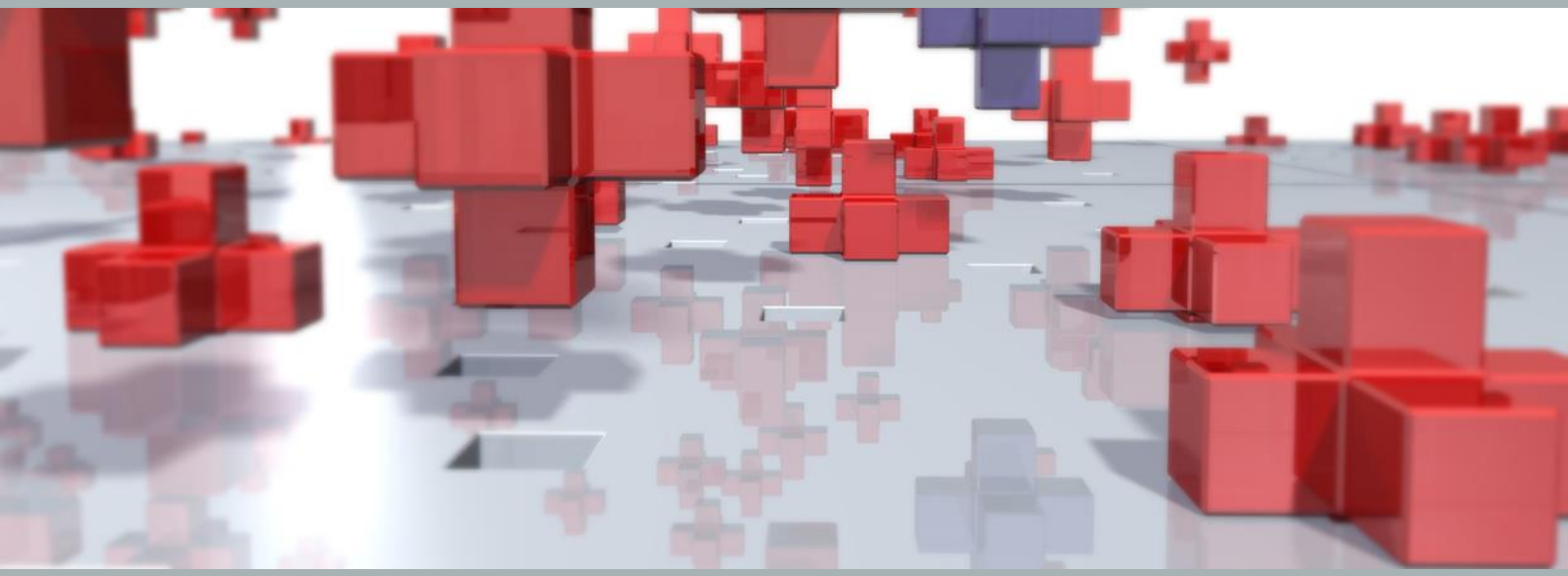
Bestemmingsplan Munnikstraat Holtum

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld



Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Munnikstraat Holtum

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02242
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1883.BPMunnikstaat-VA01
Datum:	3 augustus 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Sittard-Geleen
Projectteam BRO:	SSh, BRa
Concept:	14 januari 2021, 4 februari 2021
Voorontwerp:	
Ontwerp:	2 juni 2021
Vaststelling:	3 augustus 2021
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van zestien grondgebonden woningen aan de Munnikstraat in de kern van Holtum, op de locatie van de oude basis-school.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2. PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Uitgangspunten 9
2.3 Toekomstige situatie 10

3. BELEIDSKADER **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 16
3.2.2 Provinciale omgevingsverordening Limburg 2014 17
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie 18
3.2.4 Rapportage ‘Beweging op de woningmarkt’ 19
3.3 Regionaal beleid 20
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 20
3.3.2 Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek 22
3.4 Gemeentelijk beleid 23
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 23
3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 24
3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit 25
3.4.4 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie 27
3.4.5 Parkeerbeleid Sittard-Geleen 28
3.4.6 Nota Bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen 28
3.4.7 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 28
3.4.8 Beleid externe veiligheid Sittard-Geleen 30

4. OMGEVINGSASPECTEN **33**
4.1 Verkeer en parkeren 33
4.1.1 Verkeer 33

4.1.2 Parkeren 33
4.2 Geluid 35
4.2.1 Wegverkeer 35
4.2.2 Industrielawaai 35
4.2.3 Afweging 37
4.3 Luchtkwaliteit 37
4.3.1 Toetsingskader 37
4.3.2 Conclusie 37
4.4 Bedrijven en milieuzonering 38
4.4.1 Toetsingskader 38
4.4.2 Conclusie 39
4.5 Geur agrarisch 39
4.5.1 Toetsingskader 39
4.5.2 Conclusie 39
4.6 Kabels en leidingen 39
4.7 Externe veiligheid 40
4.7.1 Toetsingskader 40
4.7.2 Afweging 42
4.8 Ecologie 42
4.8.1 Toetsingskader 42
4.8.2 Onderzoek 44
4.8.3 Quickscan flora en fauna 44
4.8.4 Stikstof 44
4.8.5 Vervolgonderzoek: vleermuizen 45
4.8.6 Conclusie 46
4.9 Bodem 46
4.9.1 Toetsingskader 46
4.9.2 Onderzoek 46
4.9.3 Conclusie 47
4.10 Water 47
4.11 Archeologie 49
4.11.1 Toetsingskader 49
4.11.2 Onderzoek 49
4.11.3 Conclusie 49
4.11.4 Conclusie 50
4.12 Cultuurhistorie 50
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling 50

5. JURIDISCHE PLANOPZET 52
5.1 Inleiding 52
5.2 Plansystematiek 52
5.3 Bestemmingen 54
5.4 Gebiedsaanduidingen 55

6. UITVOERBAARHEID **56**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 56
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 56
6.1.2 Kostenverhaal 56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
6.2.1 Vooroverleg 57
6.2.2 Inspraak 57
6.2.3 Vaststellingsprocedure 58

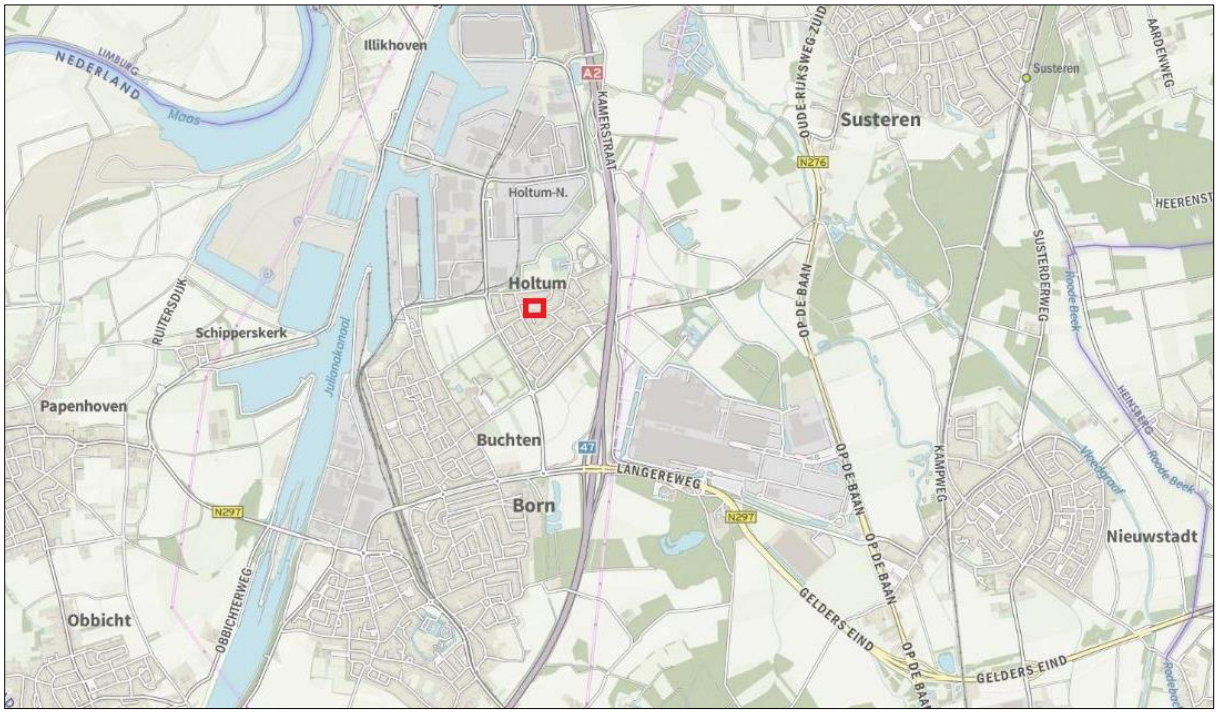
SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Vervolgonderzoek vleermuis
Bijlage 5: AERIUS-berekening stikstofdepositie aanleg en gebruik
Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het inwoneraantal in de gemeente Sittard-Geleen neemt af. Op termijn is daardoor minder behoefte aan woningen. Tegelijkertijd is er een veranderende woonvraag door onder andere vergrijzing, waardoor juist behoefte is aan nieuwe woningen die voorzien in deze veranderende woonvraag. Dezelfde demografische ontwikkelingen hebben ook tot gevolg dat Sittard-Geleen veel vrijkomend maatschappelijk vastgoed heeft, dat vaak, wanneer het wordt gesloopt, een lege plek in de kern, wijk of buurt achterlaat. Die ruimte biedt kansen voor de transformatie van de woningvoorraad. Daarom wil de gemeente Sittard-Geleen enkele van deze locaties, ondanks het afnemende inwoneraantal, herbestemmen voor woningbouw. Het gaat dan om strategische locaties, waarmee de directe omgeving ruimtelijk, maar ook qua woonprogramma een impuls krijgt. Zo kan de gewenste doorstroming op gang komen en wordt gewerkt aan de vitaliteit in de dorpskernen.



