

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Graetheide Ong. Born

Motivering

Gemeente Sittard-Geleen

Projectgegevens:

Projectnummer:

Datum: 4 augustus 2025

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Graetheide Ong. Born

Motivering

Gemeente Sittard-Geleen

IDN-nummer: NL.IMRO.1883.TAMOPGraetheideong-ON01

Status: concept

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

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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

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

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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling 7

2.1 Plangebied 7
2.2 Bestaande situatie 8
2.3 Nieuwe situatie 10
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 11

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 13

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Graetheide' 13
3.2 Facetbestemmingsplan 'Parkeren' 14

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving 15

4.1 Rijksbeleid en regelgeving 15
4.2 Provinciaal beleid en regelgeving 17
4.3 Regionaal beleid 23
4.4 Gemeentelijk beleid en regelgeving 24

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving 27

5.1 Bodemkwaliteit 27
5.2 Geluid 28
5.3 Bedrijvigheid 29
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht 29
5.5 Omgevingsveiligheid 30
5.6 Cultureel erfgoed 32
5.7 Wegen, verkeer en parkeren 35
5.8 Water 36
5.9 Natuur 39
5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszones 42
5.11 Duurzaamheid en klimaat 43
5.12 M.e.r.-beoordeling 45

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 47

6.1 Participatie en omgevingsdialoog 47
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 50

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting 53

7.1 TAM-Omgevingsplan 53
7.2 Procedure 55

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het is voornemen om een bouwkavel te realiseren aan de Graetheide ong. te Born, tussen de bestaande woningen aan de Graetheide 21 en 23.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied.

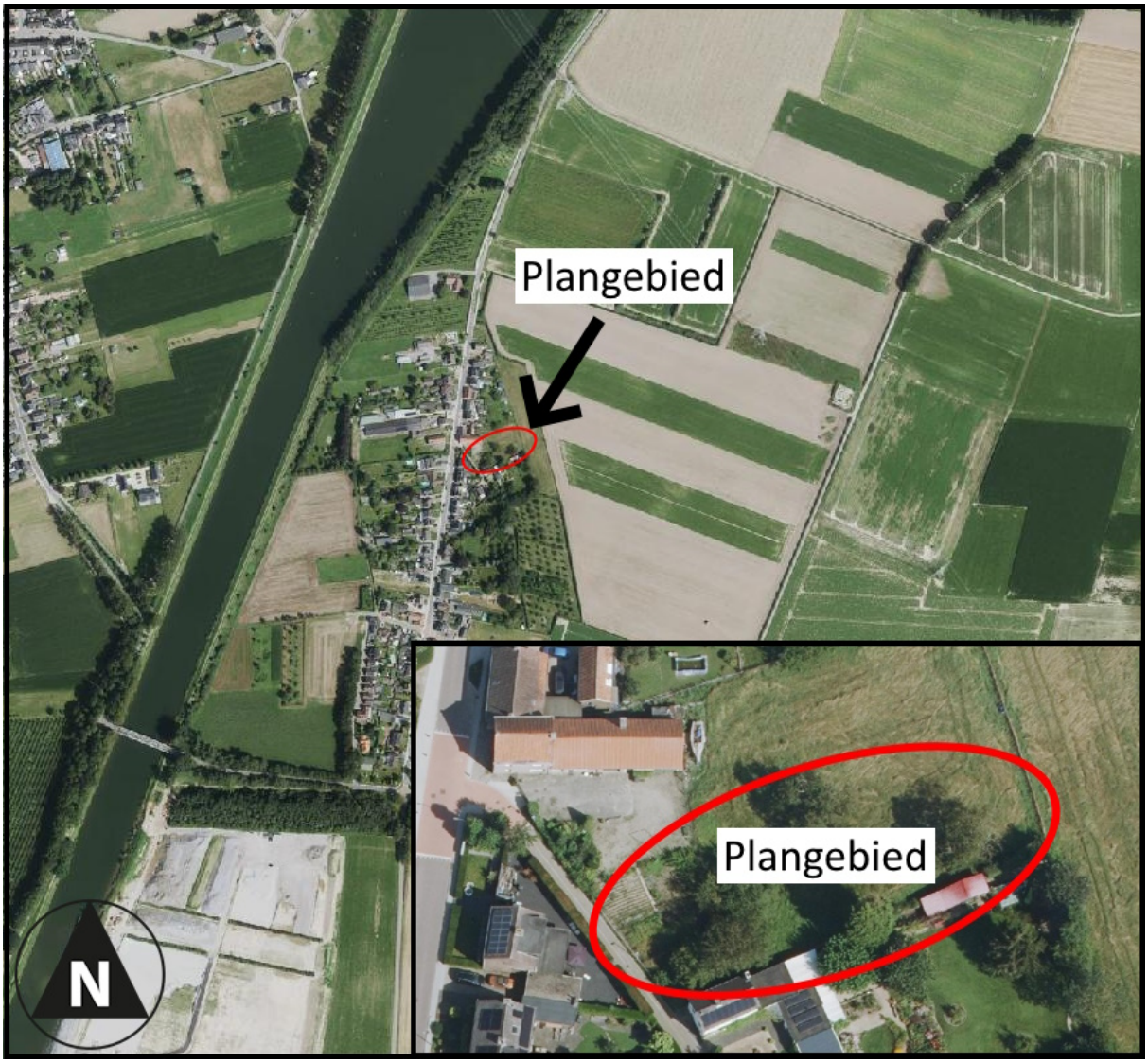
Voorliggend voornemen is strijdig met het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Kern Graetheide', zoals vastgesteld op 19 december 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Dit bestemmingsplan maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen'. In de geldende planologisch-juridische regeling zijn géén binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen waarmee de het voornemen alsnog zou kunnen worden vergund.

De gemeente Sittard-Geleen heeft middels brief d.d. 19 december 2024 (Bijlage 1) te kennen gegeven onder voorwaarden principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen middels een aanpassing in het omgevingsplan. Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

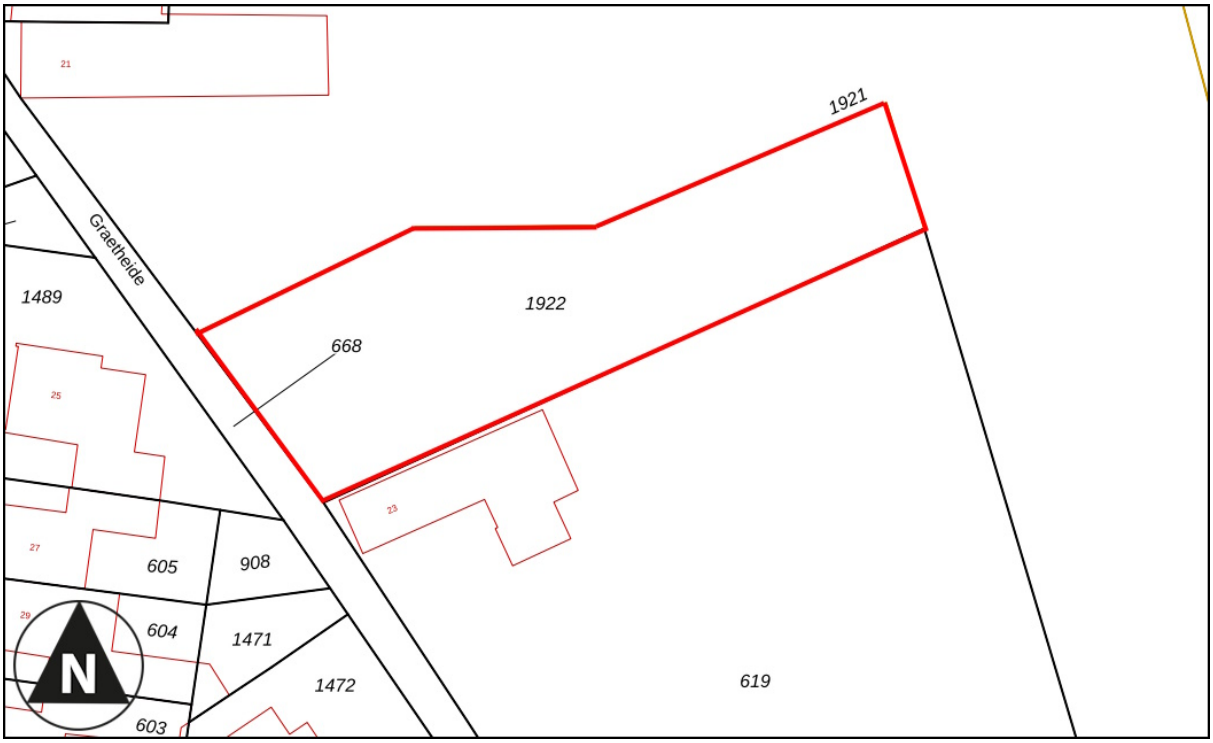
2.1 Plangebied

Onderhavig plangebied ligt aan doodlopende (zij)straat van de Graetheide, achter nummer 21 en naast nummer 23, in het gelijknamige buurtschap ten zuidwesten van de dorpskern Born. De Graetheide is de hoofdweg welke door de buurtschap loopt. De percelen liggende rondom het plangebied hebben allemaal een woonfunctie.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal betreft de locatie het perceel Gemeente Sittard-Geleen, perceel Born - sectie I - nummer 1922 (groot: 980 m²).



