

Bestemmingsplan 't Kleesj - de Wieër

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 't Kleesj – de Wieër

Gemeente Sittard-Geleen

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1883.BPKleesjDeWieer-VA01
Rapportnummer BRO:	211x09458
Datum:	27 september 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. E. Stassen, Mulleners Vastgoed BV
Contactpersonen gemeente:	Dhr. J.G.M.P. Aussems en dhr. J.F.M. Giesen
Projectleider BRO:	Dhr. M.S. Zonnenberg
Voorontwerp:	6 maart 2018
Ontwerp:	17 april 2018
Vaststelling:	27 september 2018
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Parklaan, centrum, hotel, appartementen, Sittard, gemeente Sittard-Geleen
Bron foto kaft:	BRO

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	4
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
 2. GEBIEDSBESCHRIJVING EN ONTWIKKELING	 8
2.1 Beschrijving plangebied	8
2.2 Beschrijving ontwikkeling	12
2.2.1 Het programma	12
2.2.2 Stedenbouwkundige analyse	13
 3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	 16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
3.1.2 AMVB Ruimte	18
3.1.3 Nationaal Waterplan	18
3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 ^{ste} eeuw	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	19
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	21
3.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021	23
3.3 Regionaal beleid	24
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	25
3.4.2 Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025	28
3.4.3 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020	29
3.4.4 Integrale Horecanota Sittard-Geleen en actualisering onderdeel logiessector	30
3.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit	35
3.4.6 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie	39
3.4.7 Parkeerbeleid Sittard-Geleen	40
3.4.8 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen	41
3.4.9 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek	42
3.4.10 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015	44
3.4.11 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen	45
3.4.12 Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen	45

4. ONDERZOEKSASPECTEN	47
4.1 Bodem	47
4.2 Waterhuishouding	49
4.3 Milieuzonering	51
4.4 Luchtkwaliteit	54
4.5 Externe veiligheid	55
4.6 Geluidhinder	65
4.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	66
4.8 Ecologie	66
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	66
4.9.1 Archeologie	66
4.9.2 Cultuurhistorie	69
4.10 Verkeer en parkeren	70
4.10.1 Verkeer	70
4.10.2 Parkeren	71
4.11 Milieueffectrapportage	72
4.11.2 M.e.r.-plicht	72
4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	72
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 77
5.1 Planonderdelen	77
5.2 Opzet planregels	77
5.2.1 Inleidende regels	78
5.2.2 Bestemmingsregels	78
5.2.3 Algemene regels	79
5.2.4 Overgangs- en slotregels	79
 6. HAALBAARHEID	 80
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	80
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	80
6.3 Procedure	80
 7. HANDHAVING	 82
 8. COMMUNICATIE	 83
8.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak	83
8.1.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	83
8.1.2 Inspraak	85
8.1.3 Informatieavond	86

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Parkeernormen.

ONDERZOEKSRAPPORTEN

- Anteagroup, *Rapport Verkennend bodemonderzoek Parklaan 4 te Sittard*, projectnr. 275991, februari 2015.
- BRO, *Quickscan flora en fauna Parklaan 4 te Sittard*, projectnummer 211x09458, 24 oktober 2017.
- Buro4, *Bouwhistorische opname Bisschoppelijk college Sittard*, mei 2016.
- Econsultancy, *Rapportage onderzoek verkeerslawaaï Parklaan te Sittard*, rapportnummer 5433.001, 27 november 2017.
- Geonius, *Verkennd bodemonderzoek Parklaan 4 te Sittard*, rapportnummer MA160471.R01, 14 november 2016.
- Van Spronsen & Partners, *Adviesrapport Parkhotel Sittard-Geleen*, correspondentienummer 2017-R-130/1013, 1 maart 2018.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

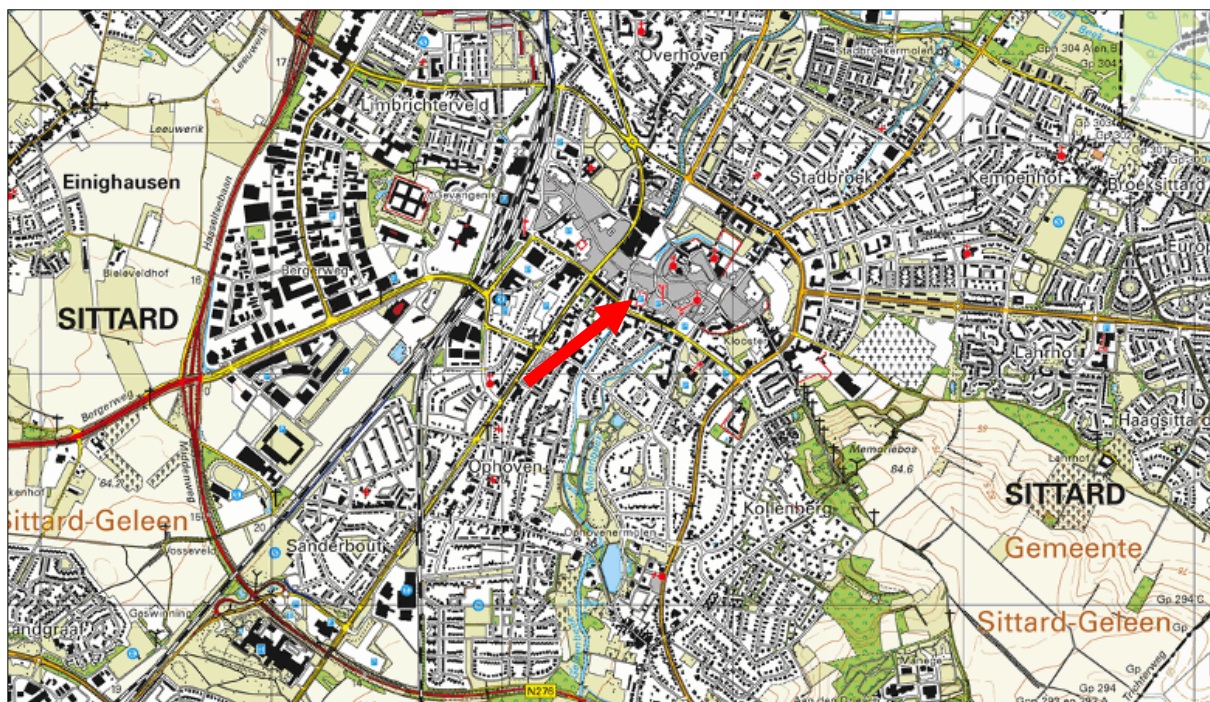
Mulleners Vastgoed BV is voornemens om het voormalige Bisschoppelijk College ('t Kleesj) te verbouwen tot een grand hotel met maximaal 90 kamers en de parkeergarage op het achterterrein te slopen en ter plaatse een wooncomplex te realiseren met maximaal 29 appartementen. Van de 90 kamers worden er maximaal 80 ingericht als hotelkamer en maximaal 10 ten behoeve van short stay.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel planologisch-juridisch regime, waarbinnen zowel de functiewijziging van het voormalige Bisschoppelijk College naar een hotel als de realisatie van het appartementencomplex mogelijk worden gemaakt.

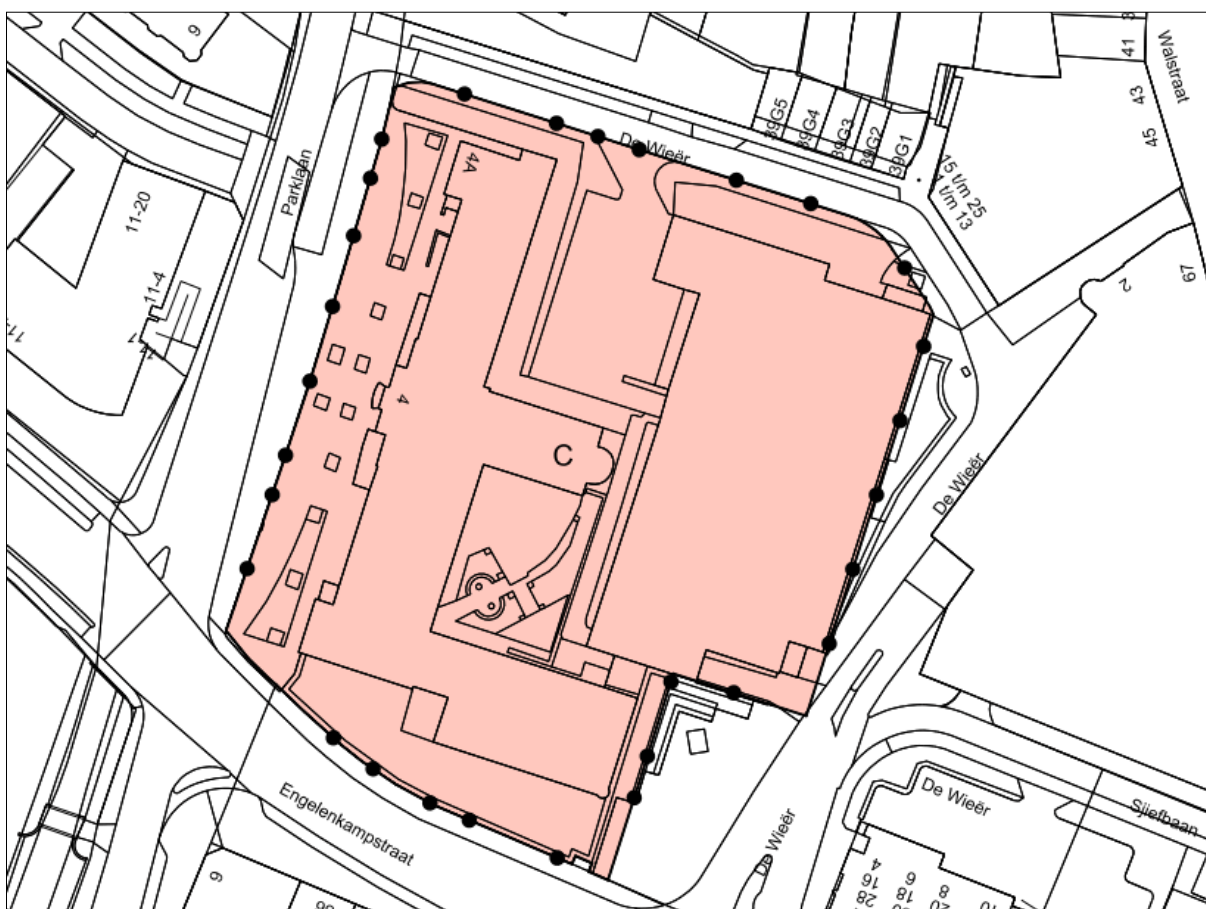
1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied van Sittard en ligt aan de Parklaan 4, op een deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie D, nr. 7556. Naast de Parklaan aan de westzijde, wordt het plangebied verder omsloten door De Wieër aan de noord- en oostzijde en de Engelenkampstraat aan de zuidzijde.

Op de navolgende afbeeldingen is het plangebied op een topografische ondergrond en een kadastrale ondergrond weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport "het plangebied" genoemd.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).



Kadastrale ondergrond met begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Centrum Sittard' (2013)

Voor het gehele plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Sittard', zoals dit op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is het voormalig Bisschoppelijk College met direct omliggende gronden bestemd tot 'Maatschappelijk - 2' en zijn de parkeergarage en een deel van het openbaar gebied, bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Voor de parkeergarage is verder de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen.

De als 'Maatschappelijk – 2' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

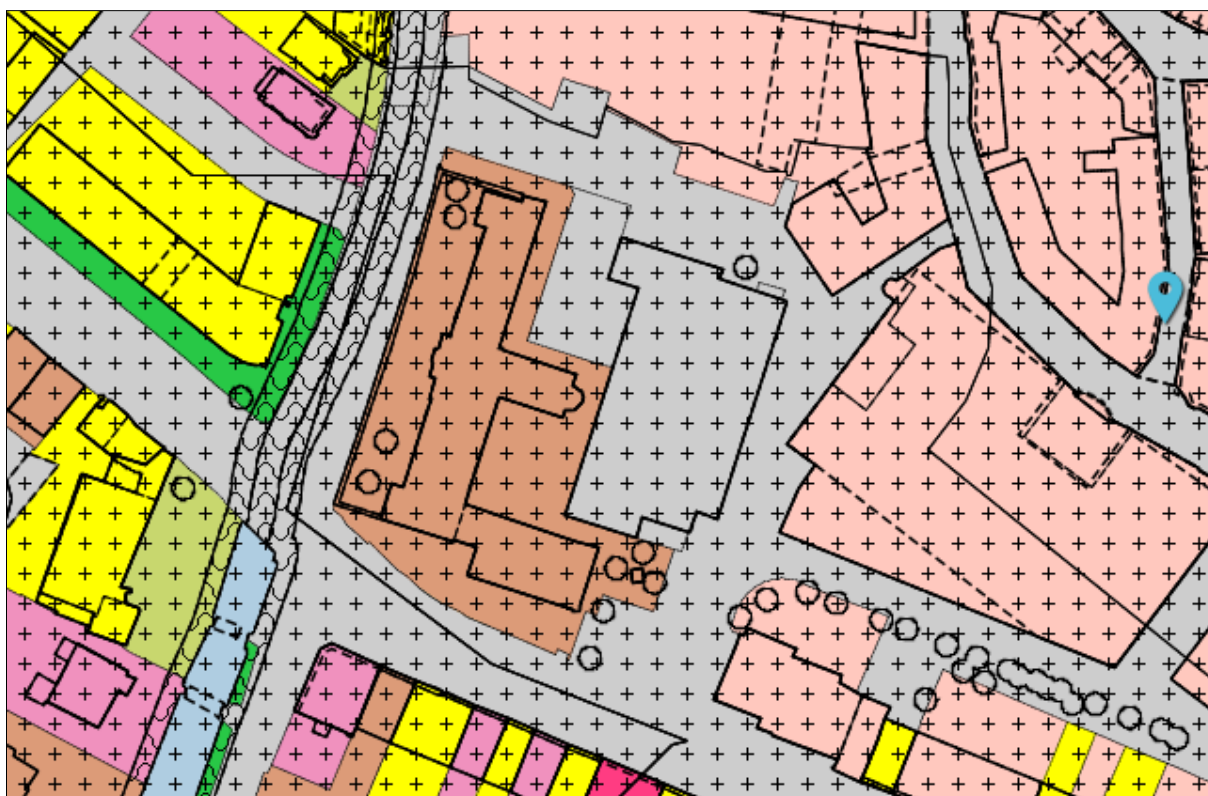
- a. Instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen;
- b. Consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening;
- c. Een kantoor;

- d. Galeries;
- e. Ateliers.

De als 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- a. Wegen, voet- en fietspaden;
- b. Pleinen;
- c. Parkeerterreinen en andere openbare ruimten;

met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen, alsmede voor een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

Deze bestemmingen bieden kortom geen mogelijkheid om de beoogde herontwikkeling te realiseren.

Daarnaast is de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing voor het plangebied en zijn enkele bomen voorzien van de aanduiding 'beeldbepalende boom'. In de regels zijn hieraan beschermende voorwaarden gekoppeld, waaraan bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden getoetst.

1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

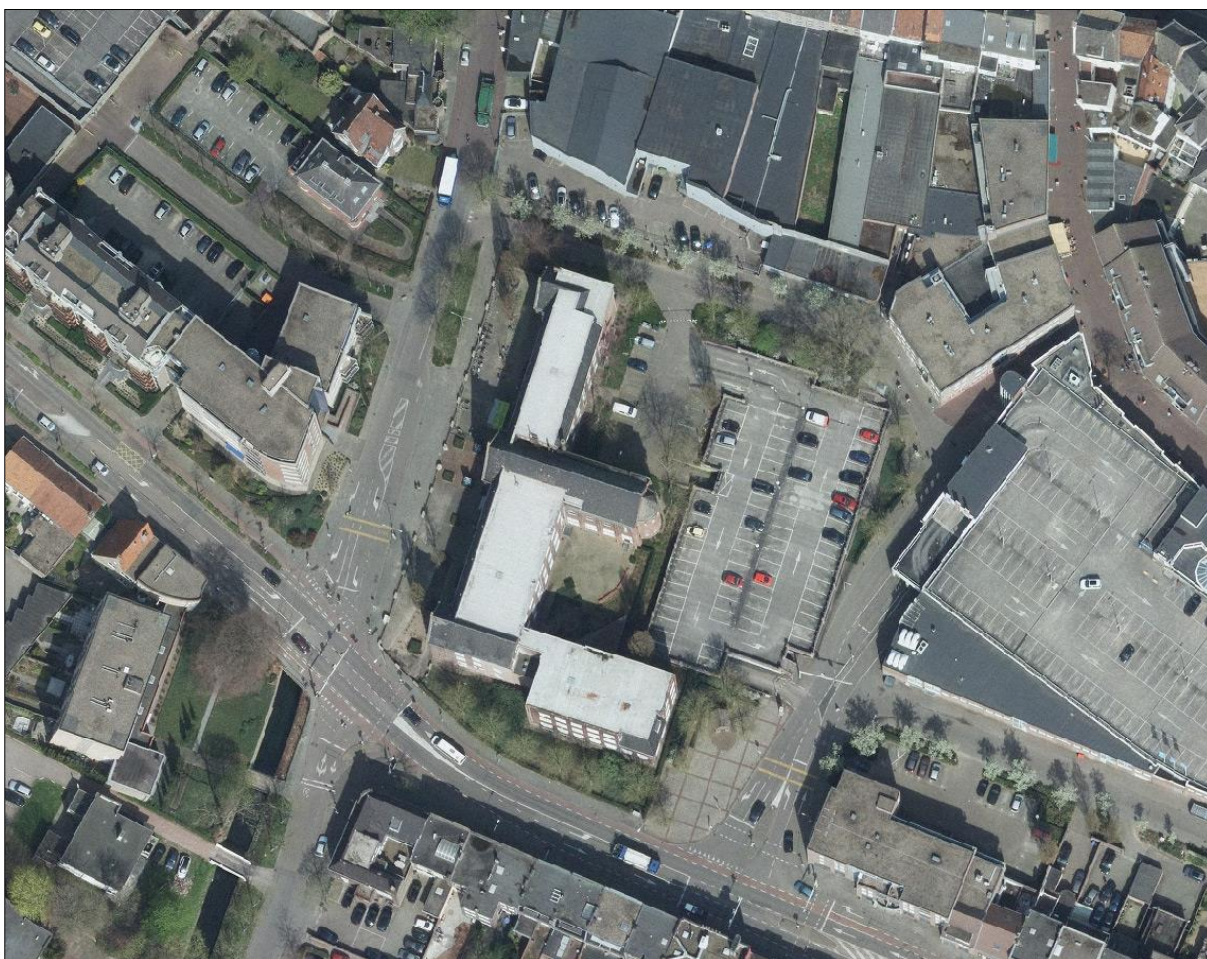
In hoofdstuk 2 worden het plangebied en de gewenste ontwikkeling omschreven. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op basis van dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een beschrijving van de gevoerde communicatie.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING EN ONTWIKKELING

In de onderstaande paragrafen zal allereerst in paragraaf 2.1 kort worden ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 nader ingegaan op de gewenste toekomstige mogelijkheden binnen het plangebied.