Figuur 1. Ligging plangebied en omgeving

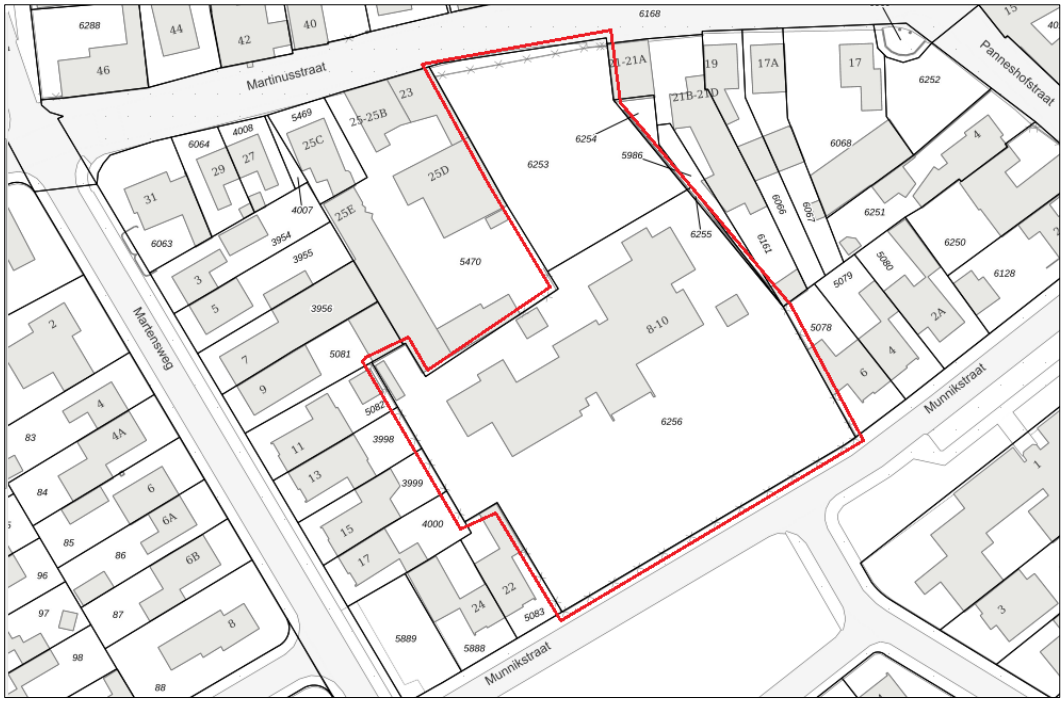
De locatie van de voormalige basisschool in Holtum is zo'n locatie. Centraal in het dorp gelegen aan de Munnikstraat en de Martinusstraat. Voor deze plek is in dialoog met het dorp een stedenbouwkundig plan gemaakt dat de basis biedt voor de herontwikkeling van de locatie.

Om de uitvoering van dit plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie noodzakelijk. De benodigde onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de verdere planuitvoering.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen rondom de oude basisschool in Holtum aan de Munnikstraat 10, in het midden van deze kleine dorpskern. Het plangebied bestaat daarmee uit de percelen, kadastraal bekend gemeente BOR00, sectie B, nummers 6253 en 6256. De oppervlakte van het totale gebied bedraagt 5.344 vierkante meter. De onderstaande figuren tonen de ligging, begrenzing en luchtfoto van het plangebied.

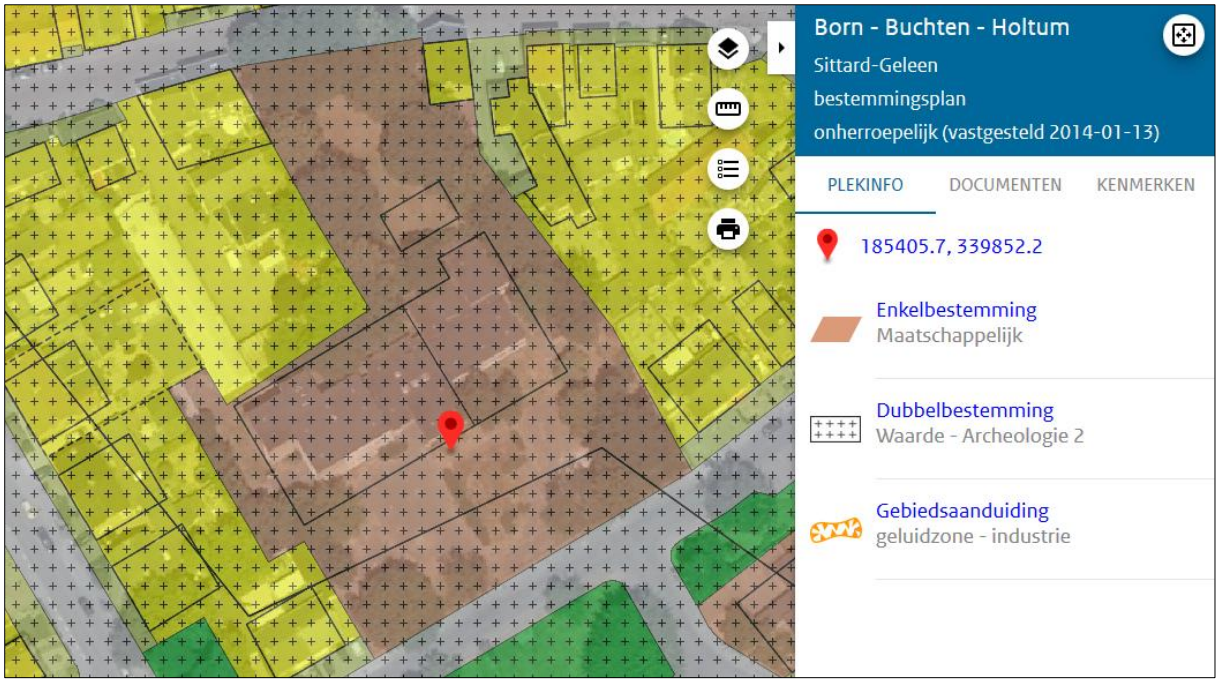
Figuur 2. Plangebied op luchtfoto



Figuur 3. Plangebied rood omkaderd op kadastrale ondergrond

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is volledig gelegen binnen het vigerende, onherroepelijke bestemmingsplan ‘Born – Buchten - Holtum’, vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 13 januari 2014.



Het gehele plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen. Verder zijn er drie bouwvlakken met verschillende maatvoeringen opgenomen op het perceel.

Het noordelijke deel van het plangebied kent tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’, waarmee de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Bij bodemingrepen groter dan 100 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het voorste, zuidelijke deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, waarbij die oppervlakte ligt bij 500 vierkante meter.

Daarnaast is de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - industrie’ van toepassing op het hele plangebied. Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - industrie’ zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Er mogen ter plaatse van deze aanduiding geen nieuwe woningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder gevoelige gebouwen worden gebouwd. Hiertoe zal dus eerste een procedure voor moeten worden doorlopen.

Verder zijn er twee facetbestemmingsplannen van toepassing, te weten facetplan ‘begripsbepaling’ (vastgesteld 7 juni 2018) en facetplan ‘parkeren’ (vastgesteld 13 september 2018). Hiermee worden enkele begripsbepalingen voor alle vigerende plannen aangepast en worden de beleidsmatige parkeernormen geborgd in alle bestemmingsplannen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan, aangezien woningbouw binnen de bestemming en gebiedsaanduiding niet is toegestaan. Bovendien zijn de bouwvlakken niet toereikend en is de toegestane maatvoering te beperkt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarmee de bouw van zestien woningen planologisch wordt mogelijk gemaakt.

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als basisschool met bijbehorend schoolplein. De school is op moment van schrijven reeds niet meer in gebruik en de voorbereidingen voor de sloop zijn gemaakt. Het schoolgebouw ligt middenin de woonwijk en is zowel aan de voorzijde via de Munnikstraat, als aan de achterzijde via de Martinusstraat ontsloten.

Figuur 4. Aanzicht schoolgebouw vanaf Munnikstraat – bron: Google Maps Street View

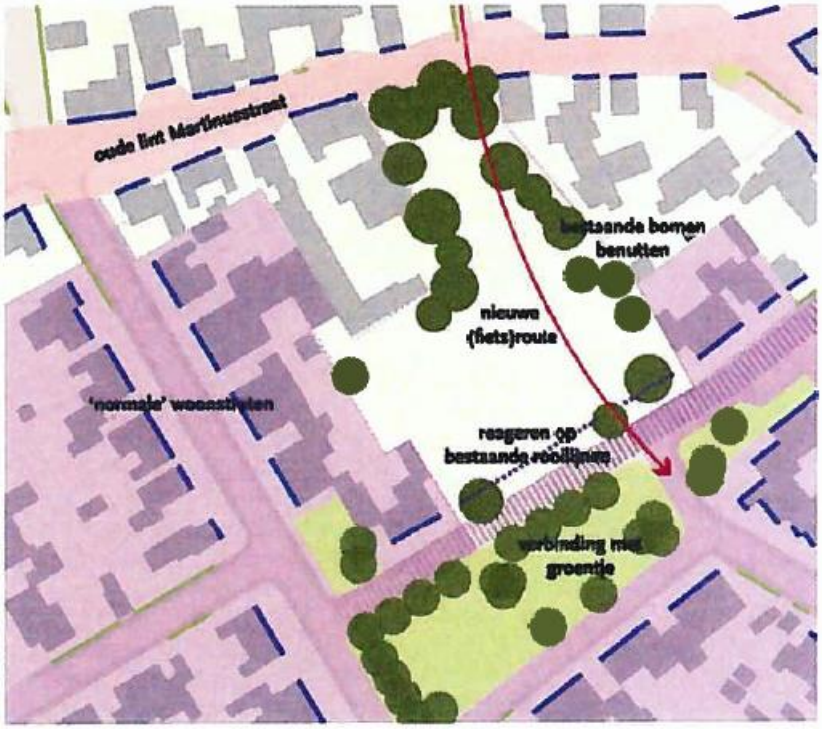
Figuur 5. Aanzicht schoolterrein vanaf Martinusstraat – bron: Google Maps Street View

Zoals te zien op bovenstaande afbeeldingen is de hoofdingang georiënteerd op de Munnikstraat en is er aan de achterzijde via de poort toegang tot het terrein voor onderhoudsdiensten en dergelijke. Het

plangebied heeft hiermee in de huidige situatie als het ware twee gezichten. Een gezicht naar de historische Martinusstraat, die gekenmerkt wordt door veel karakteristieke bebouwing en een typisch stenig straatprofiel met straatparkeren en weinig ruimte voor voetgangers. Aan de andere kant een gezicht aan het buurtparkje in een meer moderne, orthogonaal opgebouwde, luchtige woonwijk. Op het schoolplein bepalen grote bomen het groene aangezicht.

2.2 Uitgangspunten

Uit een analyse van het plangebied kunnen enkele kansen en mogelijkheden voor het nieuwe plan worden gedestilleerd. Zo moet worden getracht de bestaande bomen waar mogelijk te behouden. Daarnaast zou het voor de ruimtelijke opbouw van de wijk en de opbouw van het plan kansrijk zijn om een nieuwe noord-zuidverbinding aan te leggen, die de Philips Bentinckstraat in het zuiden verbindt met het fiets-voetpad tussen de Martinusstraat en de Velgraafweg.