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

2.2 Bestaande situatie

Onderhavig plangebied maakte voorheen onderdeel uit van het woonperceel aan de Graetheide 21. Betreffend deel is momenteel onbebouwd en in gebruik als (verwilderde moes)tuin en huisweide. De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt gevisualiseerd aan de hand van onderstaand beeldmateriaal.



Obliek bestaande situatie



Foto vanuit woonhuis Graetheide 21



Foto straataanzicht

2.3 Nieuwe situatie

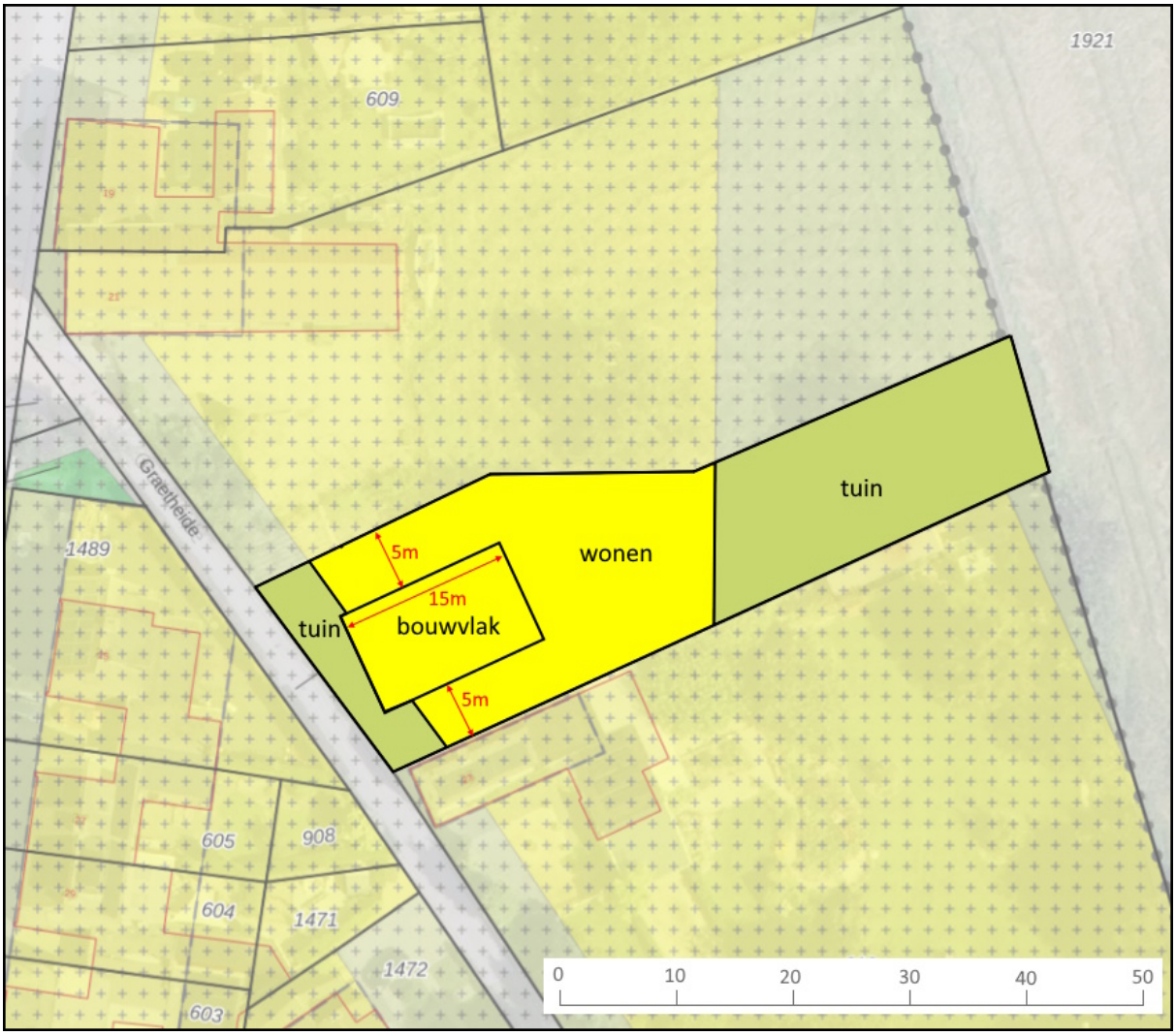
Onderhavig planvoornemen bestaat uit het realiseren van een nieuw woonperceel waarop, op een later tijdstip, ter plekke een nieuwe levensloopbestendige/nultredenwoning gerealiseerd kan worden. De maatvoeringen van het nieuwe woonperceel (overeenkomend met onderhavig plangebied) zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afmetingen woonperceel

Voor de toedeling van de functies ter plekke wordt aangesloten bij de op aangrenzende woonpercelen van toepassing zijnde planologisch-juridische situatie. De naar de weg gekeerde bouwgrens van het nieuwe bouwvlak wordt in lijn met de voorgevelrooilijn van naastgelegen woning aan de Graetheide 23 geplaatst. Omwille van het open houden van de visuele connectie met het landelijk gebied aan de achterzijde wordt het bouwvlak op 5 meter uit beide perceelsgrenzen geplaatst. De diepte van het bouwvlak zelf bedraagt 15 meter, analoog aan de voor aangrenzende woonpercelen geldende regelgeving voor de diepte van hoofdgebouwen op de begane grond.

In onderstaande afbeelding is vorenstaande omschreven beoogde situatie ter plekke van onderhavig plangebied gevisualiseerd.



Beoogde planologisch-juridische situatie plangebied

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

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

Voorliggende planontwikkeling ziet op het realiseren van een nieuwe bouwmogelijkheid zonder concreet bouwplan. Op grond van voorliggende wijziging van het omgevingsplan kan een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor een nieuwe woning worden ingediend. Dergelijke aanvraag zal op dat moment worden beoordeeld aan de redelijke eisen van welstand.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de frontbreedte van het woonperceel op (circa) 20 meter bepaald. Deze breedte in combinatie met het plaatsen van het bouwvlak op tenminste 5 meter uit beide perceelsgrenzen maakt het mogelijk om de visuele connectie met het landelijk gebied aan de achterzijde open te houden. Daarnaast wordt hiermee voldoende ruimte tussen bouwvolumes gewaarborgd.

Het bouwvlak is zodanig gepositioneerd dat het in het verlengde van de voorgevelriollijn van nummer 23 ligt. Hierdoor ontstaat een consistent ruimtelijk beeld waarbij voldoende afstand tussen de openbare weg en nieuwe voorgevel gewaarborgd is. Daarnaast is het groene karakter van de omgeving gewaarborgd, omdat de voor- en achterzijde van het perceel reeds als tuin bestemd zijn.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten van voorliggend project aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle geldende ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, e.d.) onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen'. Ter plekke van onderhavig plangebied zijn de volgende planologisch relevante regels van toepassing.