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van centrumgebied van Sittard en bestaat uit het voormalige Bisschoppelijk College aan de Parklaan 4 en de daarachter gelegen parkeergarage, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie D, nr. 7556 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt omsloten door de Parklaan aan de westzijde, De Wieër aan de noord- en oostzijde en de Engelenkampstraat aan de zuidzijde.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd en voor het overgrote deel verhard. Het Bisschoppelijk College staat al sinds 2009 leeg. De achterliggende parkeergarage is nog altijd in gebruik.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een mix aan functies, zoals gebruikelijk aan de rand van een centrumgebied. Het betreft onder meer woningen, maatschappelijke functies, horeca, dienstverlening en diverse centrumfuncties.



Voorzijde van 't Kleesj, gezien vanaf de hoek Parklaan – De Wieër.



Voorzijde van 't Kleesj, gezien vanaf de hoek Parklaan – Wilhelminastraat.



Zicht op de toegang tot De Wieër vanaf de Parklaan, met de voorzijde van 't Kleesj aan de rechterzijde.



Uitrit parkeergarage De Wieër, aan de noordzijde van het plangebied.



Zicht op de achterzijde van parkeergarage De Wieër en de achterzijde van 't Kleesj, gezien vanaf De Wieër.



Zicht op het plangebied, gezien vanaf de hoek Engelenkampstraat – De Wieër.



Zicht op 't Kleesj, gezien vanaf de hoek Engelenkampstraat – Parklaan.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

2.2.1 Het programma

Het voornemen bestaat om het voormalige Bisschoppelijk College, een uit 1908 daterend gemeentelijk monument, te herontwikkelen tot een grand hotel met maximaal 90 kamers, met bijbehorende voorzieningen als horecafaciliteiten, vergaderruimtes en facilitaire voorzieningen. Van deze 90 kamers zullen er maximaal 80 ingericht worden als hotelkamer en maximaal 10 ten behoeve van short stay¹. Voor wat betreft het hotel wordt in principe gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Aan de voorzijde is voorzien in een aanbouw in de vorm van een modern vormgegeven entree. Aan de achterzijde zal een aanbouw worden gerealiseerd ten behoeve van de keuken.

Naast de invulling van het voormalige Bisschoppelijk College, bestaat het voornemen om de parkeergarage op het achterterrein te slopen en ter plaatse een appartementencomplex te realiseren met maximaal 29 appartementen in de koopsector. Het appartementencomplex zal deels bestaan uit 6 bouwlagen en deels uit 4 bouwlagen, waarbij dient te worden opgemerkt dat de begane grond niet volledig wordt ingevuld, maar deels wordt ingevuld met palen waarop de bovenliggende verdiepingen rusten, om op deze wijze enerzijds ruimte te creëren voor parkeerplaatsen en anderzijds het zicht te behouden op het voormalige Bisschoppelijk College. Op de navolgende afbeeldingen is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



3D-impressie toekomstige situatie appartementengebouw.

¹ Short stay: Zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning van één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

Binnen het plangebied wordt voorzien in 92 parkeerplaatsen ten behoeve van de toekomstige functies. Het parkeren is opgelost op het binnenterrein en onder een deel van het appartementencomplex.



3D-impressie toekomstige situatie 't Kleesj.

2.2.2 Stedenbouwkundige analyse

Door de initiatiefnemers Mulleners Vastgoed en Povše & Timmermans architecten - ingenieurs bv is een nadere stedenbouwkundige analyse uitgevoerd, die in onderstaand tekstkader kort samengevat is weergegeven.

Stedenbouwkundige analyse

(Bron: Presentatie Citypark Hotel, historische analyse Parklaan te Sittard, Mulleners Vastgoed en Povše & Timmermans architecten • ingenieurs bv).

Uitgangspunt voor het basisvolume voor het appartementengebouw is de contour van de huidige parkeergarage. Na sloop van deze garage zal binnen dit gebied een appartementencomplex worden gebouwd. Het te bouwen volume en positionering wordt bepaald aan de hand van een morfologische analyse, waaruit stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gedistilleerd. De positie van het bouwblok wordt voor een belangrijk deel bepaald door een aantal bestaande rooilijnen van het voormalige bisschoppelijk college. Essentieel zijn de buitencontouren die refereren aan de huidige parkeergarage. Daarnaast is de buitenste rooilijn van de absis van de kapel van belang. Door het nieuwe bouwblok voor een deel op palen te zetten wordt maximaal zicht op de absis en een deel van de karakteristieke achtergevel behouden. Hierdoor blijft een deel van de geschiedenis zichtbaar en leesbaar.

Door een aantal architectonische bewerkingen toe te passen op het basisvolume ontstaat de uiteindelijke vorm van het bouwblok. Deze vorm van het bouwblok geeft antwoord op een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden die verder in deze analyse zullen worden beschreven.

De ortogonale situering van het bouwblok in relatie met het voormalige bisschoppelijk college levert een interessante stedenbouwkundige ruimte op. De beide ruimte vormende gevels aan de binnenzijde van het ontstane carré geven het gebied een besloten karakter en een zekere mate van privacy en veiligheid.

De zijgevel van het appartementencomplex presenteert zich als een voorgevel naar de Engelenkampstraat. Samen met de gevel van het voormalige bisschoppelijk college dragen zij op een positieve wijze bij aan de continuïteit van het straatbeeld.

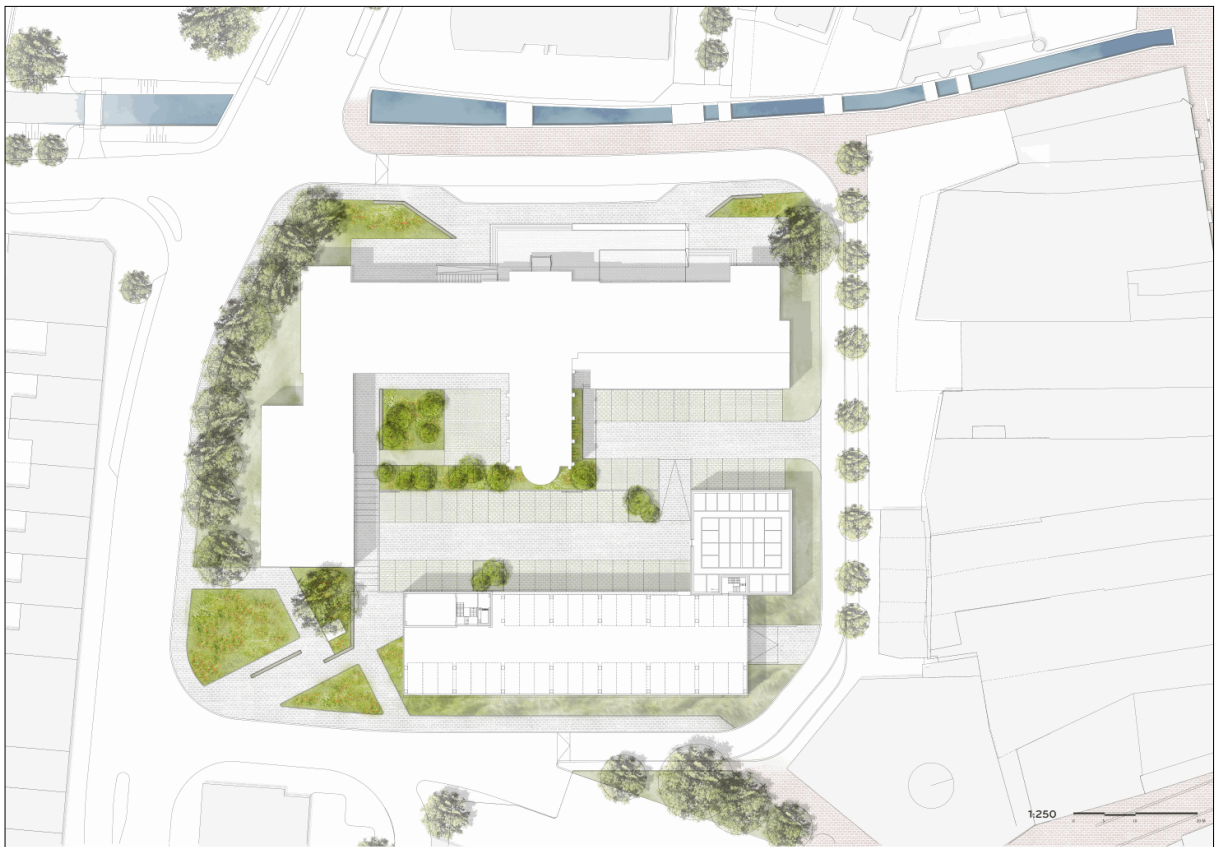
Door het terugplaatsen van de gevel van het appartementencomplex ontstaat er een zichtlijn naar het nieuwe binnengebied. Daarnaast ontstaat tevens een pleinachtige voorruimte waarbinnen de bestaande kapel in relatie tot het achterliggende decor van het appartementencomplex beter tot zijn recht komt.

De beeldkwaliteit van deze hoek met het hoogteaccent van het appartementencomplex is een duidelijke opwaardering van de entree naar het achterliggende gebied en parkeergarage.

De groenvoorzieningen zijn voornamelijk gesitueerd aan de randen van het gebied en zorgen voor een zachte overgang naar de steenachtige omgeving. Bestaande bomen worden ingepast binnen de nieuw in te richten groenvoorzieningen. Met name rond de bestaande kapel ontstaat een gebied met potentiële ruimtelijk kwaliteit.

Naast de stedenbouwkundige analyse is door OKRA Landschapsarchitecten bv een ontwerp uitgewerkt voor de buitenruimte. Dit ontwerp voorziet onder meer in een groene omzooming van het plangebied en het terug aan de oppervlakte brengen van de Keutelbeek, waarbij dient te worden opgemerkt dat een deel van deze inrichting van de buitenruimte en het terug aan de oppervlakte brengen van de Keutelbeek, zal plaatsvinden buiten de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan. Op de navolgende inrichtingsschets is de beoogde inrichting weergegeven.

De voorgenomen plannen zijn reeds voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en deze heeft per brief van 15 november 2017 aangegeven akkoord te gaan met het stedenbouwkundig plan c.q. de stedenbouwkundige opzet van het plangebied.



Inrichtingsschets toekomstige situatie.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en In stand houden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.

- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De bovenstaande nationale ruimtelijke belangen hebben geen directe consequenties voor het plangebied. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen, de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten. Verder geldt uiteraard dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot dient te worden opgemerkt dat met de herinvulling van dit deel van de binnenstad (langdurige) leegstand en verpaupering worden tegengegaan en tevens invulling wordt gegeven aan een gemeentelijk monument.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen

er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op wateraspecten.

3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op wateraspecten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

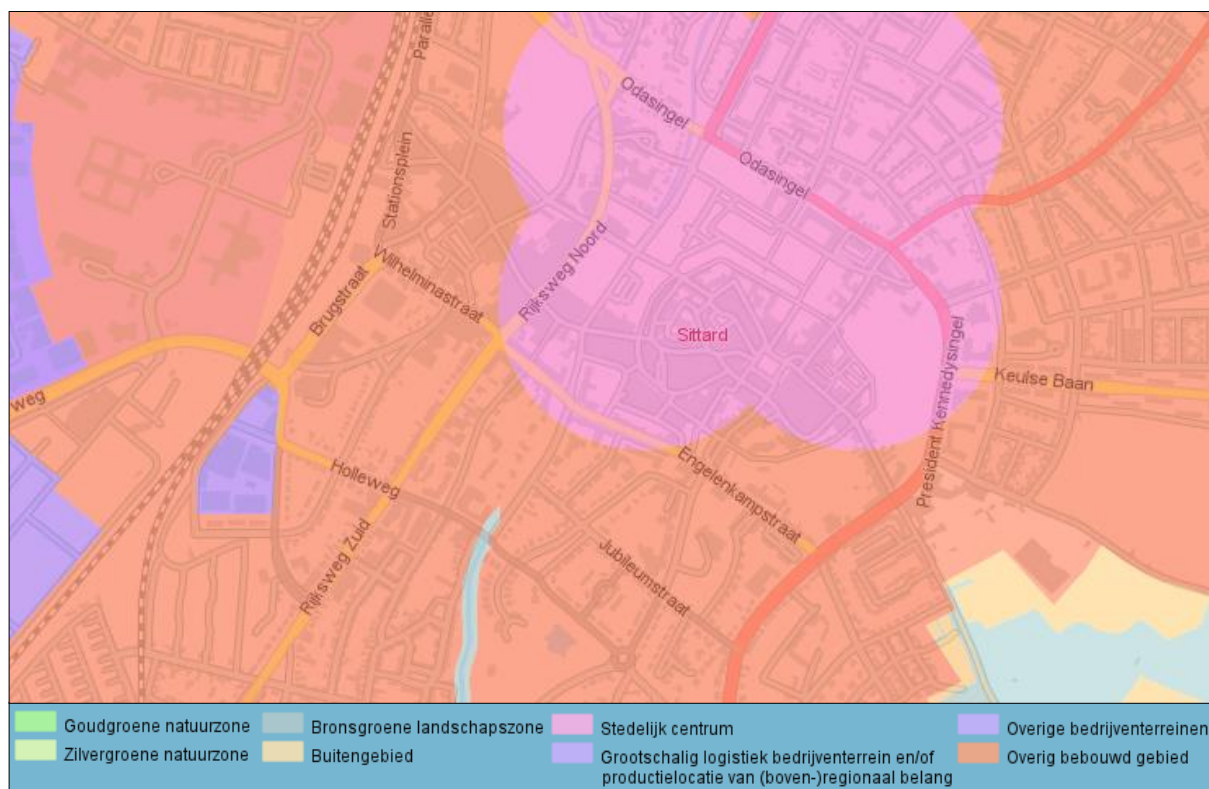
Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Zonering Limburg

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied volledig binnen de zone 'bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum'. Deze zone omvat de grotere binnensteden van Limburg, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geven. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht van Limburg. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Ontwikkeling centrum-stedelijk woonmilieu;
- Bovenregionaal verzorgend centrum, voorzieningen en detailhandel;
- Multimodaal bereikbaar;
- Cultuurhistorie.

Het voorliggende initiatief betreft zowel de transformatie van een reeds sinds 2009 leegstand monumentaal pand tot een hotel als de realisatie van een appartementencomplex. Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan één van de provinciale speerpunten, namelijk het behoud van monumentaal vastgoed en wordt anderzijds een verdere impuls wordt gegeven aan het centrumgebied van Sittard. Tevens wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van het centrum-stedelijk woonmilieu en het bovenregionaal verzorgend centrum. Het plan is kortom in lijn met de uitgangspunten van het POL2014 voor de zone 'bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum'.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014.

Hotelfunctie

Over de vrijetijdseconomie stelt de provincie in het POL2014 dat het één van de Limburgse topsectoren is. Dit dankzij het grote economische belang van de sector zelf en vanwege de bijdrage die voorzieningen en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De sector is evenwel, aldus de provincie, nogal versnipperd en er is onvoldoende synergie tussen individuele ondernemers en overheden.

De provinciale opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het verbinden van de kwaliteiten van deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te maken c.q. te houden voor (nieuwe) doelgroepen.

Nieuwe voorzieningen moeten in principe worden geacommodeerd binnen het stedelijk gebied, zoals ook bij de voorgenomen ontwikkeling het geval is. De provincie streeft ernaar nieuwe ontwikkelingen meer in gebiedsperspectief te zien en niet enkel op gemeentelijk niveau.

Wonen

In het POL2014 wordt specifiek met betrekking tot 'wonen' gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden: stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. De stedelijke woonsfeer is te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard, en vlak over de grens in Aken. Deze gebieden, waarvan het plangebied deel uitmaakt, zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt. De belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra is en blijft groot. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn: concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karakteristiek en cultuurhistorisch) vastgoed. Aan al deze beleidsopgaven wordt met de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven, waarmee het geheel in lijn is met deze algemene beleidsopgaven uit het POL2014.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt.

Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen aan de rand van, maar net buiten binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Verder zijn binnen het plangebied geen stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of overige boringsvrije zones gelegen. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening zijn verder in paragraaf 2.2 regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1. Een belangrijk aandachtspunt vanuit de provincie vormt ook het streven naar herbenutting van leegstaan-

de monumentale en beeldbepalende gebouwen. In artikel 2.2.2 wordt gesteld dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dienen te worden betrokken. Door binnen het plangebied invulling te geven aan een reeds sinds 2009 leegstaand monumentaal gebouw, zijnde het Bisschoppelijk College, wordt middels de voorgenomen herontwikkeling van dit gebouw invulling gegeven aan dit streven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014.

Vrijtijdseconomie

In paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is onder meer aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie, anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

Voor functies binnen de sector vrijetijdseconomie, waaronder op basis van artikel 2.4.6 'Vrijtijdseconomie' ook een hotel valt, geldt dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband dient te bevatten.