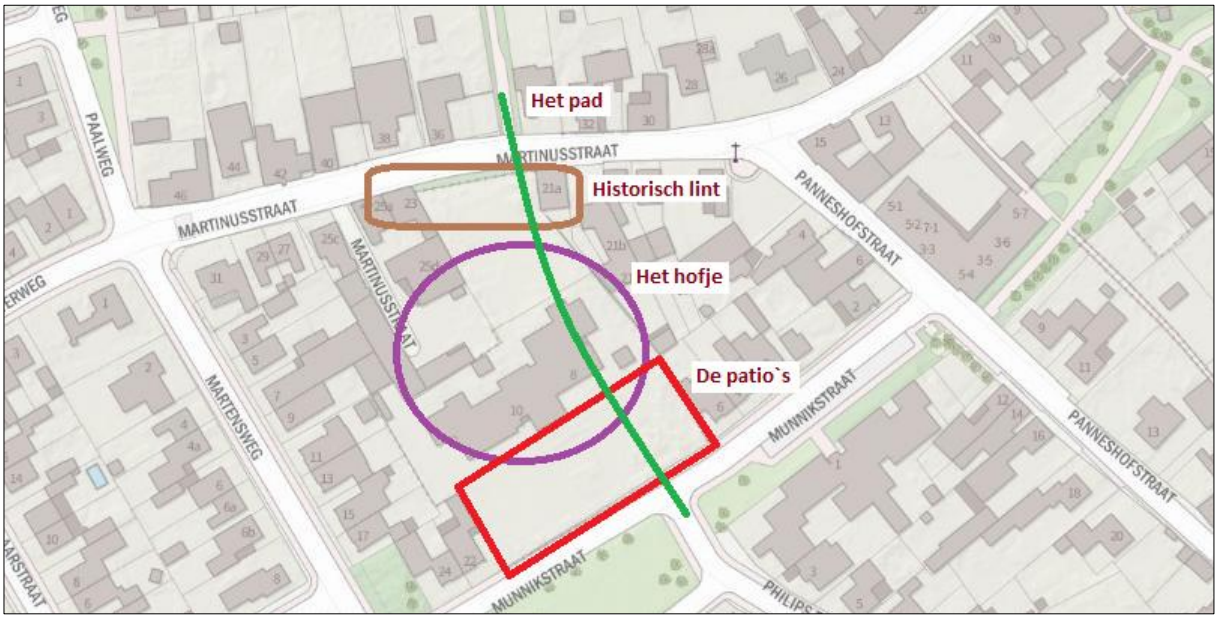
Figuur 6. Weergave geformuleerde gebiedsuitgangspunten

Als aanvulling hierop is aangedragen dat het plan de kans biedt om het gat in de lintbebouwing van de Munnikstraat op te vullen met qua schaalniveau passende woningen die reageren op de bestaande rooilijnen. Daarbij is aangegeven dat de beeldkwaliteit van de oude Martinusstraat een mooi uitgangspunt kan zijn voor de vormgeving van de nieuwe woningen. Aangezien er in het midden van het plangebied veel vrije ruimte vrijkomt, wordt als kans gedefinieerd om hier een zogenaamd 'binnenmilieu' te creëren, bijvoorbeeld wonen rondom een hof, met openbare ruimte om in te ontmoeten en ruimte te bieden aan collectieve functies.

De gemeente Sittard-Geleen vindt het belangrijk dat er een kwalitatieve herontwikkeling van de locatie plaatsvindt. Aan de hand van het begrip kwaliteit is het plan verder uitgewerkt.

- Wonen naar behoefte, woningen zijn geschikt voor de behoefte van morgen en dragen bij aan een gevarieerde wijkopbouw.
- Energieneutraal en klimaatadaptief, de ontwikkeling levert een bijdrage aan klimaatadaptiviteit in een woonomgeving, energieneutraliteit en het gebruik van duurzame en circulaire bouwmaterialen.
- Karaktervol wonen met onderscheidend vermogen, de ontwikkeling versterkt de ruimtelijke karakteristiek.
- Gezond en veilig in een sociale woonomgeving, de ontwikkeling levert een bijdrage aan een gezonde, veilige en sociaal duurzame woonomgeving en garandeert een goed woon- en leefklimaat.

De bovenstaande begrippen zijn vertaald naar het plangebied, waardoor er een globale indeling is ontstaan in de vorm van drie sferen. Deze bestaan uit het centraal gelegen hofje, de aansluiting aan het historische lint Martinusstraat, de patio`s aan de Munnikstraat en het pad dat deze drie onderdelen aaneenrijgt, zoals hieronder schematisch weergegeven.



Figuur 7. Schematische weergave sferen-benadering

2.3 Toekomstige situatie

Wonen naar behoefte

Met het plan wordt invulling gegeven aan de bovenstaande uitgangspunten. Het plan voorziet in de toevoeging van maximaal zestien levensloopbestendige woningen. Het betreft een mix van type woningen en daarmee een mix van doelgroepen. Hierbij kan worden gedacht aan verschillende buitenruimtes, parkeren op eigen terrein en verschillende woningindelingen. Bijzondere aandacht zal er zijn voor seniorenwoningen.

Energieneutraal en klimaatadaptief
Door een hof en een groen omzoomde route is groen een belangrijk onderdeel van het plan. Hierin worden bestaande bomen zoveel mogelijk opgenomen. Hemelwater zal zoveel mogelijk worden opgevangen en verwerkt binnen het plangebied. Dit wordt geholpen door een groene inrichting met zo min mogelijk verharding. Verder zullen de woningen gasloos en energieneutraal worden gerealiseerd.

Karaktervol wonen met onderscheidend vermogen
Het pad zal als drager van het plan de verbinding vormen tussen de drie sferen binnen het plangebied. Op deze wijze vormt deze nieuwe noord-zuidverbinding een verbinding tussen het historisch lint van de Martinusstraat en de Munnikstraat. Het pad vormt de draad die de openbare ruimte aaneenrijgt en zorgt zo voor de benodigde samenhang. Aan dit pad zal het nieuwe woonhof worden opgericht. Dit hof zal enkel toegankelijk zijn voor langzaam verkeer, uitgezonderd bestemmingsverkeer. Het pad is verder groen aangekleed, waarbij extra aandacht wordt besteed aan de entrees van het plangebied.

Voor de bebouwing aan het historische lint van de Martinusstraat wordt een traditionele vormentaal en architectuur nagestreefd. Er wordt ingespeeld op de wisselende rooilijnen aan het lint en de woningen worden afgedekt met een kap. De woningen komen dus ver naar de straat te liggen, waardoor ze geen voortuin hebben, maar een stoepje. De parkeerbehoefte van deze woningen wordt opgevangen aan het lint. De goothoogte wordt, in lijn met de omliggende woningen, begrensd op 4,5 meter. Er is aan het lint ruimte voor ongeveer twee woningen, die in beginsel als vrijstaand worden uitgevoerd. Een optie voor een tweekapper op deze locatie wordt voorlopig achter de hand gehouden.

Figuur 8. Stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen.

Voor het hofje wordt een kleinschalige, eigenwijze en moderne architectuur nagestreefd. Plasticiteit wordt gezocht in de gevels of daken, bijvoorbeeld door verspringende voorgevels of samengestelde kapvormen. Dit dakenspel refereert aan het afwisselende straatbeeld aan het lint. Platte dakafwerkingen zijn hier niet toegestaan. Aan beide zijden van het hofje komen woningen, waarbij de oostelijke

woningen een stoepje krijgen aan het pad en de westelijke woningen een tuintje aan het hof. De invulling van deze centrale groene ruimte moet nog nader worden ingevuld.

Aan de Munnikstraat worden patiowoningen voorzien. De woningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een plat dak, als een moderne vertaling van de tegenover gelegen woningen. De rooilijn komt overeen met de naastgelegen woningen, met voldoende onderlinge ruimte, en op eigen terrein is ruimte voor een voortuin en parkeren. Het een en ander heeft geresulteerd in de stedenbouwkundige opzet die is weergegeven in bovenstaande afbeelding.

Gezond en veilig in een sociale woonomgeving
Het hofje kenmerkt zich straks door haar collectieve kwaliteit. De betekenis en nadere invulling van de groene ruimte worden in samenspraak met de toekomstige bewoners bepaald, waarbij het hofje in ieder geval niet als parkeerplaats zal dienen. Het hofje is wel toegankelijk voor autoverkeer vanaf de Munnikstraat, uitkomend bij enkele parkeerhavens. Richting de Martinusstraat is het pad bestemd voor voetgangers en fietsers. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen, door aan de Munnikstraat en de Martinusstraat minimaal een parkeerplaats per woning op eigen terrein te realiseren. In het binnenmilieu wordt voorzien in minimaal een parkeerplaats per hofwoning. De overige parkeerdruk wordt opgevangen in de omliggende straten, door de aanleg van nieuwe parkeerhavens. In totaal dient de ontwikkeling te voorzien in 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie
Een van de doelen van de NOVI is zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Om in kaart te brengen wat de woningbehoefte is in Nederland is er een analyse gemaakt van de woningopgave.[1] Volgens deze analyse neemt de woningbehoefte vanaf 2020 in Zuid-Limburg af. De planvoorraad neemt met onderhavig initiatief toe met 16 woningen. Deze woningen zijn echter (sub)regionaal afgestemd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de kwalitatieve woonbehoefte. De woningen zijn levensloopbestendig. Het betreft een mix van type woningen met bijzondere aandacht voor seniorenwoningen. Dit initiatief voldoet derhalve aan de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie
Het plangebied heeft geen overlap of invloed op de in het Barro beschermde nationale belangen. Het plan is niet in strijd met het Barro.

[1] ABF research, *Primos prognose*, Delft 2020.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[2]
Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Analyse
Het plan voorziet in een binnenstedelijke herontwikkeling, waarmee in totaal zestien nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt. De komende jaren daalt het aantal inwoners én het aantal huishoudens in Sittard-Geleen. Er is behoefte aan minder woningen, maar tegelijkertijd ontstaat behoefte aan een ander type woningen. Qua type gaat het om kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige woningen.

In het plangebied krijgen alleen grondgebonden, levensloopbestendige woningen een plek. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte qua type woningen. In de kern Holtum zijn deze woningen niet of nauwelijks aanwezig. Het type woning (grondgebonden, levensloopbestendig) sluit daarnaast aan bij de ontwikkeling om 'ouderen' langer thuis te laten wonen, in hun eigen vertrouwde omgeving.

Aangezien er meer dan twaalf woningen worden gerealiseerd, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder moet worden doorlopen. BRO heeft een onderbouwing[3] van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. De centrale vraag luidt: Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied? Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlage. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Er is geen sprake van een kwantitatieve behoefte (in aantallen) aan nieuwe woningen in de gemeente Sittard-Geleen. Deze conclusie komt voort uit de beleidskaders en de meest actuele prognoses. Dit betekent echter niet dat een planontwikkeling geen doorgang kan vinden. Ondanks dat er over de hele linie bezien geen behoefte is aan nieuwe woningen in de Westelijke Mijnstreek, is er wel tekort/behoefte aan diverse typen woningen binnen de woningmarkt. Dat betekent vooral dat zorgvuldig moet

[2] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[3] BRO, Sittard-Geleen, Ladder voor duurzame verstedelijking, woningbouw, Holtum, P02242, d.d. 16 juli 2020

worden omgesprongen met nieuwe plannen i.r.t. bestaande voorraad en harde plancapaciteit. In voorliggend planinitiatief zal hiermee rekening gehouden moeten worden via de compensatieregeling.

Er is sprake van een kwalitatieve behoefte aan het planinitiatief. In de Westelijke Mijnstreek waartoe gemeente Sittard-Geleen behoort, is er vooral behoefte (tekort) aan levensloopbestendige nultredenwoningen en binnen de woontypes; sociale huur (boven de aftopgrens, vrije sector huur en koopwoningen duurder dan 180.000 euro[4]). Daarnaast wordt ingezet transformatielocaties en versterking binnen de kernen en nabij de voorzieningen.

Het planinitiatief voorziet hierin. Een voormalig schoolgebouw wordt getransformeerd naar maximaal 16 levensloopbestendige, kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige koopwoningen. Verder zijn er versoepelde compensatieregelingen voor het initiatief van toepassing. Het initiatief valt namelijk binnen de kaders van de regeling voor 'Kwalitatief Goede Plannen'. Er moet harde plancapaciteit worden geschrapt of een compensatiebijdrage worden gedaan. Verder wordt voorzien in transformatie en inbreiding.

Bij het toevoegen van nieuwe woningen moet gelet worden op eventuele effecten op de woningmarkt en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De effecten van het initiatief zijn beperkt en aanvaardbaar. Het betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij het beperkte effect bovendien zal worden gecompenseerd.