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Graetheide'

Momenteel geldt ter plekke van onderhavig plangebied het bestemmingsplan 'Kern Graetheide', vastgesteld op 19 december 2012. Dit bestemmingsplan is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen'. Ter plekke van onderhavig plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Graetheide met aanduiding plangebied (d.d. 6 maart 2025)

Onderhavig plangebied is in algemene zin bestemd voor reguliere woondoeleinden en (bijbehorenden) tuinen met daarbij behorende voorzieningen (zoals erven, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding e.d.). Op basis van artikel 9.2 sub a van het bestemmingsplan mag een hoofdgebouw enkel binnen een bouwvlak gebouwd worden. Aangezien onderhavig perceel geen bouwvlak heeft, mogen ter plekke geen hoofdgebouwen opgericht worden. Het realiseren van een nieuwe woning is op basis van het geldend planologisch-juridische kader dan ook niet mogelijk.

Binnen het vigerende planologisch-juridische regime zijn geen binnenplanse en/of buitenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het realiseren van een nieuwe woning ter plekke van onderhavig plangebied alsnog mogelijk te maken. Medewerking is enkel buitenplans mogelijk.

Nu geen sprake is van een concreet bouwplan en het voornemen omvat het creëren van een rechtstreekse bouwmogelijkheid, is ervoor gekozen om de planontwikkeling te faciliteren door middel van het wijzigen van

het Omgevingsplan via voorliggend TAM-Omgevingsplan.

3.2 Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

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

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en wordt het planvoornemen hieraan getoetst. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). In relatie tot regionaal beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Tot slot is het gemeentelijke beleid ontleend aan de diverse relevante gemeentelijke visies en beleidsregels.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

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

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

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

stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling valt niet binnen een door het rijk in de NOVI gekenmerkte opgave en/of ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

4.1.2.1 Omgevingsbesluit

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

4.1.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving

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

4.1.2.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

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

4.1.2.4 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Beoordeling

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging of afwijking van de regels van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Op de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer: 201608869/1/R3). In die uitspraak is onder andere overwogen dat een woningbouwplan van 12 of meer woningen een stedelijke ontwikkeling betreft.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een bouwkavel binnen onderhavig projectgebied. Van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, waardoor verdere toepassing van de lader voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid en regelgeving

Gelet op vorenstaande is onderhavig planvoornemen niet in strijd met het beleid en de regelgeving op Rijksniveau.

4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

4.2.1 Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)

4.2.1.1 Algemeen

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

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

4.2.1.2 Hoofdopgaven

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

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

4.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

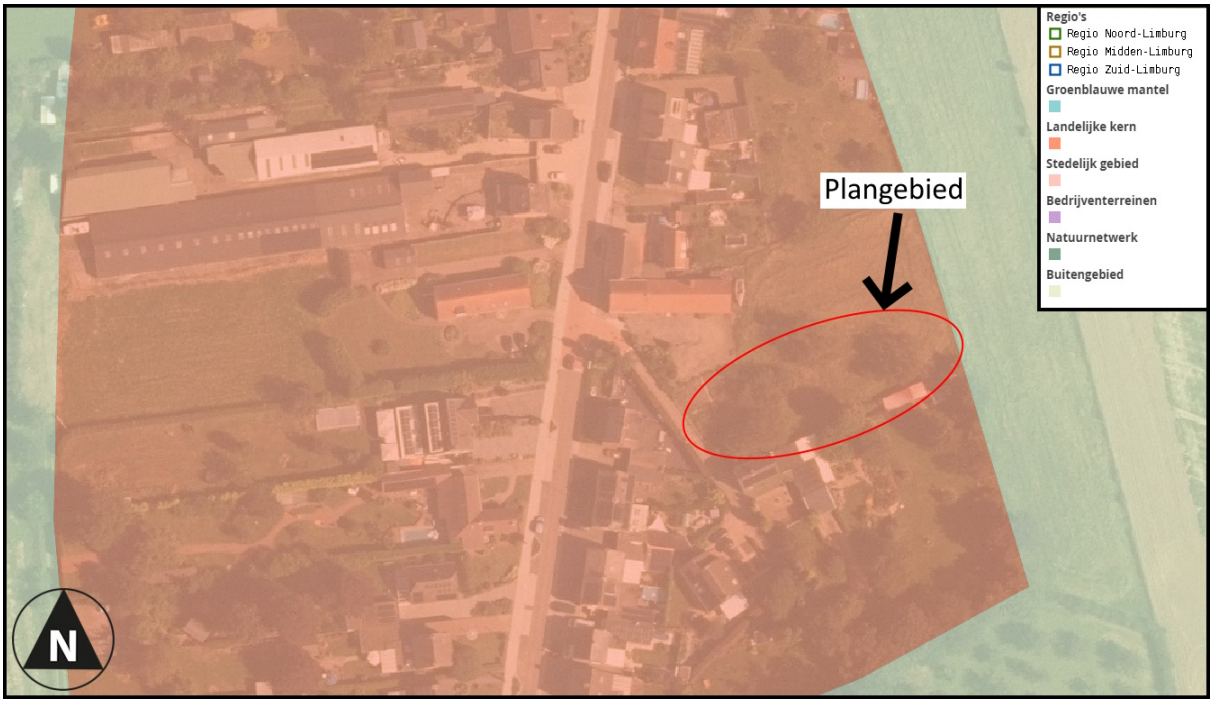
Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

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

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

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

Onderhavig projectgebied is gelegen in de zone 'landelijke kern'.



Provinciale zoneringenkaart met plangebied

Ten aanzien van de 'landelijke kernen' geeft de provincie in de omgevingsvisie het volgende aan:

Landelijke kernen

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Wanneer onderhavig initiatief wordt getoetst aan bovengenoemde waarde kan worden gesteld dat het voornemen, gezien de aard van de ontwikkeling (wonen), passend is binnen deze beleidsuitgangspunten van de Provincie Limburg. Het voornemen speelt zich af binnen een bestaande landelijke kern te midden van twee bestaande woningen.

4.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

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

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest. Voor onderhavig project is sprake van een ontwikkeling gericht op wonen. Daarop wordt in de (provinciale) thematische visie 'Wonen en leefomgeving' ingegaan. Aangegeven wordt dat er op het gebied van wonen en leefomgeving veel uitdagingen en kansen liggen. Zo vermeldt de omgevingsvisie het volgende:

'*De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom kiezen wij voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee spelen we in op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van onze inwoners zijn hierbij leidend.*'

Voorts wordt het volgende aangegeven:

'Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.'

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

De insteek van voorliggende planontwikkeling is het kunnen realiseren van een levensloopbestendige c.q. nultredenwoning woning waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt.

4.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

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

De provincie ziet grote uitdagingen voor de Limburgse steden en dorpen. Deze moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Het is belangrijk om de transities en opgaven in het bebouwd gebied in samenhang op te pakken en te sturen aan de voorkant. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. De provincie geeft aan dat een belangrijke rol is weggelegd voor de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. De provincie wil de gemeenten daarbij ondersteunen. Op onderdelen geeft ze, gezien de provinciale belangen, ook richting aan die ontwikkeling. Daarbij kijkt de provincie breed, ook over provincie- en landsgrenzen heen.

Verder blijven voor de provincie compacte steden het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Met instructieregels in de Omgevingsverordening blijven de provincie dit ladderprincipe en de keuze voor 'meer stad' ondersteunen. Daarbij hebben is aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid. Hierbij zijn niet toevallige grenzen maar het dagelijks leefpatroon van de inwoners doorslaggevend. De provincie ondersteunt gemeenten bij het oplossen van vraagstukken op

het gebied van leefbaarheid en bij sociale opgaven met betrekking tot achterstanden in participatie, onderwijs en gezondheid.

Beoordeling

Voorliggende planontwikkeling past binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

4.2.2.1 Algemeen

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

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

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

4.2.2.2 Gebiedsaanduidingen

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

Op onderhavig planvoornemen zijn de volgende provinciale regels van toepassing:



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plaatse van het plangebied

Instructieregels landelijke kernen

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

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

Voorliggende planontwikkeling impliceert de toevoeging van een extra woning. Deze woningtoevoeging past binnen de algemene beleidskaders van de provincie, alsook binnen het beleid van de gemeente (zie paragraaf 4.4). Op de afstemming woningtoevoeging met de (sub)regio wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

Overstromingskansgebied E

Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied E' een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan

uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt later in paragraaf 5.8 van voorliggende motivering ingegaan.

