - Beperkte participatie
Het initiatief heeft weinig impact op de omgeving. Bekijk wie direct betrokken zijn, bijvoorbeeld de directe omwonenden, ga in gesprek over uw initiatief. Indien gewenst kunt u advies vragen aan de gemeente.

Participatiescan

In het kader van voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn de direct omwonenden geïnformeerd en is gevraagd om hun reacties. De verslaglegging hiervan is bijgevoegd als Bijlage 8, waaruit blijkt dat geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen zijn gebleken.

6.1.4 Zienswijze

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de gemeente Sittard-Geleen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot wijziging van het omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente en initiatiefnemer.

6.2.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.

De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Het verleggen van nadeelcompensatie maakt onderdeel uit van de tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting

7.1 TAM-Omgevingsplan

7.1.1 Algemeen

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan, tot dat de gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP (Standaard voor officiële publicaties) kan opstellen. Het TAM-Omgevingsplan wordt later ondergebracht in STOP. Het TAM-Omgevingsplan is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-Omgevingsplan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

Een TAM-Omgevingsplan wordt met een andere techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om het TAM-Omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één omgevingsplan vormt, wordt in de praktijk het TAM-Omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het Omgevingsplan van rechtswege. Dit hoofdstuk wordt juridisch toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-Omgevingsplan begint met ‘TAM-omgevingsplan’ gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering bij ‘artikel 1’ begint. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het Omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-Omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het Omgevingsplan, wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-Omgevingsplan in samenhang met de rest van het Omgevingsplan gelezen moet worden.

7.1.2 Uitwerking in de regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Kerkrade van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Kerkrade. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Papenhoven' leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-Omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Papenhoven '.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-Omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-Omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken met, namelijk 'Inleidende regels' (Bijlage 3) met daaraan voorafgaand een preambule, 'Regels voor functies en activiteiten' (Hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (Hoofdstuk 3) en 'Overgangsregels' (Hoofdstuk 4). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)
De algemene bepalingen zijn opgenomen in Bijlage 3 van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten begripsbepalingen, het toepassingsbereik en meet- en rekenbepalingen.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)
In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De in de regels opgenomen functies en activiteiten zijn in paragraaf 7.1.3 nader toegelicht.

Algemene regels (hoofdstuk 3)
In Hoofdstuk 3van het TAM-Omgevingsplan bevat de algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied zoals de algemene aanvraagvereisten, algemeen verbod bouwactiviteiten, anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels.

Overgangsregels (hoofdstuk 4)

In Hoofdstuk 4 van het TAM-Omgevingsplan zijn overgangsregels opgenomen die betrekking hebben op 'bouwwerken' dan wel 'gebruik'.

7.1.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen welke binnen het plangebied zijn toegestaan.

Groen

Aan de gronden niet aangewezen voor 'Wonen' en/of 'Tuin' is de functie 'Groen' toegekend. Dit betreft de 'parkjes' binnen het plangebied, zijnde de centrale parkeergelegenheid en de parktjes/ontmoetingsplekken.

Tuin

Deze functie heeft betrekking op de voortuinen van de woningen gelegen binnen de functie 'Wonen'. Daarnaast is deze functie bedoeld voor water en voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Binnen deze functie kunnen ook bij de woning behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken gebouwd worden mits voldaan wordt aan de in de regels opgenomen bepalingen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen gebouwd worden. Dit betekent dat het verboden is om gebouwen te bouwen. Van dit verbod kan afgeweken worden als voldaan wordt aan de beoordelingsregels voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit behorende bij deze functie. Verder zijn bij de beoordelingsregels regels opgenomen inzake de percentageregeling en over bestaande afmetingen, afstanden en percentages.

Wonen

De op de verbeelding met 'Wonen' aangegeven gronden zijn bedoeld voor wonen. Daarnaast is deze functie bedoeld voor erven, water en voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen deze functie gebouwd worden mits ze toebehoren tot wonen, erven, water en voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Middels een omgevingsvergunning kan bij deze functie, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf toegestaan zijn. Dit dient via een aanduiding op de

verbeelding weergegeven te worden. Daarnaast kan middels een omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk toegestaan worden.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. Daarbij is opgenomen dat binnen het TAM-omgevingsplan uitsluitend nultredenwoningen zijn toegestaan en de minimale gebruiksoppervlakte van de woning 70 m² dient te bedragen. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De overige bebouwingsregels zijn in de regels bij deze functie opgenomen.

Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 4

Binnen deze functies zijn gronden opgenomen waar archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel worden verwacht. Om die bestemming zeker te stellen is een omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

Het onderscheid tussen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 4' is gelegen in het oppervlakte en diepte van de aantasting. Deze is 50 m^2 respectievelijk 30 cm bij de functie 'Waarde - Archeologie - 2' en 500 m^2 respectievelijk 30 cm bij de 'Waarde - Archeologie 4'. Bij een grotere of diepere aantasting is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.