Tot slot sluit het initiatief aan bij het algemene uitgangspunt van de ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Het betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied (kern Holtum).

Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone Overig bebouwd gebied. Dit zijn voornamelijk gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter, zoals ook aan de orde is bij deze locatie in Holtum. Accenten liggen in deze gebieden bij de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid en een goede balans in lokale voorzieningen en detailhandel ten behoeve van de leefbaarheid in de kleinere kernen. Daarbij moet oog zijn voor stedelijk groen en water, en de kwaliteit leefomgeving.

In Zuid-Limburg geldt – meer dan in Midden en Noord – de transformatieopgave per gemeente (zoals in de Woonmonitor opgenomen) als een hard kwantitatief uitgangspunt in de bouw- en sloopopgave. De verordening Wonen Zuid-Limburg, die sinds medio 2013 de verdere aangroei van plannen reguleert, is een eerste stap daartoe.

[4] Woonmonitor 2019.

Uitgangspunt is om voor Zuid-Limburg stapsgewijs vóór 2018 alle plancapaciteit op uitleglocaties te laten vervallen en de totale plancapaciteit terug te brengen tot de werkelijke transformatieopgave. In een gezamenlijk door de Zuid-Limburgse gemeenten overeengekomen structuurvisie voor Wonen wordt de detaillering bepaald, zoveel mogelijk gedifferentieerd naar segment en doelgroepen en gebaseerd op de kwalitatieve woonmilieubenadering.

Afweging
Het voorliggende initiatief betreft een transformatie van leegstaand maatschappelijk vastgoed op een binnenstedelijke locatie. Het doel van het bouwplan is het herontwikkelen van de huidige bebouwing en het completeren van het straatbeeld van de Munnikstraat en Martinusstraat qua bouwvolume. Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan twee van de provinciale speerpunten, namelijk de transformatie van de woningmarkt middels een bouwplan dat enerzijds aansluit bij de feitelijke behoefte en anderzijds mogelijk maakt dat een stuk leegstaand maatschappelijk vastgoed op een goede wijze uit de voorraad wordt gehaald. Het plan is kortom in lijn met de uitgangspunten van het POL2014.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

<u>Beschermingsgebieden</u>
Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter in zone II tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat er geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Verder zijn binnen het besluitgebied, dan wel in de directe omgeving, geen stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of overige boringsvrije zones gelegen. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

<u>Woningen</u>
In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw (artikel 2.4.2). Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan artikel 2.4.2. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen te bevatten.

De gemeente Sittard-Geleen heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’. In de volgende paragraaf ‘regionaal beleid’ wordt hier nader op ingegaan.

Afweging
Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen.

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.
Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

<u>Hoofdopgaven</u>
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

<u>Inhoud</u>
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:
- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

<u>Wonen en leefomgeving</u>
De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en

duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Conclusie
De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3). Onderhavig planvoornemen voorziet in 16 levensloopbestendige woningen in de kern van Holtum. Specifiek binnen een woongebied. De onderhavige woningbouwontwikkeling past dan ook binnen de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'

Op 3 november 2017 hebben Provinciale Staten van Limburg de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. PS roepen hierin Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen.

Op 30 januari 2018 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten de rapportage 'Beweging op de woningmarkt' aangeboden. Daarin wordt aangegeven dat de gemeenten de huidige samenwerking (provincie – regio's – gemeenten) met betrekking het woonbeleid willen voortzetten en op een aantal punten willen verbeteren. Het adagium 'bouwen naar behoefte' mag gelden als een breed gedragen uitgangspunt dat ook in de nationale wetgeving is verankerd. Volgens GS levert de vertaling hiervan in het POL en de regionale structuurvisies als praktijkervaring op, dat naast gewenste effecten ook knelpunten optreden, in de zin dat in een aantal gevallen niet voldoende kan worden voldaan aan de behoefte.

GS willen het bouwen naar behoefte beter faciliteren en stellen daarom voor om in de praktijk een aantal praktische oplossingen te hanteren, die kunnen gelden als uitwerkingen van het bestaande woonbeleid. De regio's worden opgeroepen om deze oplossingen te bezien en in de regionale structuurvisie of de uitwerking daarvan een plek te geven.

Onder andere wordt aangegeven dat er woningbouwlocaties zijn die gebaat zijn bij het loslaten van de directe koppeling tussen de reductie van plannen en nieuwe initiatieven met een urgent karakter, waarbij de vraag niet valt te matchen met het reguliere aanbod. Het is verstandig om bij dergelijke initiatieven in eerste instantie te kijken naar locaties, waar een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit juist zeer gewenst is (bijv. centrumontwikkelingen, omzetten winkels in aanloopstraten naar woningen).

Afweging
Voorliggend initiatief betreft een gewenste ontwikkeling, omdat sprake is van een inbreidingslocatie. De bouw van een woning is een logische invulling van het perceel, gezien de ligging in een woonstraat in het midden van Holtum.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten.

Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn. In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'suburbaan'. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:
- verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor de suburbane woonsfeer is de verdunning de grootste opgave. De plancapaciteit wordt met onderhavig plan teruggebracht. Daarnaast is de invulling van de reguliere woningen flexibel. Zo kan worden aangesloten op de behoefte op de markt.

Beleidsafspraak VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafspraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt net navolgende in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien.
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen.
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning: te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfsvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Recentelijke ontwikkelingen

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport ‘Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ dat opgesteld door Stec Groep. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Vanwege het te doorlopen proces hieromtrent, zullen de Zuid-Limburgse gemeenteraden niet eerder dan het 1e kwartaal 2021 een besluit over een gezamenlijke geactualiseerde structuurvisie wonen kunnen nemen.

Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen

Op 28 januari 2021 is de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ in werking getreden. Ten aanzien van de derde opgave uit de SVWZL – het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL – is op 21 maart 2019 de beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ vastgesteld om die opgave te vereenvoudigen. Deze tijdelijke versoepeling trad in werking voor maximaal twee jaar in afwachting van de evaluatie van de (dertien beleidsafspraken uit de) SVWZL. Inmiddels is deze evaluatie, inclusief de evaluatie van de tijdelijke versoepeling, afgerond. Een van de aanbevelingen is om een aantal beleidsafspraken te herzien op basis van actuele inzichten, en de werking adaptiever te maken. De beleidsregel ‘Ruim baan voor goede plannen Sittard-Geleen’ vervangt de beleidsregel ‘Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Struc-

tuurvisie Wonen Zuid-Limburg', om zo op korte termijn invulling te geven aan de gedane aanbevelingen uit de evaluatie, in lijn met de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de drie subregiovoorzitters over nieuwe plannen.
Om op basis van de beleidsregel in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie, moet er sprake zijn van een kwalitatief goed plan. Er is sprake van een kwalitatief goed plan indien wordt voldaan de volgende criteria:

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
   a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
   b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven sub-regionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

Afweging
Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van de toevoeging van maximaal 16 woningen in de kern van Holtum. Er is derhalve sprake van inbreiding. Op dit moment is binnen het plangebied een schoolgebouw aanwezig. Deze wordt niet meer gebruikt en staat derhalve leeg. Het gebouw wordt gesloopt en er zullen 16 nieuwe woningen voor terugkomen. Onderhavig voorstel zorgt voor een toename van 16 woningen aan de planvoorraad. De ladder van duurzame verstedelijkijking is besproken in paragraaf 3.1.3. Hier wordt aan voldaan. Daarnaast zijn de 16 woningen meegenomen bij het opstellen van de (sub)regionale woningbouwafspraken. Voorliggend bestemmingsplan voldoet hiermee aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de meest recente ontwikkelingen.

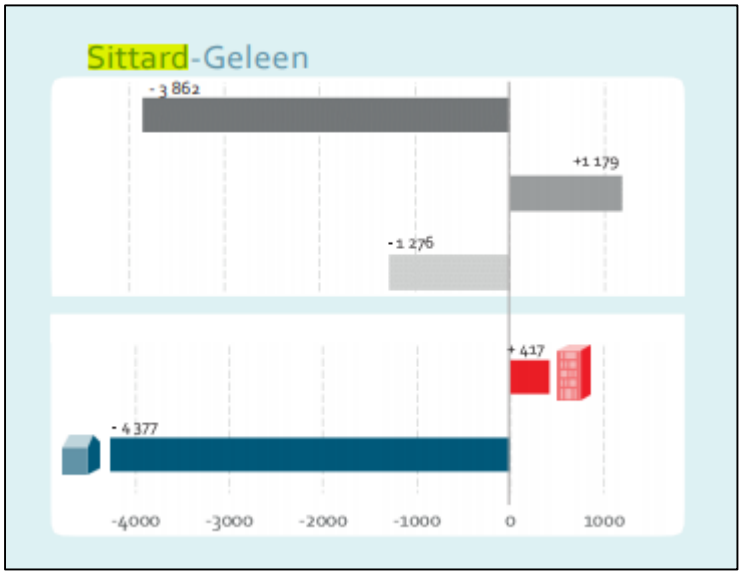
3.3.2 Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek

In 2020 is de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld. In opdracht van Beek, Beekdaelen, Sittard-Geleen en Stein heeft het onderzoeksbureau Atelier Romain deze Transformatievisie ontwikkeld. Al snel werd duidelijk dat de behoefte aan bepaalde woningen in de toekomst anders is dan het aanbod van vandaag de dag. Zo zijn er bijvoorbeeld te veel eengezinswoningen en te weinig appartementen. Daarnaast gaat de transformatievisie in op de opgave om woningen uit de markt te halen waar op termijn geen vraag meer naar is.

De demografische ontwikkelingen die hierboven werden besproken, zorgen er voor dat de woningmarkt van de Westelijke Mijnstreek voor een tweeledige uitdaging komt te staan. Demografische krimp zorgt niet alleen voor een kwantitatieve uitdaging op de woningmarkt. Tegelijkertijd zorgt de krimp en de erbij horende veranderende huishoudenssamenstelling voor een nog veel grotere kwalitatieve uitdaging: het afstemmen van het woonaanbod aan de veranderende woonnoden en -wensen.

Naast een drastische afname van het aantal gevraagde units, bestaat er een typologische mismatch: er zijn tegen teveel eengezinswoningen en te weinig compacte meergezinswoningen of appartementen. De huishoudens die een voorkeur vertonen voor een grondgebonden of ééngezinswoning zullen in veel grotere mate afnemen dan de huishoudens die een appartement of nultredenwoning verkiezen.

Dit voornamelijk door de enorme toename van het aantal huishoudens binnen de categorie “Alleenstaanden en stellen 75plus”. In het eigenaarschap bestaat tevens een mismatch: er is nood aan meer particuliere huurwoningen, dan aan sociale huurwoningen, en al helemaal niet aan koopwoningen.



Figuur 9: Geraamde bijkomende woningbehoefte 2018-2040 E'til Progneff 2018, CBS)

Afweging
Het plan voorziet in de toevoeging van maximaal zestien levensloopbestendige woningen. Het betreft een mix van type woningen met bijzondere aandacht voor seniorenwoningen. Hiermee is onderhavig bestemmingsplan in lijn met de ‘Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek’.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de ‘Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016’ vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren. In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn ‘ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig’, een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.
In de omgevingsvisie is aangegeven dat de woningmarkt in Sittard-Geleen in regionale context bezien dient te worden, meer specifiek de regio Zuid-Limburg. Er dient te worden gekomen tot een evenwichtige woningbouwprogrammering die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt. De opgave is drieledig:

- het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;

- het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016).