Beoordeling

Voorliggende planontwikkeling past binnen de provinciale regels zoals opgenomen in de OvL.

4.2.3 Conclusie provinciaalbeleid en regelgeving

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het relevante provinciale beleid en regelgeving geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

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

- Het onttrekken van een gelijk aantal woningen als netto beoogd is;
- Het onttrekken van bestaande plancapaciteit (1:1, 1:2 of 1:4) voor de netto toe te voegen woningen;
- Het leveren van een financiële bijdrage in het subregionale sloopfonds.

Van deze compensatie kan echter ontheffing worden verleend als het bouwplan past binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

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

4.3.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen2021'

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

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

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

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionale niveau). De sub regio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Met het realiseren van een extra woning kan tegemoet worden gekomen aan huidige schaarste op de woningmarkt. Daarnaast zorgt het realiseren van nieuwe woning in Graetheide ervoor dat de leefbaarheid van het dorp op pijl gehouden wordt.

Uit het Woonbehoefteonderzoek Sittard-Geleen (13 oktober 2023), waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.2, blijkt voorts dat in de gemeente overall een behoefte bestaat aan nultredenwoningen. In dit woonbehoefteonderzoek wordt geadviseerd om in te zetten op dit type woningen. Aan dergelijk woningtype is in alle prijscategorieën (tot € 280.000, tussen € 280.000 en € 355.000, en meer dan € 355.000) behoefte. Verder wordt aangegeven dat het belangrijk is om rekening te houden met ouderen die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen. Dit betreft de ouderen in de landelijke kernen of dorpslinten (waartoe Graetheide behoort). In het woonbehoefteonderzoek wordt geadviseerd om voor deze doelgroep geconcentreerd in kleine omvang passende woningen aan te bieden in deze dorpen. Voorliggend plan impliceert het kunnen realiseren van een nultredenwoning in het duurdere segment en komt daarmee tegemoet aan de in het woonbehoefteonderzoek geconstateerde woningbehoefte.

Onderhavige woningtoevoeging is subregionaal afgestemd. Deze Bestuurscommissie Wonen heeft ingestemd met de woningtoevoeging en de nieuwe woning toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

4.4 Gemeentelijk beleid en regelgeving

4.4.1 Omgevingsvisie 2025-2040 Samen stad en dorp maken

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

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

- Ruimte voor ontmoeten
- Gezond bewegen
- Cultuur en erfgoed
- Goede woonkwaliteit
- Circulaire bedrijvigheid
- Duurzame logistiek

- Gezondere en schonere omgeving
- Groene wijken en dorpen
- Water en bodem sturend
- Verbinding tussen Heuvelland en Maasvallei

Op basis van de omgevingsvisie is onderhavig plangebied gelegen in de aanduiding 'Dorpen'. Binnen deze dorpen wordt onder andere ruimte geboden aan inbreiding met nieuwe woningen die voldoen aan de actuele woningbehoeften. Nieuwe woningen dienen levensloopbestendig of nultreden te worden uitgevoerd en zijn van voldoende kwaliteit en oppervlakte. Onderhavig voornemen past binnen de uitgangspunten van de gemeente zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Sprake is van het creëren van een mogelijkheid tot realisatie van een nultredenwoning op een logische plek in Graetheide (inbreiding).

4.4.2 Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen (WBO)

Het woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen (13 oktober 2023) is uitgevoerd als verdieping op het woningbehoefteonderzoek voor de Westelijke Mijnstreek en de Provincie Limburg. Uit de WBO volgt dat binnen de gemeente sprake is van een afname van het aantal inwoners door natuurlijke krimp. De adviezen uit de WBO zijn:

- Optimaliseer kwalitatieve woningbouwprogrammering en zet nadrukkelijk in op nultredenwoningen.
- Zet instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren. Betaalbare woningen staan onder druk vanwege de forse prijsstijgingen. Daarnaast is het zeer lastig om voldoende betaalbare woningen te realiseren door onder andere sterk opgelopen bouwkosten.
- Zorg voor een gedifferentieerd programma om diversiteit en leefbaarheid op gebiedstypeniveau te behouden en/of vergroten. Dit advies wordt gegeven ondanks dat er veel overlap bestaat in de woningbehoefte tussen de verschillende gebiedstypen en deze deels inwisselbaar zijn, vooral binnen de kernen. De reden achter dit advies is het behouden en/of vergroten van de diversiteit en leefbaarheid door het toevoegen van kwalitatief sterke woningen.
- Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma. Hierbij gaat het om een integrale samenwerking tussen wonen, gebiedsontwikkeling, planeconomie en de corporaties.
    1. Voor de lange termijn gaat het om adaptief programmeren gericht op flexibiliteit om zo mee te kunnen bewegingen met de ontwikkelingen op de woningmarkt.
    2. Voor de korte termijn gaat het om proactief programmeren gericht op doorbouwen door in te zetten op segmenten die robuust zijn (waar in alle scenario's behoefte aan is) en minder gevoelig zijn voor acute marktontwikkelingen.
- Denk na over geclusterde woonvormen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.
- Monitor demografische en economische kantelpunten.
- Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag.

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

Onderhavig planvoornemen past binnen de woningbehoefte daar een mogelijkheid voor een nultreden-/levensloopbestendige woning ontstaat. De precieze vorm en omvang van deze woning wordt op een later tijdstip bepaald en beoordeeld in het kader van de te doorlopen vergunningprocedure.

4.4.3 Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024

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

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

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

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

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsregel daar de bouwkavel groot genoeg zal zijn om aan de minimaal vereiste gebruiksoppervlakte te voldoen. Het minimale gebruiksoppervlakte van 70 m² wordt voorts in de regels behorende bij voorliggend plan vastgelegd. Daarbij komt dat op het perceel geen bijgebouwen aanwezig zijn en de belangen van de eigenaren/gebruikers van nabijgelegen gronden niet geschaad zullen worden. Deze eigenaren/gebruikers dienen op dit moment reeds rekening te houden met de woonfunctie van het perceel. Enkel een woning wordt toegevoegd. Verder bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

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

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

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid en regelgeving

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijk beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet strijdig is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

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

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Algemeen

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

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

5.1.2 Beoordeling

Voorliggend project voorziet in het mogelijk maken van een nieuwe bodemgevoelig gebouw (woning). In dat kader is ten behoeve van het project een bodemonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat visueel geen specifieke verontreinigingen of bodemvreemde materialen zijn aangetroffen. Uit de analyse van het analysitische onderzoek van de boven- en ondergrond blijkt dat in de ondergrond bij één boorpunt een lichte overschrijding is aangetroffen welke de normwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing kan de boven- en ondergrond als klasse Landbouw/Natuur bestempeld worden en wordt als 'onverdacht' aangemerkt.

Gelet op de bevindingen van het bodemonderzoek en het analystisch asbestonderzoek wordt de grond als 'onverdacht' op asbest aangemerkt.

5.1.3 Conclusie bodemkwaliteit

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat').

Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het omgevingsplan. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

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

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

5.2.2 Beoordeling

Bij voorliggend project is sprake van het kunnen realiseren van een nieuw geluidgevoelig gebouw. Ten behoeve van onderhavig voornemen is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel ten gevolgen van het omliggende wegennet. Deze geluidsbelasting is getoetst aan de normstelling uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Tevens is bepaald wat de gezamenlijke geluidsbelasting ter hoogte van de bouwkavel is, zodat bepaald kan worden of extra geluidswerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De berekeningen van de geluidsbelasting zijn uitgevoerd met behulp van de rekenmethode, volgens de Aanvullingsregeling geluid Omgevingswet. Hiertoe is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu van DGMR. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de standaardwaarde van 50 dB op geen enkele gevel overschreden wordt. Dit betekent dat geen maatregelen getroffen hoeven te worden.

Daar het gezamenlijk geluid kleiner of gelijk is aan 53 dB is nader onderzoek voor het bepalen van de gevelwering niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

5.2.3 Conclusie geluid

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

5.3 Bedrijvigheid

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Beoordeling

De meest nabijgelegen bestaande bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd op circa 75 meter (Graetheide 6: specifiek bestemd voor tentenverhuur) en op circa 95 meter afstand (Graetheide 24: bestemd als groothandel in bouwmaterialen). Deze bestaande bedrijfsactiviteiten zijn niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter plekke van onderhavig plangebied.