In het voorliggende geval is sprake van een initiatief in overeenstemming met de thematische principes van het POL2014. In verband met de afstemming in (sub-)regionaal verband is het initiatief op 28 maart 2018 behandeld in de themagroep vrijetijdseconomie (VTE). Dit heeft op 12 april 2018 geleid tot een positief ambtelijk advies, waarmee wordt voldaan aan de vereisten van de Omgevingsverordening Limburg ten aanzien van het thema vrijetijdseconomie. Voor de nadere onderbouwing van de behoefte aan de hotelfunctie, wordt verder verwezen naar paragraaf 3.4.4.

Het positieve advies van de themagroep vrijetijdseconomie gaat wel vergezeld van enkele vragen. Zo wordt verzocht te bezien in hoeverre het mogelijk is het kwaliteitsniveau van het hotel publiekrechtelijk vast te leggen en wordt tevens verzocht een nadere reflectie te geven op het recentelijk door ZKA in opdracht van de provincie Limburg uitgevoerde hotelmarktonderzoek, dat een bouwsteen vormt voor de nog op te stellen visie vrijetijdseconomie Zuid-Limburg.

Het kwaliteitsniveau van een hotel is niet direct ruimtelijke relevant en het is dan ook hoogst ongebruikelijk om het kwaliteitsniveau van een hotel in een bestemmingsplan te verankeren. Ook bij overige hotel in Sittard-Geleen is dit niet als zodanig geregeld.

Over het kwaliteitsniveau worden wel privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Verder geldt dat de staat van de monumentale bebouwing, het (ruime) formaat van de kamers als gevolg van de indeling van het reeds bestaande gebouw, de omvang van de investeringen door de ontwikkelaar, in combina-

tie met het benodigde verdienmodel, reeds voldoende zekerheid bieden om een hotel van een hoog kwaliteitsniveau van minimaal vier sterren te garanderen.

Ten aanzien van het recentelijk door ZKA in opdracht van de provincie Limburg uitgevoerde onderzoek geldt dat de Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg dit recentelijk voor kennisgeving hebben aangenomen en hebben besloten om de resultaten van het onderzoek aan de Limburgse gemeenten en stakeholders aan te bieden met het verzoek om deze in regionaal verband verder uit te werken. Dit ligt ook in lijn met hetgeen over de status van het onderzoek is gesteld gedurende het proces van totstandkoming van het rapport. Het provinciaal hotelmarktonderzoek is opgesteld met als doel om inzicht te krijgen in de Limburgse hotelmarkt en om als bouwsteen te hanteren voor de nader in 2018 op te stellen Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg. Daarmee kan het rapport op dit moment geen concreet afwegingskader vormen voor hotelinitiatieven.

De voorgenomen ontwikkeling, waarvan de voorbereidingen reeds geruime tijd geleden zijn gestart, is getoetst aan de vigerende beleidskaders, waarbinnen de ontwikkeling passend wordt geacht en hetgeen ook mede heeft geleid tot een positief advies van de themagroep vrijetijdseconomie. De ontwikkeling van het hotel past kortom binnen de provinciale (en tevens gemeentelijke) beleidskaders.

Wonen

In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. In lid 4 is vervolgens aangegeven dat het derde lid niet van toepassing is indien:

- a. Er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
- b. Het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

In lid 6 is tot slot aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk tevens een verantwoording dient te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

In het voorliggende geval is sprake van woningbouw binnen het centrumgebied van 'Sittard', onderdeel uitmakend van de actualisatie Zitterd Revisited, waarvoor afzonderlijke afspraken zijn gemaakt. De ontwikkeling van de appartementen past binnen de afzonderlijk gemaakte afspraken en daarmee binnen de provinciale beleidskaders. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de

verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de bovengenoemde algemene uitgangspunten. Er is verder geen sprake van strijdigheid met het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

Voor meer informatie over wateraspecten in relatie tot het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie', dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hierbij hebben ook

kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen. Dat betekent ruimte creëren voor herinvulling van waardevol bestaand vastgoed en het schrappen van uitbreidingsplannen. Ook hebben de steden een regionaal erkende opgave om de strategische stedelijke projecten (Maankwartier in Heerlen, Zitterd Revisited in Sittard, de A2-zone en Belvédère in Maastricht) in te zetten als een strategie voor het versterken van de regio, zoals bedoeld in het Kompas voor Zuid-Limburg. Het betreft de vier woningbouwprojecten in de Zuid-Limburgse steden die specifiek zijn opgenomen in het gesloten convenant 'Koers voor Zuid-Limburg' (2011) tussen regio, provincie en Rijk. Dat maakt dat deze geselecteerde projecten een bijzondere plaats innemen in de programmering en niet in aanmerking komen voor de heroverweging die POL 2014 beschrijft voor andere plannen; hier kunnen de steden op een bijzondere locatie gedurende langere tijd inspelen op die segmenten die de regionale kwaliteiten het meest versterken. Vanuit kwantitatief oogpunt passen de appartementen kortom binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Naast de kwantitatieve verzadiging, kent de Zuid-Limburgse woningmarkt ook een kwalitatieve opgave. Er dient uitdrukkelijk te worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van levensloopbestendige appartementen in de middeldure koopsector in het centrumgebied, waarmee invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte.

Op basis van het bovenstaande past de beoogde ontwikkeling van 29 appartementen binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

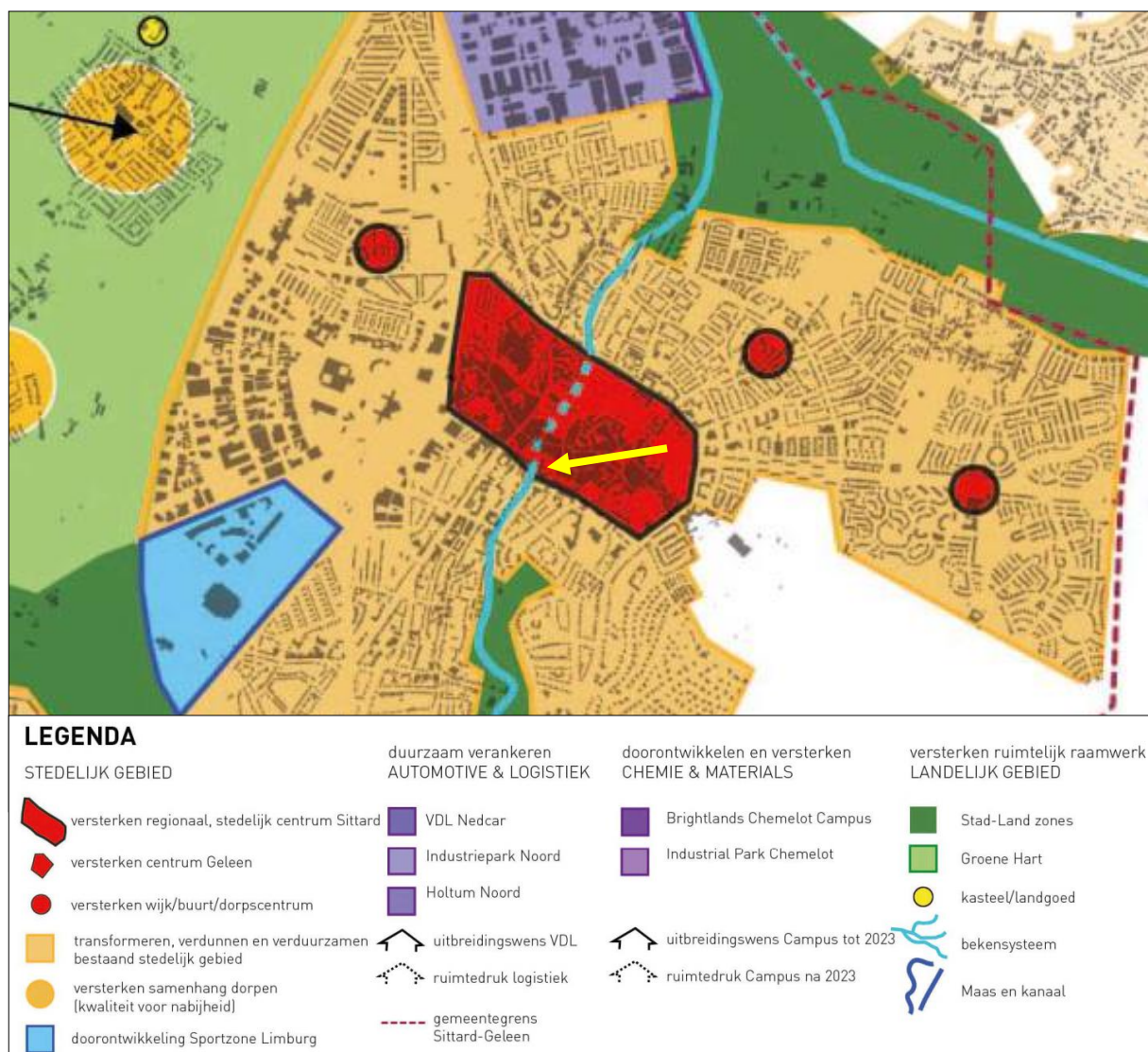
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010.

In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit. Van

economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.

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



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de woningmarkt in Sittard-Geleen in regionale context gezien dient te worden, meer specifiek de regio Zuid-Limburg. Er dient te worden gekomen tot een evenwichtige woningbouwprogrammering die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt. De opgave is drieledig:

- Het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot;
- Het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016).

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

- De particuliere woningvoorraad;
- De planvoorraad;
- De verhouding tussen koop- en huurwoningen;
- Wonen en zorg;
- Doelgroepen en nichemarkten.

In het voorliggende geval is sprake van woningen in de particuliere sector, gelegen in het regionaal stedelijk centrum van Sittard, waarvoor versterking beoogd wordt, zoals weergegeven op de kaart behorende bij de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat in Sittard-Geleen sprake is van een aantal woningbouwplannen (harde plancapaciteit) die passen binnen de bestaande bestemmingsplannen, of waar al een omgevingsvergunning voor verleend is, maar die al langere tijd niet tot uitvoering komen, omdat ze niet voldoen aan de vraag van de markt. Voor deze plannen laat de gemeente een heroriëntatie plaatsvinden. Discussie vindt hierbij plaats over de vorm van het plan c.q. überhaupt nog de wenselijkheid van realiseren. De nog te bouwen aantallen worden op basis hiervan aangepast. Voor een aantal plannen komt dit erop neer dat ze helemaal niet meer gerealiseerd worden, omdat zij ook voor de komende periode geen bijdrage leveren aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de woningbouwplannen waarvoor heroriëntatie plaatsvindt. Voor ontwikkelingen binnen de actualisatie Zitter Revisited, onderdeel van de strategische stedelijke projecten in de grote steden in Zuid-Limburg, gelden namelijk afzonderlijke afspraken, zoals onder meer is omschreven in paragraaf 3.3.1 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De beoogde woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'.

Ten aanzien van de hotelsector is in de omgevingsvisie aangegeven dat besloten is om in bepaalde mate richting te geven aan de ontwikkeling van de logiesector en deze niet geheel vrij te laten. Er is een richtinggevend uitbreidingsplafond (marktruimte) ingevoerd van 175 kamers² voor Sittard-Geleen en de directe omgeving, waarin hotels ook van invloed zijn op het aanbod in Sittard-Geleen. Het is echter niet de bedoeling de markt met dit plafond 'op slot' te zetten.

² Het richtinggevend uitbreidingsplafond is middels een actualisatie van de marktruimteberekeningen aangepast, zie hiervoor paragraaf 3.4.4.

De hotelmarkt is meestal volgend op andere ontwikkelingen binnen de gemeente en zijn omgeving. Zo kunnen economische ontwikkelingen van invloed zijn op de aannames die ten grondslag liggen aan de berekende marktruimte. Dit geldt vooral voor de ontwikkelingen rondom het cluster automotive (VDL Nedcar) en chemie (Brightlands Chemelot Campus). De focus ligt gezien de relatief hoge kamerbezetting op het 4-sterren segment. Bij de beoordeling van initiatieven is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing die voor deze specifieke sector is vertaald in een 'hotelladder'. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.4.4

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidskaders zoals opgenomen in 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'.

3.4.2 Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025

In 2014 is het oorspronkelijke Masterplan Zitterd Revisited geactualiseerd. Hoofddoel van het masterplan is het behouden en versterken van een vitaal en krachtig centrum met zijn historisch hart. Een centrum dat meer is dan een aantrekkelijk winkelgebied. Een interessante ontmoetingsplek met een uitgekiende mix van functies op het gebied van retail, horeca, stedelijk wonen, cultuur, onderwijs en werken is van het hoogste belang. Bovendien moet er sprake zijn van een centrum met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, uitstekend bereikbaar voor alle modaliteiten en goede parkeervoorzieningen. De herontwikkeling van beeldbepalende historische gebouwen, waaronder het voormalige Bisschoppelijk College heeft prioritaire aandacht. In het geactualiseerde Masterplan Zitterd Revisited wordt namelijk aangegeven dat het centrum naast een compacte bebouwingsstructuur een groot aantal 'solitaire' monumentale gebouwen met een grote omvang kent, die allemaal beeldbepalend zijn voor het centrum. Steeds vaker komen deze gebouwen leeg te staan of staan ze reeds vele jaren leeg. Dit is niet alleen een probleem voor het functioneren van het centrum, maar ook voor het behoud van het vastgoed. Leegstaande gebouwen verouderen heel snel.

Herbestemming van deze categorie gebouwen is zeker nadrukkelijk aan de orde, ze behoren immers tot de beschermde "parels in de stad". Bestrijding en voorkoming van leegstand van alle gebouwen vormt een behoorlijke opgave, maar is noodzakelijk om de kwaliteit van gebouwen en omgeving in stand te houden en/of te verbeteren.

In de geactualiseerde versie van het masterplan is het plangebied van het masterplan beperkt aangepast. De oorspronkelijke indeling in 7 deelgebieden is vervangen door de benadering vanuit 4 programma's:

- Centrumstedelijk met diverse thema's (P1)
- Openbare Ruimte(P2)
- Bereikbaarheid en infrastructuur (P3)
- Gebouwen (P4).

Binnen die programma's zijn een aantal projecten gedefinieerd, die vervolgens of in het Uitvoeringsprogramma 2014 – 2018 (U1) zijn opgenomen of voor de periode daarna tot 2025 (U2) zijn voorzien. Het monumentale gebouw 't Kleesj aan de Parklaan 4 is opgenomen binnen programma 4 'Gebouwen' en het uitvoeringsprogramma 1 (2014-2018) en is als monumentaal gebouw toegevoegd aan het

masterplan. Met de transformatie van het monumentale gebouw tot hotel wordt invulling gegeven aan het streven naar behoud van het monument.



Kaart monumenten binnen programma 4 'Gebouwen' van het Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025.

Binnen het programma 'Centrum Stedelijk (P1)' wordt ten aanzien van wonen aangegeven dat er in de toekomst een vraag naar stedelijke woonmilieus blijft bestaan met mogelijk groeipotentieel. Van de kenniseconomie, zoals die zich snel aan het ontwikkelen is rondom de Brightlands Chemelot Campus, is bekend dat er een relatie is met attractieve stedelijke (woon)milieus. Ook van de toenemende vraag naar zorg en verzorgd wonen is bekend dat, in ieder geval een deel hiervan, graag in of direct bij de binnenstad zit. Van de Sittardse studentenpopulatie is er een groter deel dan nu te verleiden om te gaan wonen in de binnenstad. Met de realisatie van een appartementengebouw binnen het plangebied, wordt invulling gegeven aan deze vraag naar centrumstedelijke woonvoorzieningen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het geactualiseerde Masterplan Zitterd Revisited.

3.4.3 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de gemeentelijke ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze zijn gebaseerd op de ont-

wikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders (met name Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

Voor het plangebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang:

- Zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen. Dit dient onder meer te worden bereikt door het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave door het maximaal reduceren van de plancapaciteit, behalve voor Zitterd Revisited.
- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat.
- Een duidelijke ruimtelijke focus, onder meer door versterking van het centrum stedelijke woonmilieu. Door in samenhang met andere functies te verdichten wordt een kwalitatief hoogwaardige centrum stedelijk woonmilieu met een divers woningaanbod gerealiseerd. Het centrum stedelijk wonen is vooral aantrekkelijk voor jongeren, alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen en ouderen. Het stimuleren van het centrum stedelijk wonen is in het bijzonder gericht op het centrum van Sittard. De plannen voor de stedelijke woonsfeer zijn onderdeel van de actualisatie Zitterd Revisited.

De appartementen die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vallen binnen het centrumstedelijk woonmilieu en zijn onderdeel van de actualisatie Zitter Revisited, waarvoor gestreefd wordt naar het in samenhang met andere functies verdichten. Hieraan wordt met de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven. Daarnaast zijn de appartementen duurzaam en levensloopbestendig.

3.4.4 Integrale Horecanota Sittard-Geleen en actualisering onderdeel logiessector

In december 2010 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de 'Integrale Horecanota Sittard-Geleen' vastgesteld. In deze nota is aangegeven behouden om te gaan met uitbreiding van het bestaande logiesaanbod, vanwege lage bezetting ondanks een lage kamerdichtheid. Omdat bij de gemeente Sittard-Geleen door diverse marktpartijen initiatieven voor hotelontwikkelingen kenbaar zijn gemaakt, heeft de gemeente besloten de horecanota voor de logiessector te herzien in samenwerking met organisaties en exploitanten die een nauwe relatie hebben met deze sector. Dit heeft geleid tot de op 17 december 2015 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgestelde 'Actualisering horecanota - onderdeel logiessector Sittard-Geleen'.

Ten aanzien van de logiesvraag wordt het volgende gesteld:

- Het aantal overnachtingen in Sittard-Geleen steeg in de periode 2010-2014 fors (+40%) naar een totaal van circa 84.000 overnachtingen.
- Deze groei wordt volledig gerealiseerd door de hotels in het viersterrensegment.