Het streven naar een gezonde woningmarkt betekent echter dat sloop, nieuwbouw en het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad niet altijd één op één in de tijd gelijk kunnen lopen. Dit is nader toegelicht aan de hand van een aantal woningmarktvraagstukken die de opgaven voor Zuid-Limburg en dus ook Sittard-Geleen voor de komende jaren vormen:

- de particuliere woningvoorraad;
- de planvoorraad;
- de verhouding tussen koop-en huurwoningen;
- wonen en zorg;
- doelgroepen en nichemarkten.

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat in Sittard-Geleen sprake is van een aantal woningbouwplannen (harde plancapaciteit) die passen binnen de bestaande bestemmingsplannen, of waar al een omgevingsvergunning is, maar die al langere tijd niet tot uitvoering komen, omdat ze niet voldoen aan de vraag van de markt. Voor deze plannen laat de gemeente een heroriëntatie plaatsvinden. Discussie vindt hierbij plaats over de vorm van het plan c.q. überhaupt nog de wenselijkheid van realiseren. De nog te bouwen aantallen worden op basis hiervan aangepast. Voor een aantal plannen komt dit erop neer dat ze helemaal niet meer gerealiseerd worden, omdat zij ook voor de komende periode geen bijdrage leveren aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen. Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van de woningbouwplannen waarvoor heroriëntatie plaatsvindt.

Alleen de projecten die een plek hebben op de regionale woningmarktprogrammering kunnen gerealiseerd worden. Uitgangspunt hierbij vormen de spelregels zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Voor de plannen die een plek hebben op de regionale woningmarktprogrammering acht de gemeente twee jaar een reële overgangstermijn om tot realisatie te komen.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van zestien woningen, gelegen in het midden van de dorpskern van Holtum, waarvoor versterking beoogd wordt, zoals weergegeven op de kaart behorende bij de omgevingsvisie. Het voorliggende initiatief is opgenomen in de sub-regionale woningmarktprogrammering. Er is sprake van een gewenste ontwikkeling op een locatie in het woongebied van Holtum. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid zoals is vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'.

3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders (met name Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). Voor het besluitgebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang:

- Zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen. Dit dient onder meer te worden bereikt door het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave door het maximaal reduceren van de plancapaciteit.

- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat.
- Het in stand houden van kwalitatief hoogwaardige landelijke woonmilieus met behoud van de eigen identiteit en landschappelijke kwaliteit.

Afweging
De woningen, die middels het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt, liggen binnen het bestaande dorpse woonmilieu van Holtum. Voorliggend initiatief betreft een gewenste ontwikkeling, omdat sprake is van een inbreidingslocatie. In het voorliggende geval worden zestien kwalitatief goede en duurzame woningen gerealiseerd op een open plek in een woonstraat. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie tot verduurzaming van de woningvoorraad. De ruimtelijke kwaliteit van het besluitgebied en het straatbeeld worden hierdoor verbeterd. Het initiatief is hierdoor passend binnen de bovenstaande uitgangspunten uit de Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de ‘Nota Ruimtelijke Kwaliteit’ vastgesteld. Deze nota beschrijft de kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Opdat alle investeringen in de gebouwen en de openbare ruimte helpen om de kwaliteit en diversiteit van de gemeente te behouden én te versterken. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over gebouwen. Daarom is in de Nota uitgebreid aandacht besteed aan het landschap, groen en erfgoed en is ook het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld. Initiatieven worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden.

Vaste criteria
Ruimtelijke inpassing
- Een initiatief respecteert de stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur.
- Een initiatief sluit qua maat en schaal aan bij de omliggende bebouwing en bij de klein- of grootschaligheid van het dorp, de stad of het landschap als geheel. ‘Contrasteren met’ vraagt daarbij om een uitgebreidere argumentatie dan ‘zich voegen naar’. Voor het landschap geldt dat beplantingen moeten passen bij het bestaande beplantingsbeeld van het betreffende gebied.
- Een initiatief levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het omgevingsbeeld in de stad, de dorpen of het landschap. Hoe groter de openbare betekenis van een gebouw of plek (dus hoe meer het door mensen wordt gebruikt en/of gezien) hoe hoger de eisen op dit gebied.
- Een initiatief houdt rekening met de samenhang tussen de inrichting van de straat en de gebouwen (gevels), aangezien dit wordt ervaren als één geheel.

Verschijningsvorm
Hoofdvorm
- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.

- Uitgangspunt is de samenhang binnen een ontwerp. Ruimtes, volumes en vlakken zijn in evenwichtige maatverhoudingen ontworpen.
- Bijgebouwen en opbouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gevelopbouw
- Het gevelontwerp is consequent, goed van verhouding en qua indeling, dieptewerking en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw en refereren bij monumenten aan de oorspronkelijke, historische situatie.
- Technische installaties moeten geïntegreerd zijn in de architectuur en aansluiten bij de vormgeving van een gebouw en zijn omgeving. Zij mogen geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van een gebouw. Bij nieuwbouw dan wel verbouwingsplannen moeten installaties integraal worden opgenomen in het ontwerp.

Overgangen privé-openbaar
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- Integrale toegankelijkheid.

Openbare gebouwen moeten toegankelijk zijn voor alle bezoekers, waaronder ook mensen met een beperking en/of hulpmiddel. In het bouwbesluit en de NEN 1814 (bouwvoorschriften) wordt de integrale toegankelijkheid van gebouwen geregeld. De toegankelijkheid van het gebouw ‘via’ de openbare ruimte of het omliggend gebouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi)-openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd waaruit moet blijken dat het gebouw via de openbare ruimte integraal toegankelijk is voor alle bezoekers, ook voor mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid (voorheen Geboden Toegang).

Materiaal, kleur en detaillering
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing. Er wordt aangesloten bij het regionaal gebruik van kleuren en materialen.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Materialen zijn zo duurzaam mogelijk, bijvoorbeeld door het toepassen van hergebruikte materialen.

Daarnaast zijn er voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven, waarmee bij een initiatief in het betreffend gebied, rekening dient te worden gehouden. Het plangebied maakt deel uit van het woongebied van Holtum. Een initiatief in een woongebied houdt rekening met de volgende zaken.
Ruimtelijke inpassing
- Een hechte samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing, die met name in de naoorlogse wijken zichtbaar is.

Specifiek voor de dorpen geldt:

- het samenhangend ensemble van dorp en landschap, waarbij entrees en dorpsranden niet zijn vormgegeven;
- de kleinschalige, informele uitstraling van de openbare ruimte in de historische kern, met overhoeken (vaak beplant), terugspringende rooilijnen en kleine hoogteverschillen;
- het vrije zicht op het landschap vanuit veel straten tussen of langs de huizen door.

Verschijningsvorm

- De pandsgewijze opbouw, de individuele uitstraling, de zorgvuldige architectuur en traditionele materialisering van gebouwen aan de historische routes in de steden en dorpen. De panden zijn goed te onderscheiden. De oudste bebouwing was wit met een donkere plint, opgebouwd uit mergel, Naamse hardsteen en later baksteen. Ondanks het individuele karakter kent het bebouwingsbeeld een zeer sterke samenhang.
- Langs de historische bebouwingslinten het behoud en versterken van het traditionele beeld van boerderijgebouwen met hun toegangspoorten. Met de introductie van nieuwe poorten zal terughoudend moeten worden omgegaan.
- De meer eenvoudige, projectmatige architectuur in de vroege naoorlogse uitbreidingswijken (jaren vijftig en zestig), in karakter dorps door het gebruik van baksteen en pannendaken. Doordat deze woningen in serie werden gebouwd kent de straatwand een grote mate van repetitie, maar door de bescheiden schaal en maat van de gebouwen doen ze nog ‘dorps’ aan, zelfs in de steden;

Afweging

Bij de uitwerking van het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, rekening gehouden met de bovengenoemde uitgangspunten. Het bouwplan is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Deze commissie heeft positief geadviseerd. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet het plan met een overzicht van kleuren, materialen en vormbepalende details ter beoordeling aan de ARK worden voorgelegd voor een definitief advies.

3.4.4 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie

Sittard-Geleen streeft naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relicten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan heden en toekomst.

In het najaar van 2012 is de beleidsnota archeologie en monumenten vastgesteld, met bijbehorende archeologische beleidskaart. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de gemeente komende jaren zal voeren ten aanzien van archeologie en monumenten. Ook is eind 2012 de nieuwe Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012 vastgesteld, evenals de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Afweging

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart, ligt het besluitgebied grotendeels binnen een als ‘categorie 2’ en deels binnen ‘categorie 3’ aangeduid gebied. In paragraaf ‘Archeologie’ in het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

3.4.5 Parkeerbeleid Sittard-Geleen

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeerbeleid in 2012 geactualiseerd in de 'Beleidsregels nota parkeernormen' en de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'. Het doel van de nota luidt als volgt:

"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen."

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'.

In paragraaf 'Verkeer en parkeren' in het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen.

3.4.6 Nota Bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen

Op 17 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart gemeente Sittard-Geleen 2021-2025' met bijbehorende 'Nota Bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld.

De Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart met bijbehorende Nota bodembeheer is een uitvloeisel van het landelijke Besluit bodemkwaliteit dat in 2008 in werking is getreden. De Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart met bijbehorende Nota bodembeheer geven aan hoe het binnen het gebied van Sittard-Geleen gesteld is met de diffuse bodemkwaliteit en hoe de gemeente, voor zover het haar bevoegdheden betreft, invulling geeft aan de toetsing van bodemaspecten op beleidsterreinen waar dat aspect een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling. Bij al deze werkvelden worden dezelfde eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze benadering staat bekend onder de benaming meersporenbeleid en ligt aan de basis van een duurzame en efficiënte aanpak van de in de gemeente aanwezige diffuse bodemverontreiniging. De nieuwe kaarten en nota zijn een voortzetting van het huidige bodembeleid dat binnen de gemeente wordt gevoerd.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de realisatie van de woningen aan de Munnikstraat.

3.4.7 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

Op 12 november 2014 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het 'Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vastgesteld. In dit beleidsplan is de volgende missie geformuleerd:

"*De zorg voor de afvalwaterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. De kosten worden*

zo laag mogelijk gehouden en er wordt samengewerkt. Iedere partij in de afvalwaterketen – ook de burger – heeft een gedeelde verantwoordelijkheid in de goede zorg voor de afvalwaterketen."

In de visie staat dat er een duurzame afvalwaterketen komt. Afvalwater wordt ingezet om in schone grondstoffen, energie en schoon water te voorzien. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt gezien dat het water schoon is en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar gemaakt. Grondwater wordt op een natuurlijke manier behandeld, waar mogelijk wordt gekozen voor een niet-technische oplossing. Waar het nodig en haalbaar is helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

Om dit perspectief te bereiken zijn voor de drie afvalwatersoorten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) en de beoogde inzet op meer samenwerking, onderstaande doelen en strategieën geformuleerd:

Samenwerking
Doel
Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

Strategie
Belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.

Stedelijk afvalwater
Doel
Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

Strategie
Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

Hemelwater
Doel
Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

Strategie
Samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

DuurzameGrondwater
Doel
Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater.

Strategie
Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.
Voor meer informatie over de wijze waarop binnen het plangebied met water wordt omgegaan, wordt verwezen naar paragraaf 4.10 'Water'.