Daarnaast wordt als gevolg van voorliggende planontwikkeling geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in de (directe) omgeving.

5.3.3 Conclusie bedrijfsmatige activiteiten

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

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 Toetsing

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

Binnen de getalsmatige grenzen van de 'Standaardgevallen NIBM, zoals opgenomen in artikel 5.54 van het Bkl, draagt een plan altijd 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.54 onder b van het Bkl leidt het toelaten van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofoxide (NO2) en fijnstof (PM10) van 1,2 ug/m^3 of minder als het gaat over het toelaten van woonfuncties of nevengebruiksfuncties daarvan, met:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Bij voorliggend planvoornemen is geenszins sprake van een project van dergelijke omvang. Het voornemen ziet op het realiseren van één bouwkavel binnen de lintbebouwing van Graetheide. Deze lintbebouwing is gelegen aan de ontsluitingsweg 'Graetheide/Oude Baan' en behoort tot een kleine buurtschap. Gesteld kan worden dat het voornemen binnen de 'Standaardgevallen NIBM' en zo ook het 3% criterium van de NIBM-grens blijft. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

5.4.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

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

5.5 Omgevingsveiligheid

5.5.1 Algemeen

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

5.5.2 Beoordeling

Voor het in beeld brengen van mogelijke veiligheidsrisico's is het Register Externe Veiligheid (REV) online geraadpleegd. Op deze kaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen en risicovolle activiteiten.



Uitsnede Atlas Leefomgeving - Register Externe Veiligheid, 2024

Uit het REV blijkt dat de volgende risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied plaatsvinden.

Buisleiding

Op ongeveer 163 meter afstand van het plangebied is een buisleiding gelegen. Gelet op artikel 5.13 lid 1 sub b jo. Bijlage VII onderdeel D2 geldt bij een buisleiding een te berekenen afstand. Uit het REV volgt dat voor deze buisleiding een brandaandachtsgebied bestaat van circa 33 meter. Daarnaast geldt hierbij de contour PR 10-6. Uit de REV blijkt dat deze strak rondom de buisleiding aanwezig is. Vorenstaande contour heeft derhalve geen tot weinig effect op de directe omgeving, laat staan onderhavig planvoornemen.

Basisnet Water

Op ongeveer 249 meter afstand van het plangebied is een Basisnet Water, het Julianakanaal, gelegen. Gelet op artikel 5.13 lid 1 sub a jo. Bijlage VII onderdeel C van het Bkl geldt bij een Basisnet Water een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter. Het gifwolkaandachtsgebied bedraagt, gelet op het REV, circa 299 meter. Gelet op vorenstaande ligt onderhavig plangebied binnen het gifwolkaandachtsgebied van deze basisnet.

De ligging binnen dit aandachtsgebied impliceert dat rekening gehouden moet worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Onderhavig planvoornemen levert geen veranderingen op voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. Zij dienen in geval van nood gebruik te maken van dezelfde routes als voor de woningen in de omgeving van het plangebied. Daarbij komt dat de woning aan de rechterzij van twee kanten uit benaderd kan worden terwijl de woning die schuin tegenover het plangebied ligt slechts van één zijde goed bereikbaar is. Betreffende de vluchtmogelijkheden zal in het toekomstige bouwplan rekening moeten worden gehouden met de veiligheid. Hieraan kan de gemeente in dat geval ook nadere eisen stellen.

Voor onderhavig planvoornemen brengt het gifwolkaandachtsgebied geen verdere risico's met zich mee welke reeds nu gewaarborgd moeten worden. Het gifwolkaandachtsgebied speelt vooral een rol bij woningbouw. Voor nieuwbouw wordt hier invulling aan gegeven in het Bbl qua afsluitbaarheid mechanische ventilatie. Derhalve vormt dat het gifwolkaandachtsgebied geen belemmering voor onderhavig planvoornemen vormt.

5.5.3 Conclusies omgevingsveiligheid

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

5.6 Cultureel erfgoed

5.6.1 Algemeen

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

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

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

5.6.2 Beoordeling

5.6.2.1 Archeologie

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

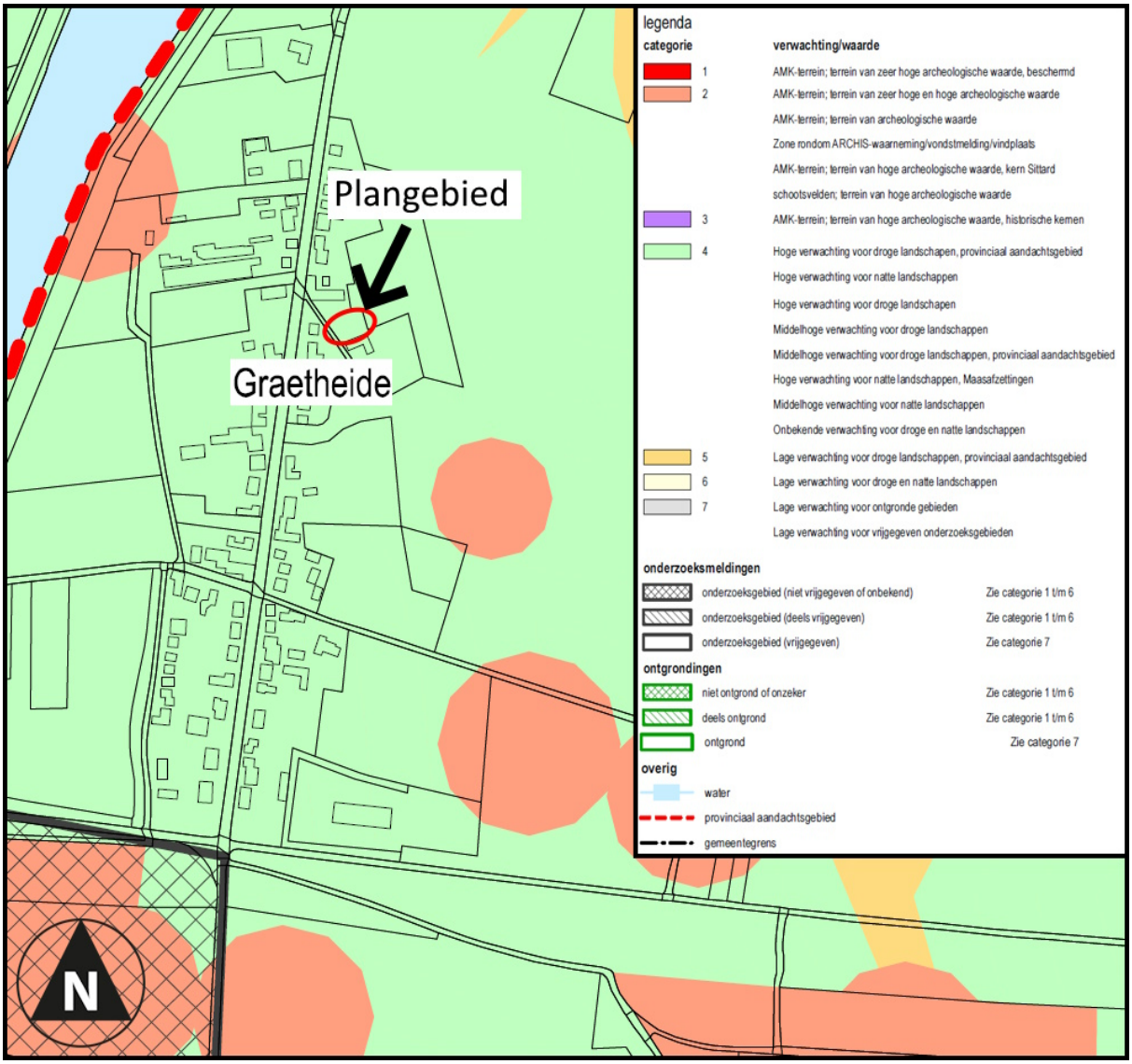
In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de 'beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht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

Beleidscategorie	Verwachtingswaarde
1	*AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd*
2	*AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde* *AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard*
3	*AMK-terrein; terrein van archeologische waarde,* *Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats*

4	*AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kern*
5	*Hoge verwachting voor droge landschappen* *Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied* *Middelhoge voor droge landschappen* *Middelhoge voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied* *Hoge verwachting voor natte landschappen* *Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen* *Middelhoge verwachting voor natte landschappen* *Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen*
6	*Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied*
7	*Lage verwachting voor droge en natte landschappen*
8	*Lage verwachting voor ontgronde gebieden* *Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden*

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt: het Provinciaal aandachtsgebied 'Graetheide'. Dit gebied is archeologisch interessant vanwege de hoge verwachting die darbinnen geldt voor nederzettingen en grafvelden van de Lineair Brandkeramische cultuur (vroeg neolithicum), maar ook voor andere perioden.