- In het driesterrensegment is de groei marginaal ten opzichte van 5 jaar geleden, maar is in 2014 een forse daling waarneembaar ten opzichte van 2013.
- De verdeling van de overnachtingen naar segment in Sittard-Geleen laat een afwijkend beeld zien ten opzichte van het Limburgse beeld. Waar in Limburg gemiddeld ruim 55% van overnachtingen een toeristisch karakter heeft, is dit in Sittard-Geleen slechts 33%.
- Sittard-Geleen kent, in tegenstelling tot vergelijkbare steden (Heerlen en Venlo), een negatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. In de regio is er ook een licht negatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen zichtbaar.
- Sittard-Geleen telt een aantal grote internationale bedrijven, wat positief is voor de vraag naar hotelkamers.
- Voor de toekomst zijn er diverse positieve ontwikkelingen (o.a Ligne, Led Brainport 2020, Sportzone, Brightlands) die de vraag positief beïnvloeden.
- Op basis van toekomstige ontwikkelingen in Sittard-Geleen en omgeving wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers zal stijgen naar circa 94.000 overnachtingen in 2020.

Ten aanzien van de marktruimte komt uit het onderzoek het volgende naar voren:

- De marktruimte Sittard-Geleen is berekend en bepaald aan de hand van de verwachte vraag vanuit de verschillende segmenten (zakelijk en toeristisch) die Sittard-Geleen en omgeving aandoen vanuit een bepaald bezoekmotief (bijvoorbeeld fietsen, wandelen, sport, business).
- Het totale uitbreidingspotentieel bedraagt 175 kamers. Het Ibis hotel vlak over de gemeentegrens van Sittard-Geleen heeft vanwege de nabije ligging echter absoluut effect op de vraag naar hotels in Sittard-Geleen zelf. Hierdoor blijft er voor uitbreiding van kameraanbod in Sittard-Geleen een marktruimte over van 130 kamers.

Opgemerkt wordt dat bij overschrijding van dit potentieel het ondernemersklimaat onder druk komt te staan en het aanbod op termijn verschaald. Geadviseerd wordt daarom om de genoemde marktruimte als plafond te hanteren, hetgeen in lijn ligt met gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Eventuele uitbreiding dient bij voorkeur met name te worden gerealiseerd in het 4 sterrensegment. Tevens wordt opgemerkt dat indien een nieuw logiesconcept een aantoonbare bovengemiddelde uniciteit heeft en een bovengemiddeld aandeel nieuwe doelgroepen aantrekt, dit aantal kamers slechts ten dele zal worden verrekend met het uitbreidingspotentieel.

Voor de onderbouwing van de behoefte is door Van Spronsen & Partners een nader onderzoek³ uitgevoerd. In het onderzoek is de marktruimte geactualiseerd en is op basis van deze actuele marktruimte het effect van de toevoeging van het aantal kamers op de vastgestelde uitbreidingsruimte bepaald. In het kader hiervan is tevens de uniciteit van het concept bepaald. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

- In de actualisatie van de marktruimte is de marktruimte voor uitbreiding van het kameraanbod vastgesteld op 225 kamers.

³ Van Spronsen & Partners, *Adviesrapport Parkhotel Sittard-Geleen, Correspondentienummer 2017-R-130/1013*, 1 maart 2018.

- Dit is gebaseerd op verwachte groei van het aantal overnachtingen, vermeerderd met initiële groei van 20% door toevoeging van extra kamers (overnachtingen per jaar). Hierbij is vervolgens 50% kamerbezetting voor de gehele logiesector als ondergrens gesteld.
- Indien een concept vrij specifiek is, met focus op nieuw doelgroepen, zal de initiële vraag hoger liggen. Hierbij dient echter wel het aantal kamers van het concept meegewogen te worden in de afweging. Voorbeeld: Een uniek concept met 1.000 kamers kan indien er weinig specifieke vraag is, procentueel gezien nog een zeer lage initiële vraag opleveren (kamers staan niet in verhouding tot de vraag). Daarbij kan het overigens zo zijn dat vanwege de specifieke kenmerken van het concept er nauwelijks uit de bestaande markt wordt 'gevist'.
- De huidige kamerbezetting in het viersterrensegment bedraagt meer dan 70%. De verwachte groei naar ruim 140.000 wordt met name gerealiseerd door vraag naar viersterrenkamers. Echter gezien het feit dat het aantal kamers in dit segment ook fors toeneemt (met circa 115%) zal de kamerbezetting wel dalen, naar verwachting richting de 60%.
- Verwacht wordt dat voor het Parkhotel een kamerbezetting van 62% haalbaar is (voor de reguliere 80 kamers), aangezien het concept een redelijk sterke marktpositie in het viersterren segment kan innemen. Uitgaande van 1,33 personen per kamer bedraagt het totaal aantal overnachtingen circa 24.000.
- Verwacht wordt dat het hotel een licht meer dan gemiddeld aandeel initieel aantal overnachtingen zal realiseren. Dit komt met name door de grote kamers en beoogde 4/5 sterren allure. Op basis van de huidige informatie komt onvoldoende naar voren dat het een zeer bijzonder hotel concept betreft waarvoor mensen fors bovengemiddeld naar Sittard-Geleen komen. De 22% initiële vraag wordt dan ook als taakstellend gezien.
- Voor de short stay wordt verwacht dat de vraag met name initieel is en zeer beperkt van de huidige hotelvraag markt 'afsnoopt'.
- Om te komen tot een 'overall' bezetting van 50% in de hotelmarkt betreft de overige uitbreidingsruimte 148 kamers. Uitgaande van de vastgestelde ruimte van 225 kamers, tellen van het te realiseren hotel 77 kamers mee ($225 - 148 = 77$). Het is hierbij wel essentieel en een voorwaarde dat er daadwerkelijk 10 short stay appartementen worden gerealiseerd.
- Bij het overig kameraanbod (148) en bijbehorende overnachtingen is geen rekening gehouden met de uniciteit van het Frans Klooster, zoals eerder in 2015 bepaald. Dit hotel trekt meer nieuwe bezoekers naar de stad, waardoor de bezetting hier zal toenemen. Dit staat echter los van de bepaling van de uniciteit van het Parkhotel en de hieruit voortvloeiende druk op de uitbreidingsruimte.
- Voor het Ibis Budget in Steijn is niet 50% van 90 kamers maar 40% van 93 kamers toegerekend, gezien het lagere sterrenniveau (2 in plaats van 3).

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten komt Van Spronsen & Partners tot de volgende eindconclusie:

- Van de 90 beoogde kamers in het hotel dienen er 77 te worden verrekend met het uitbreidingspotentieel van 225 kamers.
- Gezien de resterende ruimte van 58 kamers wordt het uitbreidingsplafond derhalve met 19 kamers overschreden.

Naast bovengenoemde analyse van de marktruimte is door Van Spronsen & Partners aangegeven dat de berekende marktruimte gezien dient te worden als een richtinggevend kader. Het is niet zo dat indien de marktruimte licht overschreden wordt, de gehele logiesmarkt wordt ontwricht. Wel zal er door de marktwerking enige verdringing kunnen optreden.

Het gehele kameraanbod (huidig en toekomstig) in ogenschouw nemende, wordt als richtinggevend kader een marge van 5% voor de bandbreedte aangegeven. Dit impliceert dat in Sittard-Geleen bij volledige realisatie van de plannen er straks 587 kamers zijn (362 huidig + 225 toekomstig). Indien hier 5% over gerekend wordt geeft dit een afwijking van 29 hotelkamers. Dit impliceert dat de gestelde overschrijding van de marktruimte van 19 nog binnen de bandbreedte valt en er een maximale ruimte binnen de gemeente Sittard-Geleen resteert van 10 hotelkamers. Deze marge wordt door Van Spronsen & Partners gezien als de absolute bovengrens. Wil men over enkele jaren wederom bekijken of er extra ruimte is, dan zal de marktruimte wederom geactualiseerd dienen te worden. Dit mede gezien het feit dat de toekomstige marktruimte reeds gebaseerd is op een groei van de hotelvraag.

Voor de toetsing van nieuwe plannen is op basis van de bovengenoemde uitgangspunten een zogenaamde Hotelladder opgesteld, die onderstaand is weergegeven. Sommige criteria kunnen als harde eisen (hieronder voorzien van *) worden gesteld en andere criteria als een meer 'softe' voorwaarde/pluspunt. Aan de hand van de toets kan bepaald worden of een plan valt binnen de gestelde ambities en derhalve doorgang kan vinden. De beantwoording van de vragen in de hotelladder, zoals deze in de rapportage van Van Spronsen & Partners is opgenomen, aangevuld met nadere informatie uit de voorliggende toelichting, is schuingedrukt achter de vragen weergegeven.

1. Voegt het hotel iets toe aan bestaand aanbod?
 - a. Worden er nieuwe doelgroepen bediend? --> *Ten dele, dit geldt met name voor de 10 short stay appartementen. Voor de reguliere hotelkamers wordt grotendeels uit de bestaande 'vijver gevist'.*
 - b. Valt het beoogde niveau binnen de segmenten waarvoor ruimte is vastgesteld? --> *Ja, de beoogde ruimte is met name voorzien in het viersterrensegment, mede gezien de forse groei van het aantal overnachtingen. De uitbreiding van Parkhotel, in combinatie met andere uitbreidingen in de stad, zorgt wel voor een verdubbeling van het aanbod binnen het viersterrensegment.*
 - c. Zorgt het initiatief voor een kwaliteitsimpuls van directe omgeving (veiligheid, openbare functies, fysieke pandverbetering etc.)? --> *Absoluut*
2. Is er sprake van transformatie?
 - a. Krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie of wordt een gebouw gesloopt en komt er nieuwbouw voor terug? --> *Ja, er wordt een bestaand pand herontwikkeld. De nieuwe functie geeft een kwaliteitsimpuls aan de bedrijvigheid.*
3. Voldoet het initiatief aan ruimtelijke criteria?
 - a. Zijn er OV-verbindingen in directe omgeving of zorgt hotel zelf voor vervoer? Hotel aan snelweg wordt met name door automobilisten bezocht. --> *Het hotel is met het openbaar vervoer goed bereikbaar.*
 - b. Leidt de verkeersaantrekkende werking niet tot problemen en zijn de parkeervoorzieningen in orde in relatie tot parkeerdruk? --> *Gezien de huidige drukte en ligging bij parkeer-*

garage nabij het centrum verwacht Van Spronsen & Partners dat de huidige situatie voldoende geëquipeerd is om hotelgasten te ontvangen, zeker gezien de aanwezige eigen parkeervoorzieningen. (Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.10, waaruit blijkt dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar is)

- c. *Past het initiatief binnen milieu wet- en regelgeving? --> Zoals uit deze toelichting blijkt, past de ontwikkeling hierbinnen.*
 - d. *Past de maat en schaal binnen de ruimtelijke omgeving (geen grote bouwvolumes in woonwijk of natuurgebied)? --> Ja.*
 - e. *Heeft het initiatief onevenredige inbreuk op woon- en leefklimaat? --> Zoals uit deze toelichting blijkt, heeft het initiatief geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van de omgeving.*
4. **Voldoet initiatief aan kwalitatieve en economische criteria?**
- a. *Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie met betrekking tot duurzaamheid en m.v.o. --> Er wordt in ieder geval gekeken naar zonne-energie, isolatieglas en energiezuinige apparatuur. Ook het feit dat een bestaand pand wordt hergebruikt betreft een duurzaamheidskwestie.*
 - b. *Is er aantoonbare financiële haalbaarheid? --> Mulleners Vastgoed is voornemens het hotel te ontwikkelen. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van dit hotel. De realisatie van het hotel betreft een private ontwikkeling waarbij het risico gedragen wordt door de initiatiefnemer. Het planvoornemen zal voor de gemeente geen kosten met zich meebrengen. Aangezien het een private investeerder betreft is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.*
 - c. *Is er een financier/eindbelegger/exploitant? --> Ja, Mulleners vastgoed is de belegger en zij zijn voor de exploitatie van het hotel in gesprek met diverse (internationale) hotelketens.*

Conclusie

Wanneer het voornemen om het voormalig Bisschoppelijk College te transformeren wordt getoetst aan de bovenstaande Hotelladder, dan kan kort samengevat geconcludeerd worden dat het plan kwalitatief valt binnen de gestelde ambities. Zo is sprake van de transformatie van een bestaand gebouw tot een viersterrenhotel waarmee het valt binnen de segmenten waarvoor ruimte is vastgesteld, zijn er OV-verbindingen in de nabijheid aanwezig, past het initiatief binnen de milieu wet- en regelgeving en is geen sprake van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Verder is sprake van aantoonbare financiële haalbaarheid.

Op basis van het door Van Spronsen & Partners uitgevoerde onderzoek, blijkt verder dat slechts sprake is van een beperkte overschrijding van de berekende marktruimte met 19 kamers. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de aangegeven bandbreedte van 5% hetgeen neerkomt op 29 kamers. Bij gebruikmaking van deze bandbreedte resteert nog een maximale ruimte van 10 hotelkamers binnen de gemeente Sittard-Geleen.

Gelet op het bovenstaande wordt de ontwikkeling passend geacht. Dit mede ook vanwege het feit dat met het voorliggende initiatief invulling wordt gegeven aan een reeds langdurig leegstand pand en

tevens invulling wordt gegeven aan een gemeentelijk monument, waarmee wordt aangesloten bij belangrijke speerpunten van zowel gemeentelijk als provinciaal beleid. Tevens wordt met het voorliggende initiatief aangesloten bij het geactualiseerde Masterplan Zitterd Revisited.

3.4.5 Nota ruimtelijke kwaliteit

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Deze nota beschrijft de kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Opdat alle investeringen in de gebouwen en de openbare ruimte helpen om de kwaliteit en diversiteit van de gemeente te behouden én te versterken.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over gebouwen. Daarom is in de Nota uitgebreid aandacht besteed aan het landschap, groen en erfgoed en is ook het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld.

Initiatieven worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden.

Vaste criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

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

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent, goed van verhouding en qua indeling, dieptewerking en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.

- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw en refereren bij monumenten aan de oorspronkelijke, historische situatie.
- Technische installaties moeten geïntegreerd zijn in de architectuur en aansluiten bij de vormgeving van een gebouw en zijn omgeving. Zij mogen geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van een gebouw. Bij nieuwbouw dan wel verbouwingsplannen moeten installaties integraal worden opgenomen in het ontwerp.

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- Integrale toegankelijkheid
Openbare gebouwen moeten toegankelijk zijn voor alle bezoekers, waaronder ook mensen met een beperking en/of hulpmiddel. In het bouwbesluit en de NEN 1814 (bouwvoorschriften) wordt de integrale toegankelijkheid van gebouwen geregeld. De toegankelijkheid van het gebouw 'via' de openbare ruimte of het omliggend bouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi) –openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd waaruit moet blijken dat het gebouw via de openbare ruimte integraal toegankelijk is voor alle bezoekers, ook voor mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid (voorheen Geboden Toegang).

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing. Er wordt aangesloten bij het regionaal gebruik van kleuren en materialen. Dit wordt gepreciseerd in de gebiedskarakteristieken in hoofdstuk 3 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Materialen zijn zo duurzaam mogelijk, bijvoorbeeld door het toepassen van hergebruikte materialen.

Gebiedseigen karakteristieken

Daarnaast zijn er voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven, waarmee bij een initiatief in het betreffend gebied, rekening dient te worden gehouden. Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied van Sittard. In het onderstaande tekstkader is de beschrijving van het stadscentrum van Sittard opgenomen, zoals weergegeven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het stadscentrum van Sittard

In 1243 krijgt Sittard stadsrechten. In haar stratenpatroon en de nog aanwezige wallengordel met grachten en schootsvelden is de ontwikkelingsgeschiedenis af te lezen. In de loop van de geschiedenis is de versterkte stad een aantal malen verwoest met alle gevolgen van dien. Sittard bleef vestingstad tot het jaar 1677. Toen was de

verwoesting zo grondig dat men spreekt over 'het Sittardse rampjaar'.

Voor de structuur en het karakter van de stad is de stichting van het St. Petruskapittel in 1299 van groot belang geweest. Dit instituut gaf een impuls aan de culturele en economische ontwikkeling. Het voormalige immunitetsgebied is nog steeds vrijwel vrij van winkels en horecagelegenheden en duidelijk herkenbaar aan de pleinvorm van het Kloosterplein, de Kapittelstraat en enkele gebouwen, zoals de tiendschuur en kapittelhuizen. Aan de torenzijde van het Kerkplein is de structuur van vóór de Franse Tijd nog zichtbaar, terwijl het merendeel van de bebouwing aan het plein van na het opheffen van het kapittel door de Fransen dateert.

De stadskern van Sittard kenmerkt zich in het westelijk gedeelte door bochtige straten in een onregelmatig, enigszins concentrisch patroon met de St. Petruskerk als middelpunt. Het stratenplan ten oosten van de overkluisde Molenbeek is van iets later datum (vanaf het einde van de dertiende eeuw) en vormt samen met het westelijk deel de ovaalvormige stadskern, die gekenmerkt wordt door de centraal gelegen Markt en de oorspronkelijke omwalling. De Molenbeek vormt tezamen met de Geleenbeek een belangrijke ruimtelijke en historische drager van het gebied.

Het gebogen en organische stratenpatroon en het plein in het stadscentrum van Sittard onderstrepen het historisch karakter van het centrum. Dat geldt eveneens voor de historische uitvalswegen (Brandstraat, Voorstad, Steenweg, Stationsstraat en Stationsdwarsstraat, Putstraat en Paardestraat). Ook de (verdedigings)wal vormt samen met de restanten van fort Sanderbout en de nog aanwezige open ruimte van de voormalige schootsvelden zowel een belangrijk historische structuur als functionele uitloopruijnte voor de stad. De wal, die de historische stadskern omringd, is op het zuidwestelijke deel van de wal na, nog intact. Opmerkelijke op deze verdedigingswal zijn de aanwezige muren en hagen die de kloostertuinen en particuliere tuinen afschermen van de wal.

Het silhouet van de stadskern van Sittard wordt gekenmerkt door de torenspitsen van de vele kerken die de stad rijk is. Het zicht op deze torenspitsen is een sterk oriëntatiemiddel. De woonhuizen in de historische kern van Sittard hebben een relatief kleine hoofdvorm die zijn basis vindt in de middeleeuwse oorsprong van de stad. Belangrijk en van ruimtelijk historische waarde is de Middeleeuwse perceelsindeling, nog altijd zichtbaar in de bestaande perceelbreedtes, goothoogtes, nokhoogtes en dakrichtingen. De gesloten straatwand bestaat uit een aaneengesloten reeks van individueel ontworpen panden. Deze individualiteit wordt benadrukt door kleine verspringingen in de straatwand. De gevelopeningen zijn over het algemeen verticaal gericht.

In het winkelgebied van het stadscentrum, dat zich voornamelijk bevindt aan de historische uitvalswegen, hebben de oorspronkelijke woonhuizen een winkelfunctie op de begane grond gekregen. Wijzigingen aan de gevel op de begane grond zijn veelal ten koste gegaan van de herkenbaarheid van de historische gevel als een geheel. Er wordt tegenwoordig nog maar beperkt gewoond in het centrum. In het zuidwestelijke deel van het stadscentrum is de fijnmazige wegenstructuur en de gecombineerde woon/winkel vrijwel geheel verdwenen onder invloed van cityvorming en grootschalige winkelcomplexen.

In de historische stadskern zijn een aantal plekken onbebouwd gebleven. Enkele hiervan hebben een groen karakter en zijn de laatste decennia veranderd in openbare stadstuinen. Deze stadstuinen zorgen, tezamen met de open schootvelden, voor de noodzakelijke uitloopruijnte en het invullen van de stedelijke duurzaam-

heidgedachte. In en rondom de historische stadskern komen zowel solitaire bomen en boomclusters die in belangrijke mate bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze bomen zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en oriëntatie, het leefklimaat en de belevingswaarde van het centrum.



Uitsnede gebiedskaart Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Voor zover sprake is van initiatieven binnen het centrum van Sittard, dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Ruimtelijke inpassing

- De karakteristieke skyline van het stadscentrum;
- De fijnmazige ruimtelijke structuur van het stadscentrum;
- Behalve een open marktplein, een relatief kleinschalige openbare ruimte;
- De open stadstuinen;
- De karakteristieke boomclusters of solitaire boombeplanting;
- Het verloop, de inrichting en het materiaalgebruik van straten en pleinen;
- De open ruimte van de voormalige schootsvelden;
- De heggen en muren op de stadswallen;
- Bijzondere zichtlijnen in de straten en het gezicht op de St. Petruskerk;
- Bijzondere doorkijkjes, bijvoorbeeld door de poorten van historische hoeves.

Aanvullend geldt:

- De bebouwing aan straten en pleinen: roolijnen, bouwvolumes, dakvormen, materialen, kleuren en soms (historische) detailleringen;
- Voor wijzigingen aan een monumentale gevel dient het historische gevelbeeld als inspiratiebron bij de ontwikkeling van een nieuw concept;
- Behoud van bestaande opgangen naar de verdieping boven een winkel, ter bevordering van 'wonen boven winkels';

- Bij samentrekking van verschillende panden ter vergroting van het winkelloppervlak behoud van de zelfstandige presentatie van de panden, zowel in het exterieur als het interieur;
- Het oorspronkelijk materiaalgebruik, zoals houten puien, keramische dakbedekkingen, zink, natuursteen etc.;
- Een terughoudende toepassing van kleuren. Uitgangspunt is het toepassen van streekeigen kleuren. Elke straatwand heeft zijn eigen karakteristiek. Witte kleuren en grijstonen die de kleur van hardsteen benaderen voeren de boventoon. Andere kleuren, zoals roodbruin, zijn slechts bespreekbaar indien deze worden toegepast om een door aanhelingen of verweerd metselwerk aangetaste gevel weer een egaal uiterlijk te geven. Kleuren die hun grondslag vinden in modieuze motieven zijn niet toegestaan. Een afwisselend beeld van helderwitte panden en naturel baksteenpanden gecombineerd met hardstenen gevelbekledingen is een typisch Sittardse uitstraling. Samenhangende voorstellen voor kleuren en materialen kunnen een bijdrage leveren aan de opwaardering van de stedelijke ruimte;
- Bij het opnieuw schilderen van gekleurde panden een kleurpalet dat aansluit op de meest voorkomende hoofdkleuren zoals wit, rood – bruin, grijs of lichtgeel;
- De criteria met betrekking tot reclame, terrassen inclusief winterserres en uitstallingen, waarbij voor terrassen aanvullende criteria gelden voor de Markt Sittard.

Verschijningsvorm

- De veelal bescheiden maat en schaal van de gebouwen;
- Het karakteristieke daklandschap, die dakdoorbrekingen en dominante toevoegingen aan het dak niet toestaat. Toevoegingen aan daken moeten in redelijke verhouding tot het dakvlak zijn en qua afmeting ondergeschikt zijn vormgegeven;
- De samenhang tussen een winkelpui en de bovenbouw, zoals die oorspronkelijk aanwezig was met een duidelijke geleding en borstweringen;
- Het ontwerp van een pui, dat moet aansluiten bij de gevelopzet, met aandacht voor verhouding, detaillering, materialisering en kleur;
- Een terughoudende omgang met het toepassen van luifelementen en of elementen die buiten de gevel steken.

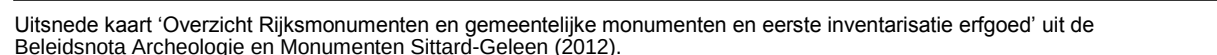
De voorgenomen ontwikkeling is reeds voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en deze heeft per brief van 15 november 2017 aangegeven akkoord te gaan met het stedenbouwkundig plan c.q. de stedenbouwkundige opzet' van het plangebied.

3.4.6 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie

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

In het najaar van 2012 is de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' vastgesteld. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de gemeente komende jaren zal voeren ten aan-

A stylized map of a city area. The map features a network of black lines representing streets. Yellow house icons are scattered across the map, primarily in the upper right and lower left areas. A prominent blue line, possibly a river or canal, runs diagonally from the upper left towards the lower right. Red triangles are placed at various points, including one in the upper left, one near the center, and one in the lower left. The background is divided into red and white areas, likely representing different land use zones or property boundaries.



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

Hoofdstuk 3

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

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie⁴⁴ “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten ‘centrum’, ‘schil / overloopgebied’ en ‘rest bebouwde kom’. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone ‘centrum’.

De van toepassing zijnde parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn als bijlage opgenomen in deze toelichting. Tevens zijn de parkeernormen in de regels van toepassing verklaard. Samengevat is de parkeereis als volgt opgebouwd:

1. De parkeerbehoefte, voor de afzonderlijke nieuwe functies berekend aan de hand van de parkeernormen en gesommeerd.
2. Verrekening van eventueel dubbelgebruik bij meerdere functies aan de hand van aanwezigheidspercentages; dit resulteert in de voorlopige parkeereis.
3. Bij functiewijziging: Verrekening van eventueel parkeeroverschot aan de hand van de parkeerbalans; dit resulteert in de definitieve parkeereis.

De bovenstaande uitgangspunten zijn ook voor het plangebied van toepassing.

Voor meer informatie over archeologische aspecten in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

3.4.8 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de ‘Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen’ vastgesteld. De veiligheidsvisie biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke /economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone.

In de veiligheidsvisie is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Voor de 50 meter zone richt het beleid zich op een in beginsel bebouwingsvrije ruimte van 50 meter bij nieuwe ontwikkelingen. Eén van de uitgangspunten is dat er binnen de 50 meter, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor of een emplacement geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd.

Binnen de 200 meter zone geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

⁴⁴ CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, 3e druk, 2008.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een afstand van meer dan 550 meter tot de meest nabij gelegen spoorlijn en circa 500 meter tot de grens van het emplacement Sittard. Het plangebied ligt kortom buiten de bovengenoemde zones van 50 meter en 200 meter, waarmee bovengenoemde voorwaarden niet voor het plangebied van toepassing zijn.

Verder geldt conform de veiligheidsvisie nog het invloedsgebied als aanvullende zone. Binnen dit gebied dient sprake te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere invulling van de verantwoording van het groepsrisico dient hiermee rekening gehouden te worden. Voor meer informatie over externe veiligheid met betrekking tot de spoorzone in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'externe veiligheid'.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de veiligheidsvisie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt worden bij ruimtelijk/economische ontwikkelingen die het woon- en leefklimaat in de gemeente beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbetert.

3.4.9 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

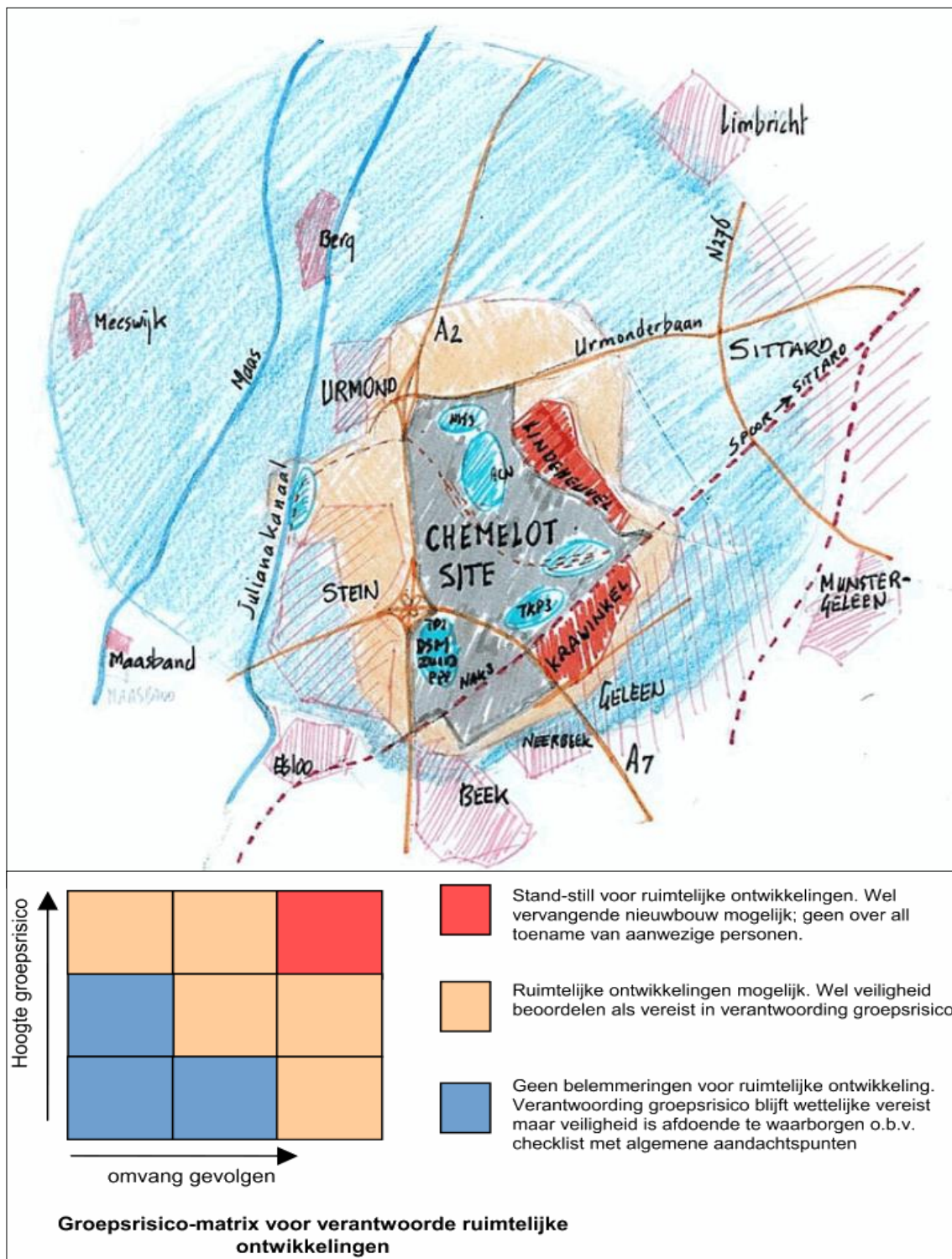
Sinds 2011 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' van de gemeente Sittard-Geleen in werking getreden. Deze beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- Het grote economische belang dat de Chemelot site heeft voor Zuid-Limburg;
- De speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- De aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- Nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen; toe te passen waar dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.

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

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten het groepsrisicorelevante gebied van de Chemelot Site ligt. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'externe veiligheid'.



Overzichtkaart en groepsrisicomatrix voor verantwoorde ontwikkelingen rond de Chemelot Site.

3.4.10 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

Op 12 november 2014 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het 'Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vastgesteld. In dit beleidsplan is de volgende **missie** geformuleerd: *“De zorg voor de afvalwaterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. De kosten worden zo laag mogelijk gehouden en er wordt samengewerkt. Iedere partij in de afvalwaterketen – ook de burger – heeft een gedeelde verantwoordelijkheid in de goede zorg voor de afvalwaterketen.”*

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

De missie en visie geven een lange termijn perspectief. Om dit perspectief te bereiken zijn voor de drie afvalwatersoorten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) en de beoogde inzet op meer samenwerking, de onderstaande doelstellingen en strategieën geformuleerd:

Samenwerking

Doel

Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

Strategie

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

Stedelijk afvalwater

Doel

Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

Strategie

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

Hemelwater

Doel

Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

Strategie

Samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder.

Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

Grondwater

Doel

Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater

Strategie

Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op wateraspecten in relatie tot het plangebied.

3.4.11 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Het bodembeheerplan heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de werkvelden waar dat een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling.

In het bodembeheerplan is onder meer aangegeven hoe binnen de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgegaan wordt met de aanwezige diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Ook geeft het bodembeheerplan 2016-2020 aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart 2016 gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

Het Bodembeheerplan 2016-2020 biedt hiermee een eenduidig, integraal kader voor iedereen die bij het uitvoeren van bodemtaken en bij het voorbereiden van projecten te maken heeft met de aanwezige bodemkwaliteit.

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.12 Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen

In de 14 december 2017 vastgestelde 'Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen', is de visie op de horecaontwikkeling in Sittard-Geleen voor de periode 2017-2021 uiteengezet. Aangegeven is welke horecaontwikkelingen in welk deel van de stad wenselijk zijn en welke niet. De focus ligt hierbij op de centra van Sittard en Geleen, aangezien hier de meeste horeca is gevestigd.

De Horecavisie heeft tot doel om een kwalitatief sterke horeca met een uitgebalanceerd aanbod te bewerkstelligen zodat de kracht en aantrekkelijkheid van de stad wordt versterkt. De Horecavisie is hierbij een richtinggevend beleidskader.

Uit de Horecavisie blijkt onder meer dat er nog aanvullingen/verbeteringen gewenst zijn in het horeca-aanbod, qua omvang (bv grootschalige publiekstrekkers), kwaliteit en diversiteit. Met name voor de restaurantsector en de zogenaamde Fast casual/service (concepten die zich richten op functioneel eten in een lager prijssegment) is nog de nodige uitbreidingsruimte.

Wanneer deze uitgangspunten worden afgezet tegen het voorgenomen initiatief voor het hotel, met ondergeschikte horeca in de vorm van een restaurant, dan dient op de eerste plaats te worden opgemerkt dat het nieuwe hotel bijdraagt aan de doelstelling van de Horecavisie en dan specifiek aan een verbetering van de attractiviteit van de binnenstad van Sittard. Ook zal het hotel leiden tot een toename van het verblijfstoerisme met een algemeen positief effect op de bestedingen in de horeca. Uiteindelijk leidt dit ook tot meer ontwikkelingsruimte voor de horeca.

Er geldt als uitdrukkelijke voorwaarde dat de horeca binnen het hotel alleen geëxploiteerd mag worden als op dezelfde locatie ook een hotel wordt geëxploiteerd en deze ruimte deel uitmaakt van het hotelcomplex. Bij dit uitgangspunt wordt aangesloten, waarmee het plan kortom passend is binnen de vastgestelde 'Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen'.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

In de onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten, te weten bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie.

4.1 Bodem

In 2015 is door Anteagroup een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd ter plaatse van 't Kleesj en in 2016 is door Geonius een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd ter plaatse van 't Kleesj en parkeergarage De Wieër. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Onderzoek 2015 ('t Kleesj)

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5897 de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige bodem- en funderingslagen ter plaatse van 't Kleesj vastgesteld.

Fundering

In de stol/grindlaag (= grond) is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetroffen. In de puinlaag en de slakken/sintellaag zijn (indicatief) licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB's gemeten. Omdat deze funderingslagen geen bodem betreffen (> 50% bodemvreemd materiaal) is de Wet bodembescherming hierop niet van toepassing. De toetsingen zijn derhalve ter indicatie.

Indicatieve toetsing van de slakken/sintellaag als bouwstof laat zien dat de organische parameters voldoen aan de samenstellingwaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof. Uitloogonderzoek moet uitmaken of de bouwstof toepasbaar is. Dit materiaal is derhalve zonder uitloogonderzoek niet zonder meer toepasbaar.

In de puinlaag voldoet de organische parameter PCB's (indicatief) niet aan de norm voor een niet-vormgegeven bouwstof. Deze bouwstof is derhalve niet toepasbaar.

Grond

In de boven- en ondergrond zijn veelal maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK gemeten. In de zwak puinhoudende mergellaag gelegen onder de puinlaag in boring 016 (0,5 - 1,0 m - mv.) zijn een sterk verhoogd gehalte aan lood en licht verhoogde gehalten aan kwik, zink en PAK aangetroffen. De sterke verontreiniging met lood is niet te relateren aan de bovengelegen puinlaag.

⁵ Anteagroup, *Rapport Verkennend bodemonderzoek Parklaan 4 te Sittard*, projectnr. 275991, februari 2015.

⁶ Geonius, *Verkennd bodemonderzoek Parklaan 4 te Sittard*, rapportnummer MA160471.R01, 14 november 2016.

Vooralsnog zijn geen graafwerkzaamheden voorzien in de aangetroffen sterke verontreiniging. Het voornemen bestaat om de asfalt- en klinkerverharding verharding voor het gebouw te handhaven. Indien op een later tijdstip toch blijkt dat gegraven gaat worden in de sterke verontreiniging, dient vooraf de omvang van deze loodverontreiniging in beeld worden gebracht om te achterhalen of sprake is van een geval van sterke bodemverontreiniging.

In de boven- en ondergrond nabij de meest aannemelijke locaties van de voormalige ondergrondse HBO-tanks zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten. Ook is in de opgeboorde grond van de boringen ter plaatse van beide locaties geen afwijkende olie-waterreactie aangetoond.

Asbest

Visueel is in het opgegraven/opgeboorde materiaal en grond geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens de maaiveldinspectie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

In het geanalyseerde mengmonsters van de meest verdachte funderingslagen en bodem (met o.a. puin- of baksteenbijmengingen) is geen asbest aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de hypothese “asbest verdacht” formeel worden verworpen. Omdat er analytisch tevens geen asbest in de meest verdachte funderingslaag en bodem is aangetoond, wordt de locatie als onverdacht aangemerkt.

Onderzoek 2016 ('t Kleesj en De Wieër)

Het verkennend bodemonderzoek zoals dit in 2016 is uitgevoerd, heeft betrekking op de bodemkwaliteit onder de kelder van 't Kleesj, de bodemkwaliteit onder de vloer van parkeergarage De Wieër en de bodem van het buitenterrein rond de parkeergarage.

Het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies:

- De kelder van het schoolcomplex is grotendeels voorzien van een tegel- of betonvloer. Een kleiner deel van de keldervloer is niet verhard. De vloer van de parkeergarage is geheel voorzien van een klinkerverharding. Het buitenterrein van de parkeergarage is deels verhard met klinkers of tegels en deels onverhard (groenvoorziening);
- Tijdens de terreininspectie zijn geen bedrijfsmatige en/of bodembedreigende activiteiten waargenomen;
- Op het buitenterrein van de parkeergarage bestaat de bodem voornamelijk uit leem tot een diepte van tenminste 2,0 m-mv. Plaatselijk (onder de klinker- en tegelverharding) is de toplaag vergraven en vervangen door (grindig en steenhoudend) zand. Lokaal worden in de top van de leem sporen baksteen of beton aangetroffen;
- De toplaag van de bodem onder de klinkervloer van de ondergrondse parkeergarage bestaat uit (grindig) zand met daaronder grindige leem. Lokaal zijn in het grindig zand sporen beton en baksteen aangetroffen;
- De toplaag van de bodem onder de kelder van het schoolcomplex bestaat uit leem met daaronder zand. Lokaal worden in deze leemlaag sporen beton aangetroffen. Verder zijn geen verdachte geuren en/of kleuren waargenomen;

- In de lemige bovengrond is enkel een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen. In de zandige boven- en ondergrond is enkel kobalt licht verhoogd gemeten. In de lemige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte lemige bovengrond aan kwaliteitsklasse “wonen”. De overige onderzochte boven- en ondergrond ter plaatse voldoet indicatief aan kwaliteitsklasse “achtergrondwaarde” (AW2000);
- De locatie is niet verdacht op asbest in de bodem.

De plaatselijk aangetroffen licht verhoogde gehalten kobalt of PAK leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Geadviseerd wordt om af te voeren grond middels een partijkuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te laten onderzoeken alvorens eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie worden uitgevoerd. Dit teneinde de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende inzichtelijk is gemaakt. Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure.

4.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

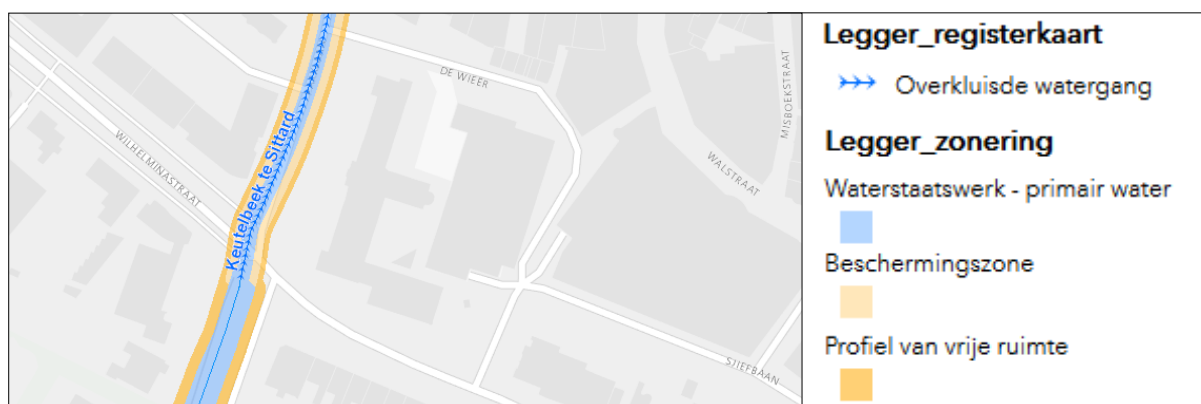
Uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014, blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel stroomt aan de overzijde van de Parklaan de overkluisde Keutelbeek. Aangezien de beek ter hoogte van het plangebied overkluisd is, wordt hierop geen invloed uitgeoefend.

Wel dient te worden opgemerkt dat het voornemen bestaat om de Keutelbeek ter hoogte van het plangebied weer zichtbaar te maken. Deze ontwikkeling zal echter in goed overleg met onder meer

het Waterschap Limburg middels een afzonderlijk traject worden vormgegeven en staat los van dit bestemmingsplan. De beek maakt immers geen deel uit van het plangebied.



Uitsnede leggerkaart van het Waterschap Limburg.

Hemelwater

In zijn algemeenheid geldt dat het duurzaam gebruik van water tot het ambitieniveau voor het plangebied behoort.

De hemelwatervoorzieningen zullen moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Sittard-Geleen. Deze eisen zijn vastgelegd in het document Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek uit 2015. Hieruit blijkt dat hemelwaterbergende voorzieningen gedimensioneerd dienen te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten). Tevens dienen de gevolgen van bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) inzichtelijk te worden gemaakt en mogen de watereffecten van een dergelijke bui niet tot overlast leiden. De maximale leegloop/ herbeschikbaarheid van de bergende en infiltrerende voorziening(en) bedraagt 24 uur.

In het plangebied zal voor wat betreft de bestaande bebouwing van 't Kleesj geen verandering plaatsvinden ten aanzien van de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan. Voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied zullen voorzieningen worden aangelegd teneinde een bui van 35 mm in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren. Gelet op het beschikbare oppervlak is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Zoals aangegeven dient de hemelwatervoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende maatgevende regenbui. Het water dat als gevolg van een bui groter dan 35 mm niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal via een overloop worden afgevoerd via de riolering.

Dit bestemmingsplan biedt slechts een juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater zal nader worden uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag.

Afvalwater

Het afvalwater van de gebouwen wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Door het volledig scheiden van afvalwater en regenwater draagt het plan bij aan het beperken van de vuiluitworp van het rioolstelsel.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het voorliggende geval vindt in juridisch-planologische zin niet of nauwelijks toename van het verhard oppervlak plaats aangezien de bebouwings- en verhardingsmogelijkheden niet toenemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het plangebied in de huidige situatie grotendeels verhard is. Wel zal bij de verdere ontwikkeling van het plangebied zoveel mogelijk worden aangesloten bij de uitgangspunten zoals genoemd in deze paragraaf. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan aan het Waterschap Limburg worden voorgelegd.

4.3 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 en de in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen 'lijst van bedrijfsactiviteiten'. De lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, vormt een selectie uit de in de VNG-publicatie opgenomen lijsten, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden binnen het plangebied en het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van de woon- en leefomgeving binnen het plangebied en de omgeving.

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De richtafstanden **ten opzichte van** de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkel-

centra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- Categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaan-trekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde vier randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- Voor categorie B betreft het activiteiten:
 - In categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - In maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Toetsing ontwikkelingen binnen het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt namelijk in het centrum van Sittard. Zoals hiervoor aangegeven is een stadscentrum een gebied met functiemenging.

Binnen het plangebied worden de functies 'wonen' en 'hotel' mogelijk gemaakt. Op basis van de categorie-indeling voor gebieden met functiemenging worden binnen het plangebied categorie A-functies mogelijk gemaakt. De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het plangebied. Voor de nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen wordt tevens verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksparagrafen in dit hoofdstuk.

Voorts is bekeken of er nabij het plangebied bedrijven/ inrichtingen zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de te realiseren milieugevoelige functies binnen het plangebied. De inventarisatie heeft geen inrichtingen opgeleverd die tot een onaanvaardbare hinder leiden voor de te realiseren milieugevoelige functies. De ABC-garage is een categorie C-functie, maar hierbij is sprake van een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur, waardoor deze binnen het centrumgebied inpasbaar is naast andere milieugevoelige functies. Andersom geredeneerd levert de ontwikkeling van de milieugevoelige functies binnen het plangebied ook geen beperkingen op voor in de omgeving gelegen inrichtingen. In de directe omgeving zijn met name categorie 1 en 2 inrichtingen gelegen zoals winkels en horecavoorzieningen, welke passend zijn binnen een centrumgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor wat betreft de voorziene woningbouw van binnen het plangebied wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. Omdat kan worden beargumenteerd dat ook met inbegrip van de verkeersaantrekkende werking van de transformatie van het voormalige Bisschoppelijk College tot hotel ruimschoots binnen de grens voor woningbouwlocaties wordt gebleven, kan worden geconcludeerd dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit in het plangebied (achtergrondwaarden)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het plan. Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) was de concentratie PM_{2,5} ter plaatse in 2016 10-12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ 16-18 µg/m³ en de concentratie NO₂ 15-25 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Op basis van het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

4.5 Externe veiligheid

In het kader van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico⁷ en het groepsrisico⁸. Verder zijn in het kader van externe veiligheid de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' en de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' van belang.

⁷ Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.

⁸ De cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De rijksweg A2 ligt op meer dan 4.600 meter van het plangebied. Binnen de gemeente Sittard-Geleen is verder een routing vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld. Conform de vastgestelde routing, vindt geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaats over in de nabijheid van het plangebied gelegen N276 en N294. Vanuit de ligging ten opzichte van wegen waarover grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, bestaan er kortom geen belemmeringen.

Spoorlijnen

Spoorlijn Sittard – Heerlen

Het plangebied is gelegen op meer dan 550 meter de spoorlijn Sittard – Heerlen. Voor dit traject geldt op basis van het Basisnet Spoor dat ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en tevens geen plasbrandaandachtsgebied⁹ aanwezig is. Het plaatsgebonden risico 10^{-6} en het plasbrandaandachtsgebied leveren dan ook geen belemmeringen op. Verder geldt dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Op basis van het Basisnet Spoor geldt voor het spoor direct langs het plangebied dat het groepsrisico minder dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde bedraagt.

Spoorlijn Sittard – Geleen

Het plangebied is eveneens op een afstand van meer dan 550 meter van het hart van de spoorlijn Sittard-Geleen gelegen. Voor dit traject geldt op basis van het Basisnet Spoor dat ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} aanwezig is van 12 meter uit de as van de spoorlijn en dat er ook een plasbrandaandachtsgebied is van 30 meter vanaf de spoorbaan. Aangezien het plangebied buiten deze zones ligt, leveren het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmeringen op.

Verder geldt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Op basis van het Basisnet Spoor geldt dat voor het spoor direct langs het plangebied dat het groepsrisico 2,6 maal de oriëntatiewaarde bedraagt.

Voor de ligging ten opzichte van beide spoorlijnen geldt dat als gevolg van dit bestemmingsplan geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Het aantal mogelijk aanwezige personen zal namelijk fors afnemen, wanneer het voormalige gebruik als middelbare school wordt afgezet tegen het toekomstige gebruik. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij het beoogde toekomstige gebruik ook in de avond en nachturen personen aanwezig zullen zijn in tegenstelling tot het gebruik als school. Gemiddeld genomen zal echter nog altijd sprake zijn van een forse afname van het mogelijke aantal aanwezige personen.

Aangezien verder sprake is van een ligging op meer dan 200 meter van de spoorlijnen, dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, wel een be-

⁹ Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen.

perkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Veiligheidsvisie Spoorzone

In de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en het emplacement en de spoorlijnen door Sittard, is uitsluitend het invloedsgebied van belang.

Conform de veiligheidsvisie geldt dat binnen het invloedsgebied sprake dient te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere invulling van de verantwoording van het groepsrisico dient hiermee rekening gehouden te worden.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de risicokaart geen ondergrondse transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

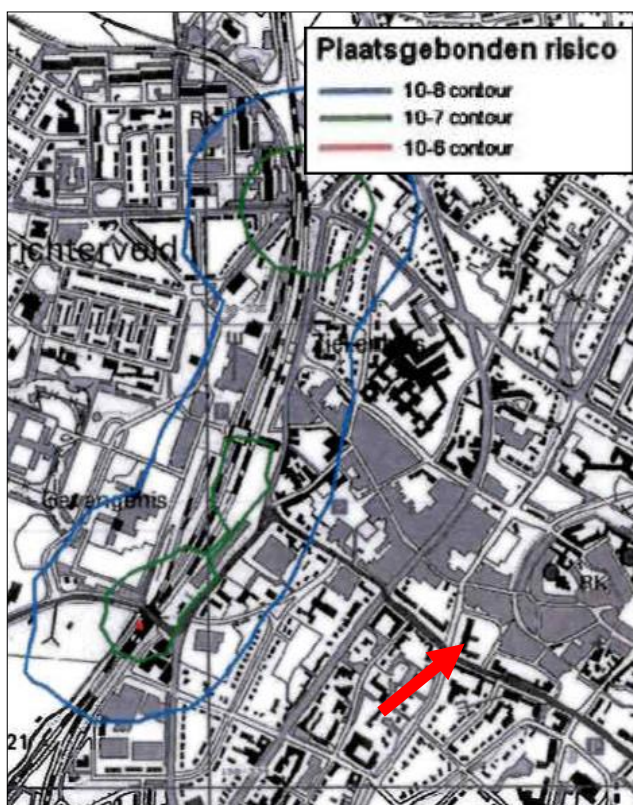
Risicovolle inrichtingen

Bedrijventerrein Chemelot

Het plangebied ligt op ca. 4 km van bedrijventerrein Chemelot. Hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens), maar ruim buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour van de inrichting. Maatgevend scenario op deze afstand betreft het toxische scenario, dat een effectafstand van 5 km heeft.

Aangezien het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} is gelegen kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico marginaal is, c.q. dat de ontwikkeling geen relevante bijdrage aan het groepsrisico zal leveren. Op basis van paragraaf 5 van het Bevi (artikel 13) dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied echter wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. In artikel 13, lid 4 van het Bevi is opgenomen dat het bevoegd gezag in de toelichting bij een besluit kan verwijzen naar een gemeentelijke, regionale of provinciale structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, indien in die structuurvisie een samenhangende visie is opgenomen over de gewenste planologische ontwikkeling van een breder gebied in relatie tot voorkomen of bestrijding van een ramp en in die structuurvisie ten minste aandacht is besteed aan de onderwerpen, zoals genoemd in artikel 13, lid 1, onderdelen f tot en met i.

In het voorliggende geval kan voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico worden aangesloten bij de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek', één van de onderleggers van de gemeentelijke omgevingsvisie. In deze beleidsvisie is inzichtelijk gemaakt welke relatie de omgeving heeft aan de bijdrage aan het groepsrisico en het gebied waarbinnen het relevant is zorgvuldig te zijn bij de verantwoording van het groepsrisico, het 'groepsrisico-relevante gebied'. Buiten het groepsrisico-relevante gebied tot aan de grens van het invloedsgebied is de bijdrage van daar aanwezige of toekomstig nog te projecteren objecten aan het groepsrisico zeer beperkt of verwaarloosbaar. Het plangebied ligt weliswaar binnen het invloedsgebied, maar buiten het in de beleidsvisie opgenomen 'groepsrisico-relevante gebied'. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico zeer beperkt of verwaarloosbaar is. Hiermee wordt voor wat betreft de Chemelot Site voldaan aan de verantwoordingsplicht op basis van paragraaf 5 van het Bevi (artikel 13).



Plaatsgebonden risicocontouren spoorwegemplacement Sittard, met het plangebied aangeduid middels een rode pijl. (Bron: Cauberg-Huygen, *Quickscan externe veiligheid, de Dobbelsteen te Sittard*, 19 juni 2012).

Spoorwegemplacement Sittard

Op circa 500 meter ten oosten van het plangebied ligt het spoorwegemplacement Sittard. Het plangebied ligt op basis van de risicokaart buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het plangebied ligt verder weliswaar binnen het invloedsgebied van deze inrichting, maar ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} waarmee kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico van deze inrichting.

Gezien de ligging binnen het invloedsgebied en het feit dat reeds sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, dient echter wel een volledige verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Ter hoogte van het emplacement en de aansluiting van de spoorlijnen Sittard – Heerlen en Sittard – Maastricht ten noordwesten van het plangebied, geldt namelijk dat sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. Ter plaatse bedraagt het groepsrisico op basis van het Basisnet Spoor 2,6 maal de oriëntatiewaarde.



Uitsnede kaart 'Resterende groepsrisico's na inwerkingtreding van Basisnet Spoor', met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).

Verantwoording groepsrisico

Beperkte verantwoording groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in deze paragraaf, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van transportroutes over het spoor, waarvoor met een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan.

Bij een beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de transportroutes over spoor, zijn gelet op de tussenliggende afstand tot de risicobronnen uitsluitend risico's in verband met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario) relevant. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten. Ten aanzien van de spoorlijn Sittard-Heerlen geldt dat in de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' is opgenomen dat naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplace-

	ment zijn voorzien, een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen geldt. Daarvoor worden naast de wettelijke verplichte contour voor het plaatselijke risico afstanden gehanteerd van 50 en 200 meter als geografische invulling van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Alleen op zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kan met redenen omkleed door het bestuursorgaan van het beleid worden afgeweken. In het voorliggende geval is de tussenliggende afstand echter circa 600 meter. Verder geldt conform de veiligheidsvisie dat binnen het invloedsgebied sprake dient te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bestrijdbaarheid van mogelijke rampen. Nadat het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan de veiligheidsregio, zal hier nadere informatie worden opgenomen over het basisvoorzieningenniveau, waaronder meer het bluswatervoorzieningenniveau en zal het advies als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	<i>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</i> Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten. In dit geval zijn uitsluitend calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario) relevant. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van oude gebouwen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor

	het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	--

Volledige verantwoording groepsrisico risicobron Emplacement Sittard en Chemelot Site

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in deze paragraaf, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van het Emplacement Sittard en de Chemelot Site, waarvoor een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Bij de volledige verantwoording dient aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. Personendichtheid binnen plangebied en hoogte van het groepsrisico.
2. Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico.
3. Voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
4. Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
5. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen.

In het voorliggende geval kan voor wat betreft de verantwoording van het groepsrisico van Chemelot Site worden aangesloten bij de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/ Westelijke Mijnstreek', zoals reeds omschreven. Hieruit blijkt dat het plangebied weliswaar voor een klein deel binnen het invloedsgebied, maar buiten het in de beleidsvisie opgenomen 'groepsrisico-relevante gebied' ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico zeer beperkt of verwaarloosbaar is. In de beleidsvisie is verder onder meer opgenomen dat het toekomstig groepsrisico verantwoord en aanvaardbaar wordt gehouden door een gecontroleerde ontwikkeling op de Chemelot-site (inwaartse zonering) en in de omgeving ervan. Hiermee wordt voor wat betreft de Chemelot Site voldaan aan de verantwoordingsplicht op basis van paragraaf 5 van het Bevi (artikel 13).

In de onderstaande tabel wordt nader ingegaan op de bij een volledige verantwoording van belang zijnde items voor het Emplacement. Omtrent item 4 en item 5 dient formeel advies ingewonnen te

worden bij de Veiligheidsregio. Het advies van de Veiligheidsregio zal als bijlage bij deze toelichting worden opgenomen.

Aspect	Verantwoording
Personendichtheid binnen plangebied en hoogte van het groepsrisico	Voor het Emplacement geldt dat sprake is van een relevant groepsrisico ($GR > 0,1$) waarbij de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van de risicobron. Binnen het plangebied zal de personendichtheid in de toekomstige situatie echter afnemen ten opzichte van de situatie waarin 't Kleesj in gebruik was als middelbare school. Dit betekent dat geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico.
Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico	In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling op relatief grote afstand van de risicobron, waarbij gelet op de tussenliggende afstand geen significante invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Daarnaast geldt dat sprake zal zijn van een afname van de personendichtheid. Nadere maatregelen ter beperking van het groepsrisico worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Verder geldt ten aanzien van het emplacement dat in de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' is opgenomen dat naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplacement zijn voorzien, een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen geldt. Daarvoor worden naast de wettelijke verplichte contour voor het plaatselijke risico afstanden gehanteerd van 50 en 200 meter als geografische invulling van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Gekoppeld aan de gebiedsgerichte benadering voorzien de beleidsregels in een afweging van maatregelen gericht op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en een effectbenadering (zelfredzaamheid, beheersbaarheid en bestrijdbaarheid). Alleen op zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kan met redenen omkleed door het bestuursorgaan van het beleid worden afgeweken. Hiermee wordt bijgedragen aan een beperking van het groepsrisico. In het voorliggende geval dient hierbij te worden opgemerkt dat sprake is van een tussenliggende afstand van meer dan 550 meter tot het dichtstbij gelegen spoor en circa 500 meter tot de grens van het emplacement Sittard.
Voor- en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico	In het voorliggende geval is deels sprake van een herbestemming van een monumentaal pand, met daarnaast

	nieuwbouw ten behoeve van appartementen. In z'n totaliteit zal de personendichtheid met een invulling als hotel en appartementencomplex afnemen ten opzichte van de situatie waarbij 't Kleesj bijvoorbeeld was ingevuld als schoolgebouw. Gezien de tussenliggende afstand wordt daarnaast geen significante invloed uitgeoefend op het groepsrisico. Een eventuele andere invulling van het plangebied zal kortom geen gewijzigde invloed hebben op het groepsrisico en dus vanuit het aspect externe veiligheid ook geen significante voor- of nadelen met zich meebrengen..
Mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval	Er bestaan risico's in verband met ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is gelet op de tussenliggende afstand zeer klein. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten. Verder geldt dat in de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' is opgenomen dat naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplacement zijn voorzien, een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen geldt, waarmee indirect wordt bijgedragen aan het streven naar de beperking van de omvang van een mogelijke calamiteit. Ook geldt conform de veiligheidsvisie dat binnen het invloedsgebied sprake dient te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bestrijdbaarheid van mogelijke rampen. Nadat het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan de veiligheidsregio, zal hier nadere informatie worden opgenomen over het basisvoorzieningenniveau, waaronder meer het bluswatervoorzieningenniveau en zal het advies als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.
De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid)	<i>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</i> Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten. In dit geval is uitsluitend een calamiteit met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario) aan de orde.

	Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld gebouwen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	---

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen directe belemmeringen bestaan en dat de restrisico's als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied van omliggende risicobronnen, gezien de voorliggende situatie en de hierboven gegeven afwegingen, aanvaardbaar worden geacht.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur of meer geldt. Aangezien in het voorliggende geval sprake is van de realisatie van appartementen binnen de geluidzone van omliggende wegen. Is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï¹⁰ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Als gevolg van de Engelenkampstraat en De Wieër treedt overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor de Engelenkampstraat wordt niet overschreden. Voor beide wegen is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Voor het appartementencomplex dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Engelenkampstraat een hogere waarde bij het college van burgemeester en wethouders te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB ten gevolge van de Engelenkampstraat;
- De berekende geluidsbelastingen zijn ruim lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- Het complex beschikt over geluidsluwe gevels;
- Bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Engelenkampstraat zijn niet doelmatig en/of stuiten op overwegende bezwaren.

Omdat De Wieër niet is gezoneerd, kan voor de geluidsbelasting als gevolg van deze weg geen hogere waarde worden vastgesteld.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Op basis van de te realiseren binnenniveaus en de geluidsbelasting van 61 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van De Wieër dient een karakteristieke geluidwering van de gevel gerealiseerd te worden van minimaal 28 dB ($61 - 33 = 28$). Gezien de standaard karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Voor de bestemmingsplanprocedure kan worden volstaan met de bovengenoemde onderzoeksresultaten, waarmee is aangetoond dat het plan, met inachtneming van de te nemen maatregelen, vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar is.

¹⁰ Econsultancy, *Rapportage onderzoek verkeerslawaaï Parklaan te Sittard*, rapportnummer 5433.001, 27 november 2017.

4.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of andersoortige nutsvoorzieningen gelegen met een planologische beschermingszone. Binnen het plangebied zijn wel diverse kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig. Kleinschalige nutsvoorzieningen worden echter rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een flora en fauna onderzoek¹¹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

De voorgenomen herontwikkeling heeft gezien de afstand en/of de aard van de plannen geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van provinciale natuurzones. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Gelet op de potentiële ecologische waarden binnen het plangebied zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

Afhankelijk van de exacte invulling en locaties van de werkzaamheden is mogelijk nader onderzoek benodigd naar de functionaliteit van de bebouwing voor gierzwaluw en/of vleermuizen. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het (bij aanwezigheid) aanvragen van een ontheffing, de betreffende werkzaamheden alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de eventueel benodigde maatregelen eenvoudig binnen het plangebied zelf kunnen worden toegepast, worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing.

Bij werkzaamheden in het broedseizoen ter plaatse van nestmogelijkheden, is voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het toepassen van een check op broedende vogels aan de orde.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

¹¹ BRO, Quickscan flora en fauna Parklaan 4 te Sittard, projectnummer 211x09458, 24 oktober 2017.

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.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

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

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

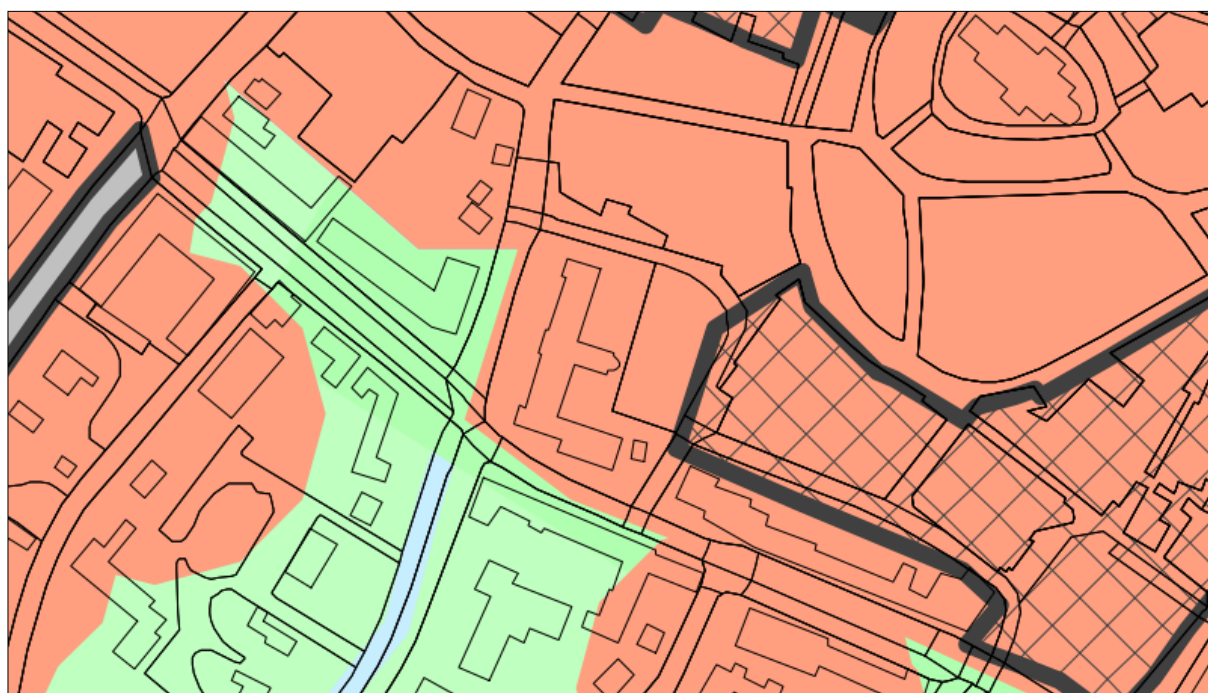
In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld¹². Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten¹³. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Beleidscategorie	Verwachting/waarde
1	AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
2	AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard AMK-terrein; terrein van archeologische waarde Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats
3	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen
4	Hoge verwachting voor droge landschappen Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Middelhoge verwachting voor droge landschappen Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Hoge verwachting voor natte landschappen Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen

¹² Gemeente Sittard-Geleen, 2012. Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen.

¹³ Verhoeven, M.P.F. & G.R. Ellenkamp, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

	Middelhoge verwachting voor natte landschappen Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen
5	Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied
6	Lage verwachting voor droge en natte landschappen
7	Lage verwachting voor ontgronde gebieden Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden



Archeologische beleidskaart Gemeente Sittard-Geleen			
Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen (2012) Bijlage 4B			
legenda			
categorie	verwachting/waarde	categorie	verwachting/waarde
1	AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	4	Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied
2	AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde		Hoge verwachting voor natte landschappen
	AMK-terrein; terrein van archeologische waarde		Hoge verwachting voor droge landschappen
	Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats		Middelhoge verwachting voor droge landschappen
	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard		Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied
	schootsvelden; terrein van hoge archeologische waarde		Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen
3	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen		Middelhoge verwachting voor natte landschappen
			Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen
		5	Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied
		6	Lage verwachting voor droge en natte landschappen
		7	Lage verwachting voor ontgronde gebieden
			Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden

onderzoeksmeldingen	
	onderzoeksg gebied (niet vrijgegeven of onbekend) Zie categorie 1 t/m 6
	onderzoeksg gebied (deels vrijgegeven) Zie categorie 1 t/m 6
	onderzoeksg gebied (vrijgegeven) Zie categorie 7
ontgroningen	
	niet ontgrond of onzeker Zie categorie 1 t/m 6
	deels ontgrond Zie categorie 1 t/m 6
	ontgrond Zie categorie 7
overig	
	water
	provinciaal aandachtsgebied
	gemeentegrens

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Sittard-Geleen.

Uit de archeologische verwachtingskaarten van de gemeente blijkt, dat het plangebied in een archeologisch zeer interessant gebied ligt. Het gebied vormt de begrenzing van de historische kern van Sittard en wordt dan ook gezien als één grote archeologische vindplaats. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten die gerelateerd zijn aan natte landschappen, zoals bruggen, voorden, overgangen, afvaldumps, rituele deposities, etc. Uit de kadastrale minuut van 1811-1832 blijkt dat een deel van de omgrachting van Sittard (onderdeel van

de vestingwerken) in het plangebied aanwezig is. Bovendien kunnen aan de rand van het beekdal nederzettingsresten voorkomen.

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente blijkt, dat in het plangebied de archeologische beleidscategorie 2 van toepassing is. Voor beleidscategorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch onderzoek nodig is. Op de verbeelding is hiertoe de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. In de regels zijn hieraan specifieke voorwaarden verbonden, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden een passende bescherming geboden wordt.

Tot slot dient te worden aangetekend, dat los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm te allen tijde een meldingsplicht geldt voor de aanvang van de werkzaamheden.

1. De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email.
2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de archeologische waarde van het terrein – niet uitgesloten. Conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet geldt dan ook de verplichting om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente (gemeentelijk archeoloog, gemeentelijk projectleider of gemeentelijke contactpersoon).

4.9.2 Cultuurhistorie

In de eind 2012 vastgestelde 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden. Het voormalige Bisschoppelijk College is in 2008 aangewezen als een gemeentelijk monument (onder monumentnummer GM-193) en is op de kaart behorende bij de erfgoedverordening aangewezen als bouwhistorisch element en meer specifiek een schoolgebouw. Met de transformatie van het gebouw naar hotel heeft deze beschermde status dan ook als uitgangspunt gediend en blijven de bestaande waarden ook zoveel mogelijk behouden.

In 2016 is door Buro4 een 'bouwhistorische opname' uitgevoerd en gerapporteerd. In het rapport¹⁴ is een overzicht van de historische achtergrond opgenomen, evenals een beschrijving van het gebouw, een samenvatting van de bouwgeschiedenis en een waardestelling met waarderingsplattengronden. Het volledige rapport is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting te raadplegen.

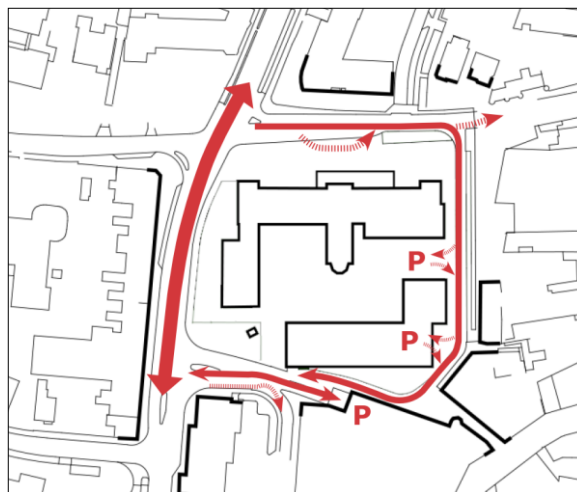
¹⁴ Buro4, *Bouwhistorische opname Bisschoppelijk college Sittard*, mei 2016.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied geschiedt vanaf de Engelenkampstraat, waarmee sprake is van een goede ontsluiting op een doorgaande weg. Het appartementencomplex wordt vanaf de Engelenkampstraat ontsloten via de Parklaan (inrijden) en de Wieër (verlaten). Hiervoor moet het éénrichtingsverkeer op de Wieër omgedraaid worden.

Om de verkeersaantrekkende werking van het plan inzichtelijk te maken, kan een splitsing worden gemaakt tussen de twee afzonderlijke onderdelen van het plan, enerzijds de vestiging van een hotel in 't Kleesj en anderzijds de realisatie van het appartementencomplex ter plaatse van de parkeergarage De Wieër.



Schematische weergave toekomstige ontsluiting plangebied.

Wanneer wordt gekeken naar 't Kleesj, dan geldt dat de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden in stand worden gehouden, waarbij de mogelijkheid tot realisatie van een hotel wordt toegevoegd. De theoretische verkeersaantrekkende werking van de in de huidige situatie mogelijke maatschappelijke functies is in veel gevallen hoger dan de verkeersaantrekkende werking van het beoogde hotel. Een viersterrenhotel met 90 kamers leidt volgens de 'rekentool verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW op een maatgevende openingsdag tot een verkeersaantrekkende werking van 108 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De vroeger aanwezige middelbare school zou op basis van 1.250 leerlingen op basis van deze rekentool leiden tot een verkeersaantrekkende werking van 297 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ook voor diverse andere op dit moment toegestane functies geldt dat de mogelijke verkeersaantrekkende werking hoger ligt dan die voor een hotel. Het plan voor het hotel leidt vanuit deze achtergrond voor wat betreft 't Kleesj kortom niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

Voor wat betreft de appartementen geldt dat waarschijnlijk sprake zal zijn van koopappartementen in het middensegment. Op basis van de 'rekentool verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW levert dit op een maatgevende dag 156 motorvoertuigbewegingen per etmaal op. De appartementen komen in plaats van de parkeergarage De Wieër. Deze parkeergarage heeft een capaciteit van 176 parkeerplaatsen. Per jaar vinden er circa 140.000 transacties plaats (betaald parkeren). Dit is een gemiddeld aantal van 384 betaalde transacties per dag, waarbij dient te worden opgemerkt dat de abonnementen en bewonersparkeervergunningen hierin nog niet eens zijn meegeteld. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de parkeergarage ligt kortom fors hoger dan het toekomstige aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren appartementen.

Op basis van het bovenstaande kan kortom geconcludeerd worden dat de toekomstige invulling van het plangebied zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen wanneer dit wordt vergeleken met de huidige (feitelijke en juridisch-planologische) situatie. De ontwikkeling zal dan ook niet leiden tot verkeerskundige problemen en is daarmee, mede vanwege de goede aansluiting op de doorgaande Engelenkampstraat en het beoogde éénrichtingsverkeer, vanuit verkeerskundig oogpunt prima inpasbaar.

4.10.2 Parkeren

Binnen het plangebied worden op het binnenterrein en onder een deel van het appartementencomplex parkeervoorzieningen gerealiseerd. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen dient de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' gehanteerd te worden. Op basis van deze nota geldt voor appartementen in het centrumgebied een parkeernorm van 1,3 tot 1,5 parkeerplaatsen per appartement. Voor de beoogde hotelfunctie geldt een parkeernorm van 0,5 tot 1,5 parkeerplaatsen per kamer. Dit leidt tot de in de onderstaande tabel weergegeven behoefte aan parkeerplaatsen.

Parkeerberekening		
Functie + aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Appartementen (29)	1,3 – 1,5 parkeerplaatsen	Minimaal 37,7 – maximaal 43,5
Hotel (90 kamers)	0,5 – 1,5 parkeerplaatsen	Minimaal 45 – maximaal 135
	Totaal	Minimaal 83 - maximaal 179

In totaal zijn 92 parkeerplaatsen voorzien, waarmee kortom wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en dus wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag zal het definitieve bouwplan aan de parkeernormen getoetst worden.

Voor wat betreft het vervallen van parkeergarage De Wieër geldt dat er in de directe nabijheid voldoende alternatieven beschikbaar zijn, met voldoende restcapaciteit. Het naastgelegen ABC-parkeerdek bijvoorbeeld biedt 275 plaatsen en heeft per jaar ongeveer 195.000 transacties. Dat is in verhouding minder dan De Wier. Een deel van de weggefallen parkeerplaatsen kan dus door de ongebruikte capaciteit van de ABC-parkeerdek opgevangen worden.

Verder vormt de ODA-parking een belangrijk alternatief, gezien de aldaar aanwezige restcapaciteit, waarbij wel dient te worden opgemerkt dat de ODA-parking iets minder centraal gelegen is dan andere alternatieven. De ODA-parking heeft 640 plaatsen en hier vinden ongeveer net zoveel transacties plaats als momenteel bij het ABC-parkeerdek waar slechts 275 plaatsen zijn. Er is kortom ruimschoots voldoende restcapaciteit aanwezig om het vervallen van De Wieër op te kunnen vangen. Parkeerproblemen zijn als gevolg van het vervallen van deze garage dan ook niet te verwachten.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.2 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een hotel en woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen en een hotel

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 3.6 ‘Flora en fauna’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen

omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.380 m ² . Het project richt zich op de realisatie van een hotel en een wooncomplex binnen bestaand stedelijk gebied.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>sloop-</u> en <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.4): Met onderhavig plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.6): Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer. Wel dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd en zullen in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag gevelmaatregelen genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van een hotel en appartementen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden deels bestemd als 'Maatschappelijk - 2' en deels als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en meer specifiek als parkeergarage. Het plangebied is grotendeels bebouwd en vrijwel volledig verhard. Het Bisschoppelijk College staat reeds sinds 2009 leeg.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautai-	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Geleenbeekdal, is gelegen op meer dan 5 kilometer ten zuiden van het plangebied. Zie ook paragraaf 4.8 'Ecologie'. Nee

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
re wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 4.9)</u>: Het voormalige Bisschoppelijk College is een in de huidige situatie leegstaand gemeentelijk monument, dat met behulp van deze ontwikkeling behouden kan blijven. Er wordt met de ontwikkeling kortom een positieve bijdrage geleverd aan het behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed. <u>Archeologie (zie ook paragraaf 4.9)</u>: het archeologisch belang is door middel van een archeologische dubbelbestemming betrokken in het plan, waarin beschermende voorwaarden zijn opgenomen. Indien noodzakelijk, zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag onderzoek worden uitgevoerd.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.8 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.8 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.2 'Waterhuishouding'.
Beschermd monument	Binnen het plangebied blijft als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het gemeentelijk monument het Bisschoppelijk College behouden.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
effect	
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is deels sprake van sloop van bestaande bebouwing van de parkeergarage en deels sprake van de transformatie en daarmee het behoud van een bestaand gemeentelijk monument. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen kort nader toegelicht. Hierbij geldt dat de regels inhoudelijk overwegend zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard' uit 2013.

Centrum

De bestemming 'Centrum' is opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn enerzijds de mogelijkheden voor wat betreft 't Kleesj uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen en is daarnaast een hotelfunctie in dit gebouw mogelijk gemaakt, met aan de voor- en achterzijde een beperkte aanbouw.

Verder is binnen deze bestemming de realisatie van het appartementencomplex mogelijk gemaakt, waarbij op de verbeelding passende hoogteaanduidingen zijn opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met ondergrenzen voor de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen.

de werkzaamheden. Dat betekent dat er in bepaalde gevallen wel en in bepaalde gevallen geen archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

Waarde – Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de monumentale waarden van 't Kleesj. Binnen deze dubbelbestemming wordt aan de te beschermen waarden een passende bescherming geboden.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn onder meer bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en over ondergeschikte bouwdelen.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels en zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die het bevoegd gezag en/of burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Algemene wijzigingsregels zijn in het kader van flexibiliteit enkele algemene wijzigingsregels opgenomen.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen dubbelbestemmingen. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van parkeervoorzieningen, waarin de 'Beleidsregels nota parkeernormen 2012' van toepassing worden verklaard en tevens is aangegeven dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, rekening moet worden gehouden met deze wijzigingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HAALBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. In dit kader wordt tussen de gemeente en de exploitant een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal is afgedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, waarbij sprake is van transformatie van bestaande monumentale bebouwing en van nieuwbouw. Het voorliggende bestemmingsplan zal de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om hun zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Voor meer resultaten over de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 8 'Communicatie'.

6.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Op basis van de Wro start de wettelijke procedure met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;

- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

8. COMMUNICATIE

8.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak

8.1.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen in het geding. Van vooroverleg met deze instantie kan dan ook worden afgezien. Wel is het concept ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan overige belanghebbende instanties, zoals het Waterschap Limburg en de provincie Limburg.

In het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro is op 9 april 2018 per e-mail een reactie ontvangen van de provincie Limburg. Van overige instanties is geen reactie ontvangen. Onderstaand wordt nader ingegaan op de inhoud van de reactie van de provincie Limburg en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan.

Vooroverlegreactie provincie Limburg

Opgemerkt wordt dat het plan beoordeeld is op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat de beoordeling van het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Aangegeven wordt dat indien de opmerkingen adequaat worden verwerkt, er geen aanleiding zal zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Opmerking 1

De provincie Limburg merkt op dat in de onderbouwing van het initiatief op basis van een adviesrapport van een extern adviesbureau wordt gesteld dat de in Sittard-Geleen beschikbare marktruimte met 19 kamers wordt overschreden. In het in opdracht van de provincie door ZKA Leisure Consultants uitgevoerde hotelmarktonderzoek, wordt echter geconcludeerd dat in de Westelijke Mijnstreek/Parkstad Limburg geen marktruimte is voor toevoeging van hotelkamers. De provincie Limburg acht het noodzakelijk dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschouwing wordt opgenomen over deze uiteenlopende conclusies ten aanzien van de marktruimte. Wanneer daaruit zou blijken dat de marktruimte voor dit initiatief niet duidelijk aantoonbaar is, dan verwacht de provincie een nadere onderbouwing waarom het initiatief toch door moet gaan en waarom de consequenties aanvaardbaar zijn.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van het recentelijk door ZKA in opdracht van de provincie Limburg uitgevoerde onderzoek geldt dat de Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg dit recentelijk voor kennisgeving hebben aangenomen en hebben besloten om de resultaten van het onderzoek aan de Limburgse gemeenten en stakeholders aan te bieden met het verzoek om deze in regionaal verband verder uit te werken. Dit ligt ook in lijn met hetgeen over de status van het onderzoek is gesteld gedurende het proces van totstandkoming van het rapport. Het provinciaal hotelmarktonderzoek is opgesteld met als doel om inzicht te krijgen in de Limburgse hotelmarkt en om als bouwsteen te

hanteren voor de nader in 2018 op te stellen Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg. Daarmee kan het rapport op dit moment geen concreet afwegingskader vormen voor hotelinitiatieven.

Het bovenstaande laat onverlet dat hotelinitiatieven zorgvuldig onderbouwd dienen te zijn. Voor de toetsing van het voorliggende en reeds geruime tijd in voorbereiding zijnde initiatief, is daarom getoetst aan de geldende beleidskaders, zoals deze op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau van toepassing zijn. In het kader het bovengemeentelijke beleidskader is voor wat betreft het hotel getoetst aan het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Zoals is gebleken uit paragraaf 3.2 'provinciaal beleid' van de toelichting van het bestemmingsplan, voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan deze beleidskaders. Voor wat betreft het hotel is sprake van de transformatie van een reeds sinds 2009 leegstand monumentaal pand tot een hotel, waarmee invulling wordt gegeven aan één van de provinciale speerpunten zoals genoemd in het POL2014, namelijk het behoud van monumentaal vastgoed. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en wordt een verdere impuls gegeven aan het centrumgebied van Sittard.

Ten aanzien van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt dat invulling is gegeven aan de vereisten voor wat betreft de overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg. In artikel 2.4.6 'Vrijtijdseconomie' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt gesteld dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband dient te bevatten. In het voorliggende geval hieraan invulling gegeven door het initiatief voor te leggen aan themagroep vrijtijdseconomie (VTE) in het kader van de regionale uitwerking POL Zuid-Limburg. Op 28 maart 2018 is het initiatief behandeld in de themagroep hetgeen op 12 april 2018 heeft geleid tot een positief ambtelijk advies. Hiermee is voldaan aan de vereisten van de Omgevingsverordening Limburg ten aanzien van het thema vrijtijdseconomie. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de toelichting.

Daarnaast is het initiatief getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders. In 2010 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen reeds de 'Integrale Horecanota Sittard-Geleen' vastgesteld, waarin kaders zijn opgenomen voor onder meer logiesfuncties. In 2015 is ter nadere uitwerking hiervan door de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Actualisering horecanota - onderdeel logiessector Sittard-Geleen' vastgesteld. Naast een beeld op hoofdlijnen van de ontwikkeling van de logiessector in Sittard-Geleen, heeft de gemeenteraad hiermee ook een toetsingskader voor toekomstige initiatieven binnen deze sector vastgesteld. De berekende marktruimte en de invoering van een zogenaamde 'hotelladder' vormen hierin twee belangrijke elementen voor de hotelontwikkeling. De gemeente Sittard-Geleen toetst hotelinitiatieven sindsdien onder meer aan dit beleid ter motivering waarom met uitvoering van deze initiatieven sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt dus ook voor het voorliggende initiatief om het voormalige Bisschoppelijk College, een uit 1908 daterend gemeentelijk monument, te transformeren tot een hotel.

Ter onderbouwing van de behoefte van de hotelontwikkeling en ter toetsing aan het genoemde gemeentelijke beleidskader, is door Van Spronsen & Partners een nader onderzoek uitgevoerd (Van Spronsen & Partners, *Adviesrapport Parkhotel Sittard-Geleen*, *Correspondentienummer 2017-R-130/1013*, 1 maart 2018). In het onderzoek is de marktruimte, zoals opgenomen in het in 2015 vastgestelde beleidskader, geactualiseerd en is op basis van deze actuele marktruimte het effect van de toevoeging van het aantal kamers op de vastgestelde uitbreidingsruimte bepaald. Tevens is de ontwikkeling getoetst aan de zogenaamde hotelladder, welke onderdeel uitmaakt van het in 2015 vastgestelde gemeentelijke toetsingskader. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is allereerst gebleken dat ontwikkeling kwalitatief binnen de gestelde ambities valt. Zo is sprake van de transformatie van een bestaand gebouw tot een viersterrenhotel, waarmee het valt binnen de segmenten waarvoor ruimte is vastgesteld. Er zijn OV-verbindingen in de nabijheid aanwezig, het initiatief past binnen de milieu wet- en regelgeving en is geen sprake van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Verder is sprake van aantoonbare financiële haalbaarheid.

Ten aanzien van de kwantitatieve kaders blijkt op basis van het door Van Spronsen & Partners uitgevoerde onderzoek dat slechts sprake is van een beperkte overschrijding van de berekende marktruimte met 19 kamers. Verder past de ontwikkeling binnen de in het onderzoek aangegeven bandbreedte van 5%, hetgeen neerkomt op een marktruimte van 29 kamers. Gelet op het bovenstaande wordt de ontwikkeling naast passend binnen de provinciale beleidskaders, ook passend geacht binnen het gemeentelijk beleidskader.

Opmerking 2

Aangegeven wordt dat het initiatief op 28 maart is besproken in de ambtelijke Themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg. Het advies van de regio is het moment van het indienen van de vooroverlegreactie nog niet gereed. De provincie Limburg gaat ervan uit dat het uiteindelijke advies in het ruimtelijk plan wordt meegenomen/verwerkt, dan wel gemotiveerd wordt weerlegd.

Gemeentelijk standpunt

Overeenkomstig het verzoek van de provincie Limburg, is het op 12 april 2018 afgegeven positieve advies van de themagroep vrijetijdseconomie verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat sprake is van een positief advies, is geen sprake van een noodzaak tot het gemotiveerd weerleggen hiervan.

8.1.2 Inspraak

Overeenkomstig de inspraakverordening van de gemeente Sittard-Geleen, heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 12 maart 2018, gedurende een periode van vier weken, derhalve tot 9 april 2018, ter inzage gelegen bij de stadswinkel Geleen, Markt 1 te Geleen. Tevens was het voorontwerp bestemmingsplan gedurende deze periode in te zien op de landelijke website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>, met als planidentificatienummer NL.IMRO.1883.BPKleesjDeWieer-VO01. In het kader van de inspraakprocedure zijn geen reacties ontvangen.

8.1.3 Informatieavond

Op woensdag 21 februari is in 'Oos Zittesj Hoes, aan de Odasingel 659 in Sittard, een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor werd een zeer grote groep van omwonenden, de vergunninghouders van parkeergarage de Wieër, het centrummanagement en het wijkplatform middels een separate brief aangeschreven. Tevens werden alle andere geïnteresseerden middels een publicatie in dagblad De Limburger over de bijeenkomst geïnformeerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd en is de te doorlopen procedure toegelicht. Tevens zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 1 mei 2018 gedurende 6 weken, dus tot en met 11 juni 2018, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Sittard-Geleen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1

Parkeernormen

Parkeernormen Sittard-Geleen tov CROW

stedelijkheidsgraad Sittard-Geleen: klasse 3 (matig stedelijk)

nr	categorie	eenheid	aandeel bezoekers	centrumgebied CROW (klasse 3)		schil CROW (klasse 3)		rest gemeente CROW (klasse 3)		bijz.
				min	max	min	max	min	max	
1	Woningen									
	woning / appartement	woning	0,3 pp	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	-	1
	serviceflat / aanleunwoning	woning	0,3 pp	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	-	
	kamer verhuur	kamer	0,2 pp	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	-	
2	Winkels									
	binnenstad / hoofdwinkelgebied / stadsdeelcentra	100 m2 bvo	85%	2,8	3,8	-	-	-	-	
	wijk, buurt en dorpscentra	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	bouwmkt, tuincentrum, kringloopwinkel	100 m2 bvo	-	-	-	2,2	2,7	2,2	-	
	weekmarkt	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	grootchalige detailhandel	100 m2 bvo	85%	-	-	5,5	7,5	6,0	-	
3	Kantoren en bedrijven									
	(commerciële) dienstverlening met baliefunctie	100 m2 bvo	20%	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	-	
	kantoren zonder balie functie	100 m2 bvo	5%	1,0	1,7	1,2	1,9	1,5	-	
	arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	-	
	arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	-	
	showroom	100 m2 bvo	35%	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	-	
	bedrijfsverzamelgebouwen	100 m2 bvo	10%	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	-	
4	Horeca en cultuur									
	cafe, bar, discotheek, cafetaria	100 m2 bvo	90%	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	-	
	restaurant	100 m2 bvo	80%	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	-	
	museum / bibliotheek	100 m2 bvo	95%	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	-	
	bioscoop, theater, schouwburg	zitplaats	-	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	-	
	cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	90%	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	-	
	religiegebouw	zitplaats	-	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	-	
5	Sport									
	sporthal (binnen)	100 m2 bvo	95%	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	-	
	sportveld (buiten)	ha netto terrein	95%	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	-	
	dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	95%	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	-	
	squashbaan	baan	90%	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	-	
	tennisbaan	baan	90%	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	-	
	golfbaan	hole	95%	-	-	-	-	6,0	-	
	bowlingbaan / biljartzaal	baan / tafel	95%	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	-	
	stadion	zitplaats	99%	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	-	
	zwembad	100 m2 opp bassin	90%	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	-	
6	Zorg									
	ziekenhuis	bed	-	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	-	
	verpleeg- of verzorgingshuis	wooneenheid	60%	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	behandelkamer	65%	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	-	
	aphotheek	100 m2 bvo	-	1,7	2,7	1,7	2,7	1,7	-	
7	Onderwijs									
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal*	-	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	-	2
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal*	-	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	-	2
	voorbereidend beroepsonderwijs ((V)MBO/HAVO/VWO)	leslokaal	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	avondonderwijs	student	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	basisonderwijs	leslokaal	-	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	arbeidsplaats	-	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	-	
8	Overige functies									
	begraafplaats / crematorium	gebeurtenis*	-	15,0	30	15,0	30,0	15,0	-	3
	hotel, motel	kamer	-	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	-	
	manege	box	90%	-	-	-	-	0,3	-	
	jachthaven	ligplaats	-	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	overdekte speeltuin / hal	100 m2 bvo	90%	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	-	
	themapark / pretpark	ha netto terrein	99%	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	-	
	evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	100 m2 bvo	99%	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	-	
	volkstuint	perceel	-	-	-	-	-	0,3	-	

Bijzonderheden: 1 onderscheid duur – middelduur - goedkoop vervallen

2 totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen

3 gebeurtenis = gelijktijdige begrafenis / crematie