3.4.8 Beleid externe veiligheid Sittard-Geleen

Het beleid van de gemeente Sittard-Geleen op het gebied van externe veiligheid is beschreven in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek (eindrapport van 31 maart 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2011), Ruimte voor nieuwe generaties met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau;
- Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen (13 september 2012), Veiligheid als element van stedelijke planning;
- Beleidsregels planologisch afwijkend gebruik fitnesscentra (vastgesteld 3 september 2013) met regels over externe veiligheid;
- Beleidsregels kleine binnenspeeltuinen (vastgesteld 12 november 2013) met regels over externe veiligheid.

Het beleid is in twee zelfstandige beleidsdocumenten uitgewerkt voor twee deelgebieden binnen de gemeente, namelijk de omgeving van Chemelot en de spoorwegen (de spoorzone). Het beleid heeft de volgende doelen:

De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (Woonmilieuvisie Regio Westelijke Mijnstreek “Ruimte voor nieuwe generaties”, 2009; Stadsvisie 2016; Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016), moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. De verantwoording van het groepsrisico in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen staat daarbij centraal. Onder dit ‘hoofddoel’ vallen de volgende doelen:

- De risicobenadering: mensen die in Sittard-Geleen werken, wonen of anderszins verblijven, mogen zo weinig mogelijk risico lopen en dit risico moet maatschappelijk verantwoord zijn.
- Een goede balans tussen ruimtelijke/economische ontwikkelingen en externe veiligheid.
- Het voorkomen dat rampen en ongevallen plaatsvinden.
- De gevolgen van een eventuele calamiteit beheersbaar maken om de volksgezondheid en het milieu zoveel mogelijk te beschermen in het geval onverhoopt een ramp of ongeval plaatsvindt.
- Een verantwoorde ruimtelijke en economische ontwikkeling in de spoorzone, met een veilige en robuuste spoorinfrastructuur waarbij Sittard-Geleen optimaal bereikbaar blijft via het spoor.

Het afwegings-/uitvoeringskader dat de gemeente bij het beleid externe veiligheid hanteert, bestaat uit afwegingskaders voor:

- brongericht beleid op basis van Beste Beschikbare Technieken (BBT)
- omgevingsgericht beleid, overdrachtsmaatregelen en effectmaatregelen
- rampenbestrijding
- de wettelijke grenswaarde van het plaatsgebonden risico (basisbeschermingsniveau);
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, onder meer artikel 12 en 13 en omgevingsvergunningen milieu (bijvoorbeeld emplacementen) waarbij de gemeente het bevoegde gezag is);
- de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (VROM, november 2007);
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, onder meer Basisnet spoor);
- het Toetsingskader Externe Veiligheid Spoorzone Dordrecht / Zwijndrecht, TNO (R2004/105) voor bron- en effectmaatregelen (gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, bestrijdbaarheid);
- de rapportage van Oranjewoud/Save van 24 maart 2005 (in opdracht van Gemeenschappelijk Brandweerbureau Westelijke Mijnstreek). Voor de spoorzone zijn de volgende maatgevende scenario’s beschreven voor het benoemen van effectmaatregelen:
  - Warme (en koude) Bleve van LPG
  - Toxische wolk

Voor Chemelot en haar omgeving hanteert de gemeente de volgende gebiedsgerichte instrumenten en procedures. Om het groepsrisico te beheersen, zijn op basis van een risicomatrix drie typen gebieden (a, b, c) te onderscheiden binnen het invloedgebied van Chemelot vanaf de terreingrens naar buiten:

a) Stand-still voor ruimtelijke ontwikkelingen. Wel vervangende nieuwbouw mogelijk; geen overall toename van personendichtheden.
b) Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk onder voorwaarde van een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.
c) Geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkeling. Verantwoording groepsrisico blijft wettelijk vereist, maar veiligheid is afdoende te waarborgen op basis van een checklist met algemene aandachtspunten.

Opmerking: a en b worden in de beleidsvisie aangeduid als het groepsrisico-relevante gebied van Chemelot. Hier geldt dat de beleidsruimte bij het verantwoorden van het groepsrisico wordt ingevuld, met als randvoorwaarde dat de bestaande beperkte overschrijding van de oriëntatiewaarde niet toeneemt. Dit betekent een stand-still bijdrage van de wijken Lindenheuvel en Krawinkel aan het groepsrisico (geen toename van het aantal personen, bedrijven of woningen saneren, verplaatsen of uitplaatsen wanneer mogelijk). Dit stand-still beginsel is in de bestemmingsplannen voor Lindenheuvel en Krawinkel verankerd.

Samen met stakeholders wordt het instellen van een veiligheidscontour (op grond van artikel 14 uit het Bevi) onderzocht en overwogen De gemeente Sittard-Geleen vertolkt een adviesrol bij omgevingsvergunning milieu Chemelot site B.V. Het uitgangspunt bij Chemelot site is inwaartse zonering (ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op de site en ontwikkelingen met de laagste veiligheidsrisico's aan de rand).

Voor de Spoorzone hanteert de gemeente de volgende instrumenten en procedures:

- Een indeling van het spoor in de volgende risicobronnen:
  - Emplacementen:
    - Emplacement Sittard (Sittard-Geleen streeft naar onderschrijding van de oriëntatiewaarde)
    - Emplacement Born
    - Bedrijfsemplacement Chemelot (valt binnen de Veiligheidsvisie Chemelot)
  - Baanvakken

- Een zone-indeling van de omgeving van het spoor ten behoeve van een gebiedsgerichte benadering:
  - De PR-contour (plaatsgebonden risico 10-6/jaar) voor zover aanwezig langs de lijn Eindhoven – Maastricht: wettelijke beperkingen voor de omgeving en voorkomen van latente saneringssituaties.
  - De 50 meter zone (50 meter gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor): Buiten de PR-contour én binnen de 50 meter zone wordt gestreefd naar een bebouwingsvrije ruimte bij nieuwe ontwikkelingen (waaronder ook herstructureringsplannen worden verstaan).
  - De 200 meter zone (200 meter gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor): Buiten de 50 meter zone én binnen de 200 meter zone gelden de volgende regels:
    - Binnen deze zone wordt gestreefd naar minder grote aantallen mensen.

    - Nieuwe kwetsbare bestemmingen voor groepen van mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid worden voorkomen.
    - De gemeente streeft op basis van vrijwilligheid naar een verplaatsing tot buiten de 200 meter van kwetsbare bestemmingen met mensen die niet of beperkt zelfredzaam zijn.
    - Overige nieuwe kwetsbare bestemmingen worden zover als mogelijk van het spoor geprojecteerd en dienen te worden voorzien van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.
    - Bij nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen worden bouwkundige, effect beperkende voorzieningen geïmplementeerd.
  - Het invloedgebied (omvat alle voorgaande zones en strekt zich uit tot 1% letaliteit):
    - Generiek basisvoorzieningenniveau dat in samenspraak met de brandweer is bepaald:
      - plangebied tweezijdig ontsloten;
      - geen doodlopende straten langer dan 40 meter;
      - doodlopende straten tot 40 meter voorzien van een keerlus;
      - eisen over primaire bluswatervoorziening.
    - De gemeente houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte (waaronder vluchtwegen, opstelplaatsen, blusvoorzieningen).
    - De gemeente draagt zorg voor een goede voorlichting op het gebied van rampbestrijding.
- De gemeente Sittard-Geleen heeft een proces (inzake interne communicatie, beoordeling, registratie, externe communicatie) ingericht voor het behandelen van nieuwe initiatieven met effect op de veiligheid in de spoorzone.
- De gemeente Sittard-Geleen in de rol van vergunningverlener bij de omgevingsvergunningen milieu van de emplacementen Sittard en Born (directe invloed op bronmaatregelen).
- Basisnet spoor: toepassen van risicoplafonds, voorschriften veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden.

De toetsing van het aspect externe veiligheid, inclusief een toets aan het gemeentelijke beleid, is opgenomen in paragraaf 4.7 Externe veiligheid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ontsloten op de Munnikstraat. Dit geldt voor het woonhof als voor de woningen die op de Munnikstraat worden georiënteerd; in totaal veertien woningen. De twee vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied worden ontsloten via de Martinusstraat. Als gevolg van de toevoeging van zestien woning, zal er sprake zijn van generatie van verkeersbewegingen door bewoners en bezoekers. Volgens de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' zal het toevoegen van een de woningen leiden tot maximaal 113 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. De omliggende wegen kunnen deze geringe verkeerstoename goed verwerken, zeker wanneer dit wordt afgezet tegen de voorgaande situatie, waarin de basisschool nog in gebruik was. Een basisschool van deze omvang (circa vier klassen onderbouw, vier klassen bovenbouw) genereert zo`n 260 autobewegingen op een gemiddelde openingsdag. Wat dat betreft kan worden gesteld dat de verkeerssituatie rustiger wordt en daarmee houdt dit plan een verbetering van de verkeerssituatie in.

4.1.2 Parkeren

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' geldt voor een woning op deze locatie een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in 27,2 (dus 28) benodigde parkeerplaatsen. Hoe de parkeerbehoefte wordt opgevangen in het plangebied is weergegeven op onderstaande tekeningen.

Figuur 10: Parkeervoorzieningen aangegeven met een rode punt

Figuur 11. De twee groen parkeerplaatsen

Figuur 12. De parkeervoorzieningen aan de Munnikstraat

In het binnengebied worden elf openbare parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de hofwoningen zonder parkeerplaats op eigen terrein. In het Hofje worden twee groen parkeerplaatsen gerealiseerd. De twee woningen aan de Martinusstraat krijgen ieder een parkeerplaats op eigen terrein. De zeven woningen aan de Munnikstraat krijgen allemaal een parkeerplaats aan huis. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om naast de twee buitenste gelegen woningen aan de Munnikstraat nog twee parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied op 24. De overige vier parkeerplaatsen worden opgevangen in de omliggende straten. Hiervoor heeft de gemeente Sittard-Geleen een parkeerdruk-meting uitgevoerd op 2 en 3 oktober 2019 rondom het plangebied. Dit resulteerde in een gemiddelde bezettingsgraad van respectievelijk 38% en 43%. In de directe nabijheid van het plangebied zijn derhalve voldoende parkeergelegenheden aanwezig om deze laatste vier plaatsen op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeer

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat alle spoorwegen en wegen een geluidzone hebben, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object.

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur of meer geldt. Omdat het besluitgebied is gelegen binnen de geluidszone van omliggende wegen, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Econsultancy[5] heeft een wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van 16 nieuwbouwwoningen aan de Munnikstraat te Holtum. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de A2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.21.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt hoogstens 48 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.2.2 Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de gezoneerde bedrijventerreinen Holtum-Noord en VDL NedCar.

[5] Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Munnikstraat te Holtum, 11495.002 D1, d.d. 3 april 2020

IPS/VDL NedCar
De geluidzone van Industrieterrein IPS Swentibold (o.a. VDL Nedcar) wordt beheerd door de Provincie. Voor IPS Swentibold is er een geluidmodel waarmee de geluidbelasting tót de eerstelijns bebouwing gedetailleerd berekend kan worden. Voor bouwplannen op grotere afstand zoals het onderhavige plan zijn er twee mogelijkheden. Ofwel de geluidbelasting wordt bepaald op basis van conservatieve interpolatie tussen de 55-50 dB(A) contouren ofwel er wordt uitgegaan van de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwbouw, te weten 55 dB(A).