In het plangebied zelf zijn geen archologische vindplaatsen bekend. In de directe omgeving van het plangebied (straal circa 500 meter) wel. Het betreft archeologische resten uit diverse archeologische perioden, namelijk nederzettingsresten uit het neolithicum en de ijzertijd (zaakidnr. 2980341100; AMK-terrein 11210 en 11211), resten van een Romeins villacomplex (zaakidnr. 2783714100) en losse vondsten uit het paleolithicum, neolithicum en bronstijd (zaakidnr. 2783722100, 2783730100, 3236730100 en 3236722100). De bekende archeologische vindplaatsen kennen op de beleidskaart een grote mate van bescherming en zijn ingedeeld in beleidscategorie 2 (zie figuur hierna). Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 50 m^2.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Sittard-Geleen met aanduiding plangebied

Graetheide zelf betrof aan het begin van de 20e eeuw niet meer dan een paar losstaande huizen/boerderijen. Pas in de loop van de 20e eeuw is Greatheide tot een meer aaneengesloten gehuchtje uitgegroeid.

Uit bovenstaande gegevens kan worden opgemaakt dat het plangebied en de directe omgeving reeds sinds lange tijd in gebruik is. Op basis van deze archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het omgevingsplangebied een hoge archeologische verwachting. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie'). Het gebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ingedeeld in beleidscategorie 4 (zie figuur hiervoor). Concreet betekent dit dat voor dit gebied een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m^2.

Voorliggend plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning. Concrete invulling dient nog plaats te vinden. Met vaststelling van voorliggend plan wordt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (opnieuw) verankerd. Op grond van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemverstoring dieper dan 30 centimeter én met een groter oppervlak dan 500 m^2 het

aspect archeologie. Bij concrete vergunningverlening voor de bouw van een nieuwe woning ter plekke van onderhavig plangebied dient te wordeng getoetst aan de regels van deze dubbelbestemming.

5.6.2.2 Overig cultureel erfgoed

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

5.6.3 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.7 Wegen, verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Beoordeling

5.7.2.1 Verkeersstructuur

Ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe woonperceel zal een nieuwe in-/uitritconstructie worden gerealiseerd op de (doodlopende) Graetheide. Dergelijke nieuwe in-/uitrit zal niet leiden tot onevenredig nadelige effecten op de verkeersstructuur ter plekke.

Als gevolg van voorliggend plan neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Uit de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024 - een basis voor parkeernormering' volgt voor één vrijstaande koopwoning in een 'matig stedelijk' gebied in het 'buitengebied' een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze beperkte toename zal niet leiden tot problemen voor de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid.

5.7.2.2 Parkeren

Een planvoornemen dient te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid. Uit artikel 3 lid 2 van het Facetbestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 13 september 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen, volgt dat daarvan sprake is als voldaan is aan het parkeer(normen)beleid van de Gemeenteraad, genaamd 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek'. Uit bijlage 3 van dit parkeerbeleid volgt dat voor de gemeente uitgegaan wordt van een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Onderhavig plangebied ligt gelet op deze bijlage in de 'rest gemeente'. Daarvoor geldt een parkeernorm van 1,7 per woning.

Uit paragraaf 2.2 van deze parkeernota volgt dat voor het bezoekersaandeel aangesloten wordt bij de richtlijnen van CROW. Uit de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024 - een basis voor parkeernormering' volgt dat het bezoekersaandeel bij een woning in het 'buitengebied' in de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' gebied 0,2 parkeerplaatsen betreft.

In onderhavig planvoornemen gaat het om de realisatie van één bouwkavel waarop één vrijstaande woning gebouwd kan worden gelet op de ligging daarvan. Gelet op vorenstaande parkeernormen dient op het perceel ruimte te zijn voor 2 parkeerplaatsen (1,7 + 0,2 = 1,9). Onderhavig perceel biedt voldoende ruimte om deze twee parkeerplaatsen te realiseren. Bij deze realisatie staan meerdere opties ter beschikking, bijvoorbeeld een enkele oprit/caport zonder garage, lange oprit/carport zonder garage, garage met enkele oprit en garage met lange oprit. Aan de eisen die aan deze parkeervoorzieningen worden gesteld (waaronder de minimale

maatvoering van 1,80 bij 5,00 meter per plek), kan ruimshoots voldaan worden. Aan beide zijde van het bouwvlak is voldoende ruimte om dit aan te leggen. Welke parkeervoorziening aangelegd zal worden, dient, gelet op de aard van onderhavig voornemen, bij de uiteindelijke bouwaanvraag duidelijk aangegeven te worden. De toetsing daarbij aan de parkeernormen van de gemeente is verankerd in de regels van voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie wegen, verkeer en parkeren

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

5.8 Water

5.8.1 Algemeen

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

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

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

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

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

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

Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

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

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de

stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

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

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

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

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

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

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

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

Overstromingskaarten regionaal watersysteem

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

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

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

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

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

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

- Waterveiligheid bij pluviale overstroming.

5.8.2 Beoordeling

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

Overstromingsrisico regionaal watersysteem

Uit raadpleging van de kaarten blijkt dat ter plaatse van het voorziene bouwvlak geen risico op overstromingen bestaat. Aan de achter- en voorzijde van het plangebied bestaat een licht risico (1 - 20 centimeter) met betrekking tot waterdiepte bij pluviale overstromingen. Bij deze gebieden gaat het om delen van het perceel die de functie 'Tuin' hebben. Dit betekent dat het risico geen belemmeringen oplevert voor onderhavig voornemen.



Uitsnede overstromingskaart

Afvalwater

Het afvalwater van nieuw te realiseren woning zal dienen te worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Sittard-Geleen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verharding

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding dient op het eigen perceel te worden opgevangen. De gemeente hanteert voor woningen een infiltratiecapaciteit van 50 mm/m^2 en voor projecten van meer dan 300 m^2 een infiltratiecapaciteit van 80 mm/m^2 . Een uitwerking concrete hiervan is aan de orde bij uitwerking van de vergunningaanvraag voor het concrete bouwplan voor een nieuwe woning binnen onderhavig plangebied. Gelet op de grootte van onderhavig perceel is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening om wateroverlast voor aangrenzend gelegen percelen te

kunnen voorkomen.

5.8.3 Conclusie water

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

5.9 Natuur

5.9.1 Algemeen

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Flora en fauna

Onderhavig plangebied is ingericht als (verwilderde) moestuin en weiland/achtertuin. Gelet op de terreinomstandigheid ter plekke is ten behoeve van onderhavige wijziging van het omgevingsplan een quickscan verricht naar eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 4. Op grond van de quickscan zijn de volgende conclusies getrokken een aanbevelingen gedaan:

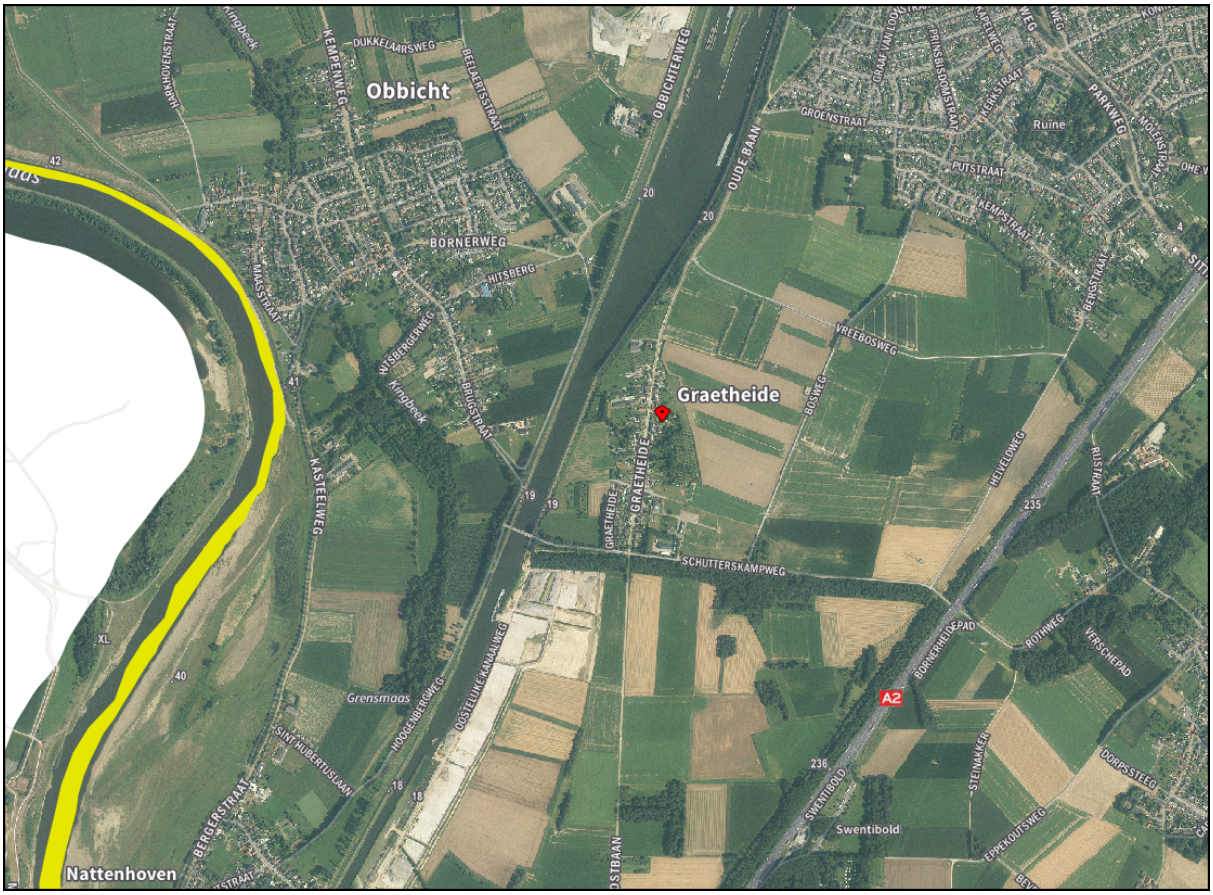
- Het kan uitgesloten worden dat de beoogde activiteiten een negatieve invloed zullen hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet.
- Tijdelijke plassen en poelen tijdens de werkzaamheden moeten voorkomen worden om te voorkomen dat de rugstreeppad en vroedmeesterpad daar hun eieren in kunnen afzetten.
- Eventuele rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden; indien dat niet mogelijk is, is een broedvogelcheck noodzakelijk.
- De bomen bevatten geen holen of gaten die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Gebruik een ecologisch werkprotocol tijdens de werkzaamheden zodat dieren kunnen vluchten naar een realistisch vluchtgebied.

5.9.2.2 Natura 2000

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

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Grensmaas op ongeveer 1,15 kilometer ten westen van het plangebied.



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden

Ten behoeve van voorliggend project is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase is onderzocht of sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Uit de berekeningen is gebleken dat geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden ten gevolge van stikstof. Zodoende bestaat geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura2000 gebieden.

5.9.2.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

Onderhavige projectlocatie is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.



Ligging plangebied t.o.v. natuurnetwerk

5.9.3 Conclusie natuur

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

5.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

5.10.1 Algemeen

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

5.10.2 Beoordeling

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

5.10.3 Conclusie kabels, leidingen en vrijwaringszones

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

5.11 Duurzaamheid en klimaat

5.11.1 Algemeen

5.11.1.1 Duurzaamheid

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

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

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

5.11.1.2 Klimaat

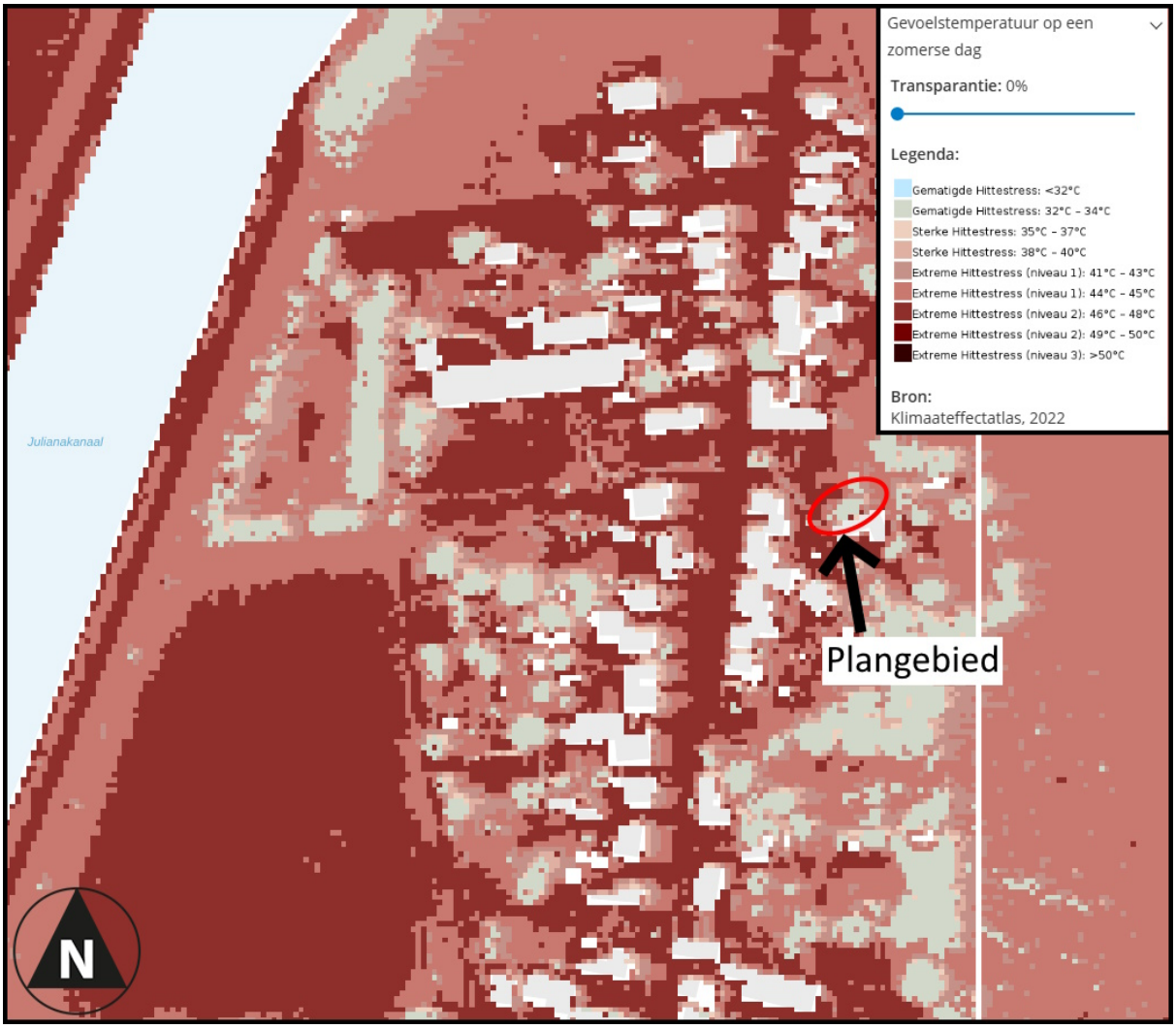
Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met de maatregelen ten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

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

5.11.2 Beoordeling

In de omgevingsverordening Limburg (artikel 3.5 lid 1) wordt ten aanzien van klimaatadaptatie voorgeschreven dat de motivering bij een omgevingsplan, of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering. De beschrijving bevat de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Onderhavig planvoornemen gaat over het realiseren van een bouwkavel. Deze locatie is voorheen in gebruik geweest als tuin/weiland bij nummer 21. Het realiseren van een bouwvlak ter plekke van het plangebied zorgt voor een opvulling van een onbebebouwd deel in de lintbebouwing van Graetheide.



Uitsnede hittekaart (Atlas Leefomgeving) met aanduiding plangebied

Uit bovenstaande kaart wordt duidelijk dat in het plangebied sprake is van gematigde en extreme hittestress. Dit is een aspect dat bij het uiteindelijke bouwplan in acht genomen moet worden. Gedacht zou kunnen worden aan het toepassen van groene daken, beperking van (erf)verharding, behoud/aanplant van bomen, e.d..

5.11.3 Conclusie duurzaamheid en klimaat

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'duurzaamheid en klimaat' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

5.12 M.e.r.-beoordeling

5.12.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

5.12.2 Beoordeling

Bij voorliggend planvoornemen is geen sprake van een project met daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaalt te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarde van bijlage V van het Omgevingsbesluit overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarde Bijlage V Omgevingsbesluit

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (2015801297/1/R4) is gezien de zeer beperkte omvang van dit voornemen (geen) sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 betreft daarmee (g)een m.e.r.-plichtige activiteit.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

Als gevoelig object zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r.

3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn de verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit blijkt dat onderhavig planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de fysieke leefomgeving. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.12.3 Conclusie m.e.r.-beoordeling

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'm.e.r.-beoordeling' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Participatiebeleid gemeente Sittard-Geleen

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

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

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

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

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

6.1.3 Omgevingsdialoog

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van een bouwkavel ten behoeve van het kunnen realiseren van een nieuwe woning. Ten behoeve van het plan is de participatiescan van de gemeente ingevuld; zie figuur hierna.

Gemeente Sittard-Geleen

Rapport participatiescan
29-7-2025

Naam initiatief:	Bouwkavel Graetheide ong. te Born
Adres:	Graetheide ong. te Born
Mijn naam:	S.J. van de Venne (Aelmans ROM)
Mijn telefoonnummer:	0455753255

Vragen

1. In welke categorie past het initiatief?	Herstructurering
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	Sprake is van het creëren van de mogelijkheid van de nieuwbouw van 1 woning.
2. Heeft het initiatief invloed op de samenleving?	Weinig
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	Sprake is van de bouw van slechts 1 woning.
3. Krijgt het initiatief (naar verwachting) aandacht in de politiek en/of aandacht in de (sociale) media of in de samenleving?	Niet of nauwelijks
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	Sprake is van de bouw van slechts 1 woning
4. Geeft het initiatief hinder of overlast voor een ander, waardoor er mogelijk weerstand ontstaat voor de omgeving, tijdens of na de realisatie?	Niet of nauwelijks
Dit antwoord is van toepassing op het plan omdat:	Sprake is van de bouw van 1 woning op een onbebouwd deel van een bestaand woonperceel tussen bestaande woningen in.

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

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

Kijk op www.sittard-geleen.nl/omgevingsvergunning voor een stappenplan hoe u met dit advies aan de slag kunt gaan.

Er wordt géén kopie van uw scan naar de gemeente gestuurd.
Bewaart u de download van deze scan op uw eigen computer, zodat u deze zelf mee kunt sturen met uw vergunningaanvraag.

Participatiescan

In het kader van voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn de direct omwonenden geïnformeerd en is gevraagd om hun reacties.

De bewoners van Graetheide 21 zijn de recente kopers van dit adres. Zij hebben kenbaar gemaakt geen bezwaren te hebben tegen het plan en aangegeven interesse te hebben om de bouwkavel te kopen.

- Aan de overzijde van de nieuw te realiseren bouwkavel is het woonperceel aan de Graetheide 25 gelegen. Met de bewoners heeft op 14 mei 2025 een gesprek plaatsgevonden. Daarbij hebben de bewoners aangegeven het logisch te vinden dat op deze plek een bouwplaats wordt gerealiseerd en daar geen bezwaren tegen te hebben.
- Direct grenzend aan de bouwkavel betreft de woning aan de Graetheide 23. Ook met deze bewoners is op 14 mei 2025 gesproken. Deze bewoners gaven te kennen al te weten dat ter plekke van de moestuin een bouwkavel zou komen omdat de vader van initiatiefnemers met hun hierover al jaren geleden had gesproken. De bewoners hebben aangegeven alle begrip te hebben voor het nu voorliggende voornemen.
- Tot slot is op 14 mei 2025 gesproken met de bewoners van Graetheide 25b, gelegen schuin tegenover de

nieuwe bouwkavel. Ook zij gaven aan van de vader van initatiefnemers in het verleden al vernomen te hebben dat op de plaats van de moestuin een bouwkavel zou worden gerealiseerd. De bewoners hebben aangegeven het voornemen te begrijpen en daar geen bezwaren tegen te hebben.

6.1.4 Zienswijzen

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de gemeente Sittard-Geleen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. Deze zienswijze(n) heeft/hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. De reactie op de zienswijze is opgenomen in de zienswijzenota bij het raadsbesluit.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Kostenverhaal

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

Anterieure overeenkomst

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

Publiekrechtelijk kostenverhaal

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

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

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

Met betrekking tot voorliggend voornemen is geen sprake van een publiekrechtelijk kostenverhaal. Tussen de

gemeente Sittard-Geleen en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Financiële consequenties zullen uitsluitend door de initiatiefnemers worden gedragen. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer heeft onderhavig planvoornemen géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

6.2.3 Financiële bijdragen

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

Gelet op de aard van het planvoornemen zijn aanvullende financiële bijdragen niet aan de orde.

6.2.4 Nadeelcompensatie

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

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

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

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

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

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg; of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting;
- de schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

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

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompensatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Venray en de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting

7.1 TAM-Omgevingsplan

7.1.1 Algemeen

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

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

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

7.1.2 Uitwerking in regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Sittard-Geleen van rechtswege omgezet in één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Kern Graetheide' van toepassing. Gele top de toelichting bij dit bestemmingsplan gaat het hierbij om beheerplan waarbij de bestaande situatie gehandhaafd wordt en slechts beperkte bouwmogelijkheden zijn. Voor het opstellen van onderhavig TAM-Omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kern Graetheide'.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' format. Desalniettemin wordt in onderhavig TAM-Omgevingsplan reeds gebruik gemaakt van de termen uit het Omgevingsplan, zoals functies in plaats van bestemmingen.

De regels van het TAM-Omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofstukken, namelijk 'Inleidende regels' (Hoofdstuk 1) met daaraan voorafgaand een preambule, 'Functies en regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (Hoofdstuk 3), en 'Overgangsregels' (Hoofdstuk 4). Hieronder wordt een andere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Preambule

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

Inleidende regels (Hoofdstuk 1)

De algemene bepalingen zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten het toepassingsbereik, de toepassing van de begripsbepalingen, aanvullende begripsbepalingen, toepassing van de meet- en rekenbepalingen, aanvullende meet- en rekenbepalingen, het algemeen gebruiksverbod, de aanvraagvereisten en de zorgplicht.

Functies en activiteiten (Hoofdstuk 2)

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

Algemene regels (Hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 van het TAM-Omgevingsplan bevat de algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied, zoals de Anti-dubbeltelregeling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangsregels (Hoofdstuk 4)

In Hoofdstuk 4 van het TAM-Omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

7.1.3 Functies en activiteiten

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

Tuin

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

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

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

Wonen

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

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

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

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

Waarde - Archeologie - 2

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

Het onderscheid tussen deze functie en 'Waarde - Archeologie - 2' is gelegen in het oppervlakte en diepte van de aantasting. Deze is 50 m^2 respectievelijk 30 cm bij de functie 'Waarde - Archeologie - 1' en 500 m^2 respectievelijk 30 cm bij de 'Waarde - Archeologie 2'. Bij een grotere of diepere aantasting is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

7.2 Procedure

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

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