Een waarde van 55 dB(A) is in onderhavig geval te verdedigen. Deze zal bij nieuwbouw niet leiden tot een aanscherping van de standaard gevelwering. Daarnaast levert het geen beperking op voor de bedrijven op het IPS terrein en creëert het geen onnodige uitbreidingsruimte aangezien bestaande woningen op kortere afstand bepalend zijn/blijven. Risico op overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) is, gelet op de situering buiten de 55 dB(A) contour evenmin aanwezig. Door de maximale ontheffingswaarde aan te houden wordt bovendien voorkomen dat bij de komende wijziging van het IPS-terrein (MER en PIP wordt op dit moment voorbereid door provincie) kort achter elkaar nieuwe eisen moeten worden gesteld voor de gevelwering. Deze werkwijze is daarom recent ook overeengekomen met Sittard-Geleen voor een ander nieuwbouwplan in Holtum.

Holtum-Noord
In de onderstaande tabel zijn de berekende geluidbelastingen opgenomen in de punten rond het plangebied ten gevolge van het industrieterrein Holtum-Noord. In de kolom “etmaal” is de berekende etmaalwaarde weergegeven. In de kolom “factor” is de forfaitaire factor (de ruimte die nog beschikbaar is op de zonegrens) weergegeven. In de laatste kolom “HGW” is een voorstel gedaan voor de vast te stellen hogere waarde. Ook voor punten waar de brekende waarde inclusief forfaitaire factor juist 50,4 bedraagt, is een HGW van 51 opgenomen. Deze punten liggen immers binnen de 50 dB(A)-zonegrens. En volgende de definities van de Wgh kan alleen de geluidbelasting buiten de zone lager dan 50 zijn. Dan is die erbinnen dus hoger dan 50.

Naam	Coordinaat	Hoogte	dag	avond	nacht	etmaal	factor		HGW
Munnikstr.	185364,49;339858,51	7,5	48,1	42,2	39,1	49,1	1,4	50,5	51
Munnikstr.	185364,49;339858,51	4,5	47,7	41,8	38,7	48,7	1,8	50,5	51
Munnikstr.	185364,49;339858,51	1,5	45,6	39,9	36,7	46,7	3,7	50,4	51
Munnikstr.	185372,97;339921,76	7,5	48,7	42,9	39,9	49,9	1,4	51,3	51
Munnikstr.	185372,97;339921,76	4,5	48,3	42,5	39,4	49,4	1,8	51,2	51
Munnikstr.	185372,97;339921,76	1,5	46,5	40,9	37,8	47,8	3,7	51,5	52
Munnikstr.	185414,72;339831,58	7,5	47,2	41,4	38,3	48,3	1,4	49,7	--
Munnikstr.	185414,72;339831,58	4,5	46,8	41	37,9	47,9	1,8	49,7	--
Munnikstr.	185414,72;339831,58	1,5	44,5	38,9	35,8	45,8	3,7	49,5	--
Munnikstr.	185417,75;339894,82	7,5	47,9	42,1	39	49	1,4	50,4	51
Munnikstr.	185417,75;339894,82	4,5	47,5	41,7	38,6	48,6	1,8	50,4	51
Munnikstr.	185417,75;339894,82	1,5	45,4	39,9	36,7	46,7	3,7	50,4	51
Munnikstr.	185445,59;339848,52	7,5	47	41,3	38,2	48,2	1,4	49,6	--
Munnikstr.	185445,59;339848,52	4,5	46,6	40,9	37,8	47,8	1,8	49,6	--
Munnikstr.	185445,59;339848,52	1,5	44,4	38,9	35,7	45,7	3,7	49,4	--

Indien de geluidruimte van het industrieterrein Holtum-Noord en VDL NedCar volledig benut wordt, bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de woning 50-55 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee overschreden.

Op grond van artikel 59 van de Wet geluidhinder wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 55 dB(A). Maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Het binnenniveau van 35 dB(A) wordt, gezien de standaard karakteristieke gevelwering van 20 dB, zonder extra geluidwerende maatregelen aan de gevels gewaarborgd.

Voor wat betreft de indirecte hinder (geluidhinder op de gevels van omliggende geluidgevoelige gebouwen) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, kan gesteld worden dat de ontwikkeling slechts in zeer geringe mate zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, en er dus ook geen sprake zal zijn van een significante toename van de geluidbelasting op omliggende geluidgevoelige functies.

4.2.3 Afweging

Het aspect geluidhinder vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het industrieterrein Holtum-Noord en VDL NedCar wordt een hogere grenswaarde aangevraagd en gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gebracht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Conclusie

Aangezien in het voorliggende geval sprake is van de realisatie van zestien woningen, zal er slechts sprake zijn van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, mede kijkend naar de huidige situatie met basisschool. Daarnaast voldoet de huidige luchtkwaliteit in het plangebied en de

omgeving blijkens de concentratiekaarten van het RIVM ruimschoots aan de daarvoor geldende normen. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

In het Besluit NIBM is verder vastgelegd dat ontwikkelingen tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toeneemt, kan dan ook worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op basis van artikel 5.16 Wm lid 1, sub a en c, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering. De voorgenomen ontwikkeling is kortom niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[6]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

[6] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.2 Conclusie

Met betrekking tot de in het plangebied geprojecteerde woningen kan worden opgemerkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven in milieucategorieën zwaarder dan categorie 1 of 2 aanwezig zijn, welke een negatieve invloed kunnen hebben op het leefklimaat ter plaatse, of wiens bedrijfsruimte als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zal worden beperkt. De nabijgelegen wijkvoorzieningen betreffen allen categorie 1 en 2 bedrijvigheid, welke in principe passend zijn binnen een woonomgeving. Tevens zijn reeds andere woningen dichter bij de betreffende bedrijvigheid gesitueerd, waardoor deze als maatgevend kunnen worden beschouwd.

Ten aanzien van de ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied gelegen bedrijventerreinen wordt opgemerkt dat voor de hier toegestane milieucategorieën ruimschoots wordt voldaan aan de hiervoor geadviseerde richtafstanden ten opzichte van het plangebied. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek industrielawaai en paragraaf 4.2.2 dat het aspect industrielawaai van de bedrijventerreinen Holtum-Noord en VDL NedCar geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de woningen. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. De gemeente Sittard-Geleen heeft geen dergelijk beleid opgesteld.

4.5.2 Conclusie

In de omgeving van het plangebied (400 meter) zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Er is geen sprake van noemenswaardige agrarische voor- of achtergrondbelasting. Het aspect geur en veehouderijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Figuur 13. Uitsnede risicokaart.nl, plangebied groen omkaderd.

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied ligt op basis van de risicokaart niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting NedCar BV is gelegen op circa 580 meter ten zuidoosten van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering. Binnen deze inrichting bevinden zich enkele risicobronnen, waarvan de grootste PR 10^{-6} afstand 145 meter bedraagt.

Op circa 1,4 kilometer ten noorden van het plangebied is Rail Terminal Born gelegen. Aan de Holtum Noordweg liggen hier zowel de Barge Terminal BV als de Rail Terminal Born BV. Bij beide terminals vindt opslag en overslag van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat de PR 10^{-6} contour binnen de inrichtingsgrenzen blijft. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen ruimtelijke beperkingen op. Met betrekking tot het groepsrisico wordt op de risicokaart geen invloedsgebied weergegeven. De terminals komen eveneens niet terug in de Richtafstandenlijst tabel 1 (Richtafstandenlijst tabel 1 behoort tot de Handreiking bedrijven en milieuzonering, maart 2009). Uit het onderzoek ten behoeve van het bedrijventerrein Holtum III is gebleken het groepsrisico bij de terminals verwaarloosbaar is en bronmaatregelen daarom niet noodzakelijk zijn. Vanwege de op- en overslag van mogelijke gevaarlijke stoffen zijn de terminals relevant voor de verantwoording van het groepsrisico.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het spoorwegemplacement Born ten zuidwesten van het plangebied is gelegen. Dit emplacement is echter niet opgenomen in het Basisnet en ter plaatse zijn ook geen risicovolle activiteiten vergund. Vanuit het aspect externe veiligheid is de ligging ten opzichte van het emplacement dan ook niet relevant.

Buisleidingen

Op circa 200 meter ten westen van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van Gasunie (Z-540-01-KR). Gezien deze afstand ligt het plangebied echter niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. De buisleiding heeft een PR van 0 meter, een 1% letaliteitsafstand van 160 meter en een

100% letaliteitsafstand van 80 meter. Voor het overige zijn er in de omgeving geen buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de voorliggende ontwikkeling.

Transportroutes
Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

Uit de risicokaart valt op te maken dat het besluitgebied op circa 400 meter van de rijksweg A2, die behoort tot het transportroutedeel autosnelweg A2 Grathem - Urmond. Gezien deze grote afstand ligt het besluitgebied buiten het invloedsgebied van de betreffende weg. Kortom, in het kader van de voorliggende ontwikkeling vormt de ligging ten opzichte van de A2 geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied zijn komen in het westen enkele spoorlijnen voor. Hierover vindt geen transport van gevaarlijke goederen plaats, waardoor deze niet van invloed zijn op de veiligheid.

Op 1,1 kilometer ten westen van het plangebied bevindt zich het Julianakanaal, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze waterweg reikt ter hoogte van het plangebied niet tot buiten de oeverlijn. Gezien de stofgroepen die getransporteerd worden over deze route, bedraagt de afstand van het invloedsgebied 1070 meter. Gezien de afstand tot het Julianakanaal ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze transportroute.

Beleidsvisies
Zoals gesteld in hoofdstuk 3 beschikt de gemeente Sittard-Geleen over een beleidsvisie externe veiligheid voor de Chemelot site/Westelijke Mijnstreek. Het plangebied is ver buiten het invloedsgebied van het Chemelot terrein gelegen. Het gestelde in de visie is derhalve niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling in Holtum. Tevens beschikt de gemeente over een beleidsvisie externe veiligheid voor ontwikkelingen in spoorzones. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt op grote afstand van spoorwegen waarover transport van gevaarlijke goederen plaatsvindt, wordt gesteld dat wordt voldaan aan de visie, c.q. dat de betreffende visie niet relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.2 Afweging

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op de voormalige schoollocatie in Holtum.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet

in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is door BRO[7] een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied, in de vorm van een quickscan flora en fauna. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.8.3 Quickscan flora en fauna

Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven.
- In verband met een mogelijke verblijfplaats van de steenmarter zal de sloop plaats moeten vinden in de vrijgestelde periode van deze soort (van 15 augustus tot en met februari).
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.8.4 Stikstof

Sinds de buitenwerkingstelling van het Programma aanpak stikstof (PAS) is er voor projecten een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig, indien blijkt dat het project een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op een stikstofgevoelige habitat in een Natura2000-gebied tot gevolg heeft. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is er daarom met de wettelijk voorgeschreven AERIUS-calculator een berekening gemaakt van de stikstofdepositie ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase van het plan[8].

[7] BRO, *Quickscan flora en fauna Munnikstraat 10 te Holtum, projectnummer P02242*, d.d. 18 november 2019
[8] M-Tech, AERIUS berekening aanleg en gebruik Holtum, 27 november 2019

De berekeningen zijn toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting. Conclusie luidt dat zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositiewaarden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8.5 Vervolgonderzoek: vleermuizen

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied aan de Munnikstraat kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Een vervolgonderzoek naar vleermuizen loopt van half mei tot en met eind september.

Bij de aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats van een vleermuizensoort is één van de onderdelen van de noodzakelijke maatregelen het tijdig aanbieden van temporele alternatieve verblijfsmogelijkheden (bijvoorbeeld vleermuiskasten). Afhankelijk van de aanwezige verblijfsfunctie(s), dienen meerdere geschikte alternatieve verblijfsmogelijkheden te worden aangeboden die de te verstoren/verwijderen verblijfplaatsen (tijdelijk) kunnen opvangen. Daarbij geldt conform de Wet natuurbescherming voor de vervanging van verblijfplaatsen, afhankelijk van de aangetroffen verblijfsfunctie, een gewenningsperiode van minimaal 3 à 6 maanden waarin vleermuizen actief zijn, alvorens met de sloopwerkzaamheden ter plaatse van de verblijfplaats mag worden gestart. De wintermaanden mogen hierbij dus niet worden meegerekend. Bij de aanwezigheid van een kraamverblijf dienen alternatieve kraamverblijven zelfs minimaal een volledig kraamseizoen (mei – juli) aanwezig te zijn geweest tegelijkertijd met de huidige verblijfplaats. Dit kan tot gevolg hebben dat bij het aantreffen van een verblijfplaats pas in het seizoen na het verlenen van de ontheffing voor het verstoren ervan kan worden gesloopt.

Om tijdsverlies te voorkomen zijn vooraf aan het vleermuizenonderzoek al alternatieve verblijfplaatsen geplaatst, conform hetgeen is gesteld in het kennisdocument van de te verwachten soorten en verblijffuncties.

Daarnaast dient voor het verwijderen van de huidige nest- en verblijfplaats een ontheffing te worden aangevraagd bij de betreffende provincie of omgevingsdienst, in dit geval de provincie Limburg. Een ontheffingsaanvraag dient te worden onderbouwd met een activiteitenplan waar juridische en ecologische aspecten als de specifieke maatregelen en werkzaamheden, de gunstige staat van instandhouding, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen. Na het verkrijgen van de ontheffing kunnen de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verblijfplaats worden uitgevoerd, mits aan alle voorwaarden uit de ontheffing wordt voldaan en de gevoelige periodes worden ontzien. De provincie Limburg neemt normaliter binnen 20 weken een besluit over de aanvraag.

Resultaten vervolgonderzoek vleermuizen
Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is door BRO een nader ecologisch veldonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd.[9] Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage dat als separate bijlage aan onderhavige toelichting is toegevoegd.

[9] BRO, '*Resultaten vervolgonderzoek vleermuis Munnikstraat 10 te Holtum'*, projectnr.: P02242, d.d. 1 december 2020.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus, gierzwaluw en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus.
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.8.6 Conclusie

Gelezen het bovenstaande en de uitgevoerde vervolgonderzoeken, kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op 17 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de ‘Nota Bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen’ vastgesteld. Samen met de bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctieklassenkaart geeft het Bodembeheerplan het toetsingskader voor het omgaan met *diffuus* verontreinigde grond binnen Sittard-Geleen.

4.9.2 Onderzoek

Aelmans Eco B.V. heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek[10] uitgevoerd ter plaatse van het adres Munnikstraat 8-10 te Holtum (gemeente Sittard-Geleen). Onderstaand is een korte samenvatting van de bevindingen opgenomen. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het te onderzoeken terrein betreft een gedeelte van een speelplaats/oprit en grasveld gelegen rondom een voormalige basisschool. Opdrachtgevers zijn voornemens de alhier gevestigde school te slopen en onderhavig gebied in te richten ten behoeve van woondoeleinden.

[10] Aelmans Eco B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Munnikstraat 8-10 te Holtum, rapportnummer E201909.006/HWO, d.d. 25 mei 2020

Bovengrond
De bovengrond van onderhavig perceel is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 t/m 3. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat enkele marginaal verhoogde concentraties kobalt of zink worden aangetroffen. Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex of interventiewaarden. Daarnaast overschrijden voornoemde parameters niet de maximale waarden voor de klasse wonen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond, ondanks de lichte overschrijdingen als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond
De ondergrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 4 en 5. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt, dat enkele concentraties zware metalen en PCB de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Voornoemde lichte overschrijdingen zijn van dien aard dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond c.q. onderlagen deels als klasse industrie (MM 4) en deels als klasse wonen grond (MM 5) gekwalificeerd worden.

PFAS
Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt, dat diverse licht verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen. De aangetroffen concentraties zijn van dien aard dat deze weliswaar de detectiegrenzen overschrijden doch dermate marginaal zijn dat deze geen directe invloed hebben op de uiteindelijke kwalificatie van de grondlagen.

Asbest
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn visueel geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond. Teneinde de visuele bevindingen analytisch te bevestigen is besloten om een tweetal grondmengmonsters analytisch op asbest in grond in te zetten. Uit de resultaten blijkt, dat er geen asbest is aangetroffen. Op basis van vorenstaande kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

De hypothese “diffuus” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

4.9.3 Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden.

4.10 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beschrijving waterrelevant beleid
In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een robuust en toekomstbestendig watersysteem. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten (in het POL2014) dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Grondwater
Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied, zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk zone II. In paragraaf 3.2.2 is hier reeds nader op ingegaan en is gebleken dat dit niet tot belemmeringen leidt.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater gelegen waarmee bij het initiatief rekening hoeft te worden gehouden.

Ecosystemen
In het plangebied en de directe omgeving liggen geen specifieke en/of waardevolle droge of natte ecosystemen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Afvalwater
De nieuwe woning zal worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel in de straat. De capaciteit van deze riolering is voldoende voor de afvoer vanuit de nieuwe woningen en zal indien nodig worden aangepast.

Hemelwater
Op 1 april 2019 is de nieuwe Keur van Waterschap Limburg vastgesteld. Volgens de Keur geldt voor nieuwe ruimtelijke plannen een norm van 80 mm in 2 uur. Voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied zullen voorzieningen worden aangelegd teneinde een bui van 80 mm in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren. Bij een concreet bouwplan zal nader worden uitgewerkt welke voorzieningen gerealiseerd worden en wordt berekend wat de capaciteit hiervan dient te zijn.

Overleg waterbeheerder
Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Keur van Waterschap Limburg geldt geen ondergrens meer voor het opvragen van een wateradvies. Onderhavig plan is ter beoordeling voorgelegd aan Waterschap Limburg. Voor nieuwe ruimtelijke plannen wordt de norm van 80 mm in 2 uur gehanteerd. Daarnaast is bij nieuwe ontwikkelingen het streven om zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

4.11.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy[11] een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.11.3 Conclusie

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek
Het plangebied ligt grotendeels binnen een AMK-terrein dat samenhangt met de historische kern van Holtum. De huidige Martinusstraat langs de noordelijke rand van het plangebied gaat terug tot minstens de Middeleeuwen. Uit de historische kaarten blijkt dat er begin 19e eeuw al een woning met tuin/erf en bakhuis in het plangebied heeft gelegen. Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum en het Mesolithicum en een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd, met in het bijzonder een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd die samenhangen met de historische kern van Holtum.

[11] Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Munnikstraat te Holtum, rapportnummer 11495.001,* d.d. 18 december 2019

Resultaten inventariserend veldonderzoek
Het booronderzoek toont aan dat de bodem in het plangebied sterk is verstoord. Opvallend is dat in de verstoorde laag het hoogste gehalte aan baksteenfragmenten in het noorden van het plangebied boring 1 en in iets mindere mate in boring 2 is aangetroffen. Dit doet vermoeden dat de bodemverstoring in ieder geval in dit deel van het plangebied samenhangt met de voormalige bebouwing uit de Nieuwe tijd en Middeleeuwen langs de Martinusstraat. De grootschalige bodemverstoringen zullen waarschijnlijk ongunstig zijn geweest voor de archeologische verwachtingswaarde voor archeologische waarde uit de perioden voor de Middeleeuwen. De gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Romeinse tijd kan dan ook worden bijgesteld naar laag. Omdat er in het plangebied tot circa 1 meter –mv gegraven kan gaan worden voor de geplande nieuwbouw, waaronder direct aan de historisch gezien interessante Martinusstraat, kunnen er bij de ontwikkeling archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd verstoord worden.

Advies
Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Voor het plangebied worden de vigerende dubbelbestemmingen voor archeologische waarden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van de regels zal het PVE en archeologisch proefsleuvenonderzoek worden opgesteld voorafgaand aan vergunningverlening voor de bouw van de nieuwe woningen.

4.11.4 Conclusie

Voor wat betreft Archeologie bestaan er voor het bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, waarop met de voorliggende ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is het plan niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol of van betekenis, enkel dat Holtum een sinds 1833 weinig veranderende dorpskern betreft. Aangezien het voorliggende initiatief geen invloed uitoefent op (cultuur)historische waarden, vormt de ligging en voorgenomen herontwikkeling geen belemmering. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van zestien woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen
De beoogde ontwikkeling van zestien woningen komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. De ontwikkeling van een woning zou in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. kunnen vallen onder: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van zestien woningen ter plaatse van een voormalige basisschool in een bestaande woonwijk in de kern Holtum. Gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.8 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling van zestien woningen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de kleinschaligheid van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het onderliggende bestemmingsplan ‘Born – Buchten - Holtum’. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Sittard-Geleen nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat om de volgende aanduidingen: geluidzone. In een volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen per aanduiding nader beschreven.

- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels: in de algemene procedureregels is opgenomen aan welke regels de gemeente zich dient te houden wanneer het gebruik maakt van de bevoegdheid het plan te wijzigen of nadere regels te stellen.
- overige regels: hierin zijn de regels met betrekking tot de parkeernormen opgenomen, middels een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

‘Groen’
De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Alsmede voor voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, kunstuitingen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

‘Verkeer’
De gronden met bestemming ‘Verkeer’ zijn bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. Alsmede voor parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten, groenvoorzieningen, kunstuitingen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, overige bijbehorende voorzieningen met bijbehorende overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

‘*Wonen’*
De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, erven en tuinen, (ontsluiting van) parkeervoorzieningen, doeleinden van openbaar nut, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en op de verbeelding is aangegeven hoeveel wooneenheden er zijn toegestaan.

‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘*Waarde – Archeologie 3’*
De voor deze dubbelbestemmingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

5.4 Gebiedsaanduidingen

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen.

Geluidzone – industrie
Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - industrie’ zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, zijnde Holtum-Noord en VDL NedCar.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten zoals in de volgende paragraaf wordt beschreven. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van zestien woningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde. Aangezien de gemeente zelf initiatiefnemer is, is geen exploitatieovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee namelijk in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- vooroverleg;
- inspraak;
- vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De reactie van het Waterschap is opgenomen in paragraaf 4.10. De provincie heeft na de beoordeling van het plan geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan is voor inspraak gepresenteerd aan de bewoners op 6 december 2018. Bovendien zijn de uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan in samenspraak met bewoners opgesteld en uitgewerkt in meerdere sessies. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties en het beschreven ontwerpproces.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Vervolgonderzoek vleermuis
Bijlage 5: AERIUS-berekening stikstofdepositie aanleg en gebruik
Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl