



BESTEMMINGSPLAN

KLOOSTER SINT AGNETENBERG

Opdrachtgever: Mulleners Vastgoed BV
Projectnr: SIT135-001
Datum: 29 oktober 2020

BESTEMMINGSPLAN

KLOOSTER SINT AGNETENBERG

Opdrachtgever: Mulleners Vastgoed BV
Projectnr: SIT135-001
Rapportnr: 20201029-SIT135-TOE-VBP-1.0
Status: Voorontwerp
Datum: 29 oktober 2020

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2020 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
BZ

Verificatie:
PG

Validatie:
BZ



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	8
1.4	Leeswijzer.....	9
2	PLANBESCHRIJVING.....	11
3	BELEID.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	16
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
3.3	Regionaal beleid.....	18
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid.....	19
3.4.1	Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016.....	19
3.4.2	Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025.....	21
3.4.3	Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.....	22
3.4.4	Nota ruimtelijke kwaliteit.....	23
3.4.5	Beleid archeologie & cultuurhistorie.....	26
3.4.6	Parkeerbeleid Sittard-Geleen.....	27
3.4.7	Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen.....	27
3.4.8	Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek.....	28
3.4.9	Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015.....	28
3.4.10	Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen.....	29
4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	31
4.1	Akoestiek.....	31
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.2.1	Archeologie.....	31
4.2.2	Cultuurhistorie.....	33
4.3	Bodem.....	33
4.4	Externe veiligheid.....	34
4.5	Kabels en leidingen.....	35
4.6	Luchtkwaliteit.....	35
4.7	Milieuzonering.....	36
4.8	Ecologie.....	38
4.9	Verkeerskundige aspecten.....	39
4.9.1	Verkeer.....	39
4.9.2	Parkeren.....	40
4.10	Water.....	40
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	42
5	JURIDISCHE OPZET.....	45
5.1	Algemeen.....	45
5.2	Regels en verbeelding.....	45
5.2.1	Algemene opbouw regels.....	45
5.2.2	Juridisch-planologische regeling plangebied.....	45

6	ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID.....	47
7	PROCEDURE EN OVERLEG.....	49
7.1	Procedure.....	49
7.2	Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.....	49
7.3	Terinzagelegging en zienswijzen.....	49

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Mulleners Vastgoed BV is voornemens om het voormalige klooster Sint Agnetenberg in Sittard te transformeren tot wooncomplex. Hierbij wordt het rijksmonumentale deel, met inbegrip van de sacristie en de aanbouw aan de noordwestzijde, verbouwd. Het aangrenzende en niet monumentale deel ten noordwesten hiervan wordt gesloopt. In het rijksmonumentale deel met inbegrip van de aanbouw aan de noordwestzijde, worden 24 appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt één woning in de voormalige kloosterkapel gerealiseerd en één woning in de voormalige sacristie. Voor het overige worden middels nieuwbouw 13 appartementen en één atelierwoning gerealiseerd, deels ter vervanging van de te slopen niet monumentale bebouwing.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen zowel de functiewijziging van het rijksmonumentale deel, met inbegrip van de sacristie en de aanbouw aan de noordwestzijde, als de beoogde nieuwbouw mogelijk worden gemaakt en de aanwezige waarden zoveel als mogelijk worden beschermd.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Sittard en ligt aan de zuidkant van de Plakstraat, op de percelen kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie F, nummer 2663, 2709 en 2716. Aan de overzijde van de Plakstraat liggen woningen en het pand van de voormalige V&D. Aan de zuidkant van het plangebied liggen de Dobbelsteynpoorte en de Agnetenwal. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de panden langs de Rosmolenstraat, die voorzien zijn van een centrumbestemming waarbinnen een mix van functies is toegestaan.

Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven op een topografische ondergrond.



Afbeelding 1. Plangrens, geprojecteerd op een kadastrale ondergrond en de Basiskaart Grootschalige Topografie (BGT).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- 'Centrum Sittard', vastgesteld op 26 juni 2013;
- 'Facetbestemmingsplan begripsbepaling', vastgesteld op 7 juni 2018.
- 'Facetbestemmingsplan Parkeren', vastgesteld 13 september 2018.

Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de geldende bestemmingsplannen.

Centrum Sittard

Voor het voormalige klooster geldt op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard' de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Voor een deel van de tuin aan de zuidoostzijde van het plangebied, grenzend aan de Agnetenwal, geldt de bestemming 'Tuin'. Voor een klein deel aan de noordwestzijde van het plangebied, het bestaande parkeerterrein in het binnengebied, geldt de bestemming 'Verkeer'. Verder zijn voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden en ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

De voor 'Maatschappelijk – 1' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied, dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen. Het gebruik ten behoeve van reguliere woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' is het gebruik ten behoeve van woondoeleinden evenmin toegestaan. Binnen de bestemming 'Tuin' gelden geen beperkingen ten aanzien van het gebruik ten behoeve van woondoeleinden, met dien verstande dat wel beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is het rijksmonumentale deel van de bebouwing voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'. Ter bescherming van de voorgevel van het monumentale deel van het kloostergebouw is daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)' opgenomen.

Langs de zuidkant van het plangebied zijn verder de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen' opgenomen ter bescherming van de ter plaatse aanwezige, vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle elementen.

Op basis van de bestemmingen die voor het plangebied gelden is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk is.

Facetbestemmingsplan begripsbepaling

Het 'Facetbestemmingsplan begripsbepaling' is opgesteld om de begrippen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen', en 'woning' op de juiste wijze te verankeren in diverse gemeentelijke bestemmingsplannen waarin deze begrippen ontbreken of niet juist zijn opgenomen. Middels het facetbestemmingsplan zijn deze toegevoegd dan wel vervangen. De genoemde begrippen zijn overeenkomstig het facetbestemmingsplan opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan Parkeren

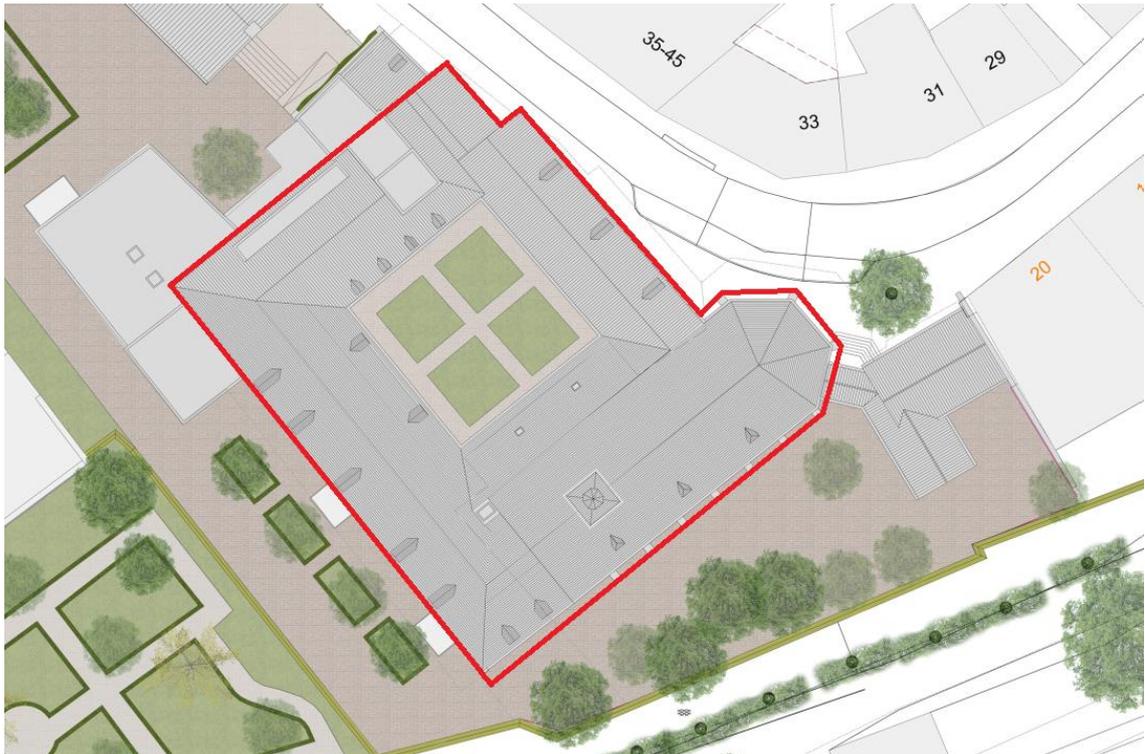
Het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' is opgesteld om de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de op 15 maart 2012 vastgestelde en op 9 mei 2012 in werking getreden 'Nota parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek', voor de gehele gemeente op een uniforme wijze te regelen. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient te worden voldaan aan dit gewijzigde beleid. De regeling ten aanzien van parkeernormen, zoals deze is opgenomen in het 'Facetbestemmingsplan Parkeren', is één op één overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een beschrijving van de procedure en het overleg ten behoeve van dit bestemmingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

Het voornemen bestaat om het voormalige klooster Sint Agnetenberg in Sittard te transformeren tot wooncomplex. Het rijksmonumentale deel (monumentnummer 33715), met inbegrip van de sacristie en de aanbouw aan de noordwestzijde, worden hiertoe verbouwd. Binnen het rijksmonumentale deel en de aanbouw worden 24 appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt in de voormalige kloosterkapel aan de zuidoostzijde van het plangebied een woning mogelijk gemaakt, evenals in de voormalige sacristie. Het als rijksmonument aangewezen deel is op de onderstaande afbeelding weergegeven.

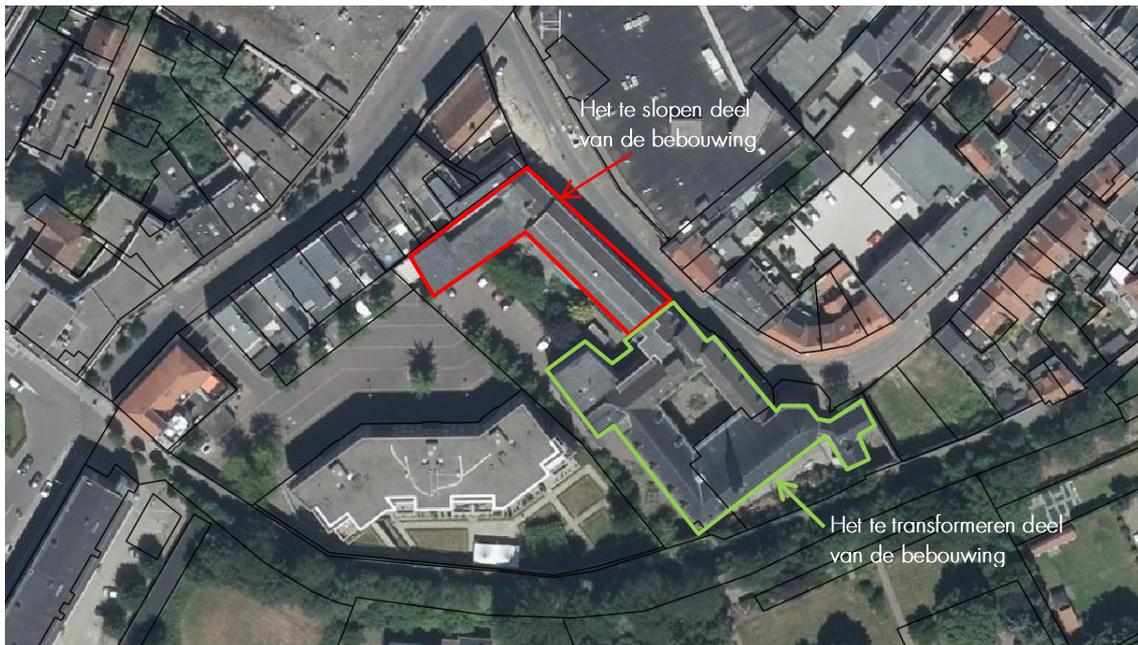


Afbeelding 3. Weergave van het als rijksmonument aangemerkt deel van het Klooster Sint Agnetenberg (rood omlind).

Het niet rijksmonumentale deel ten noordwesten van het te behouden deel van het voormalige klooster Sint Agnetenberg wordt gesloopt. Ter plaatse worden twee appartementengebouwen gerealiseerd voor in totaal 13 appartementen. Één appartementengebouw is geprojecteerd aan de Plakstraat en biedt ruimte aan 7 woningen. Dit gebouw dient verplicht met een kap te worden uitgevoerd.

Aan beide zijden van het appartementengebouw langs de Plakstraat wordt een doorgang gecreëerd naar het binnenterrein, de Dobbelseynpoorte. Op het binnenterrein wordt achter het appartementengebouw langs de Plakstraat een tweede appartementengebouw gerealiseerd voor 6 woningen. Tot slot wordt aansluitend op het direct ten noorden van het plangebied gelegen bestaande pand aan de Plakstraat een atelierwoning gerealiseerd.

Het onderscheid tussen het te behouden deel van de bebouwing en het te slopen deel van de bebouwing is weergegeven op afbeelding 4.

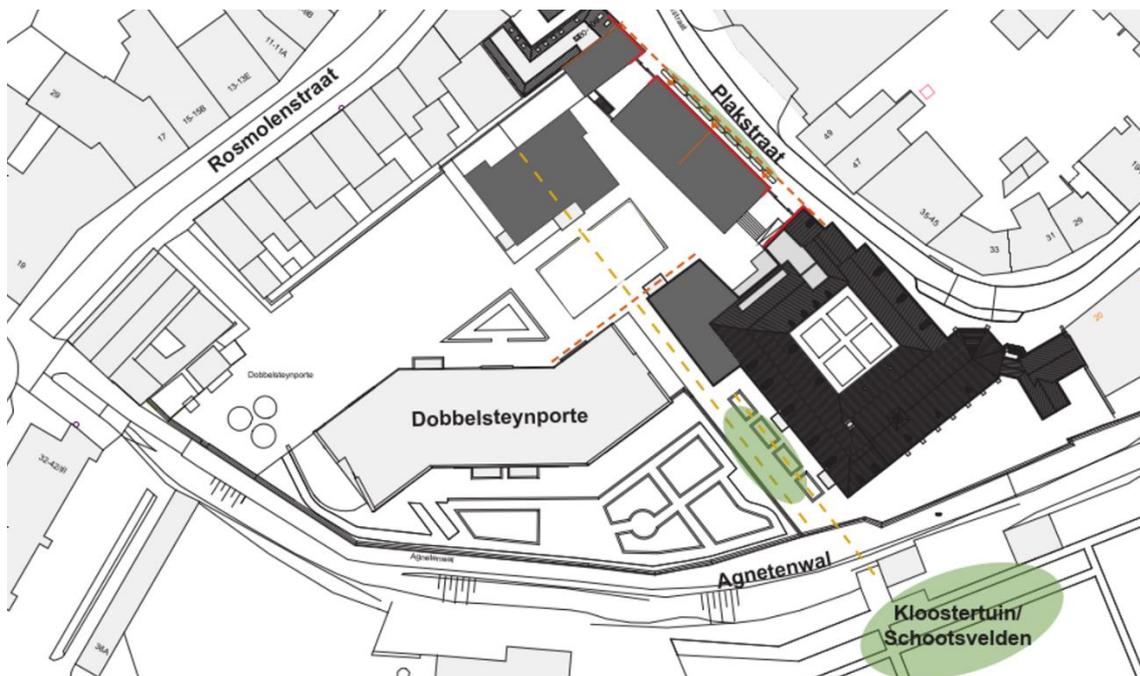


Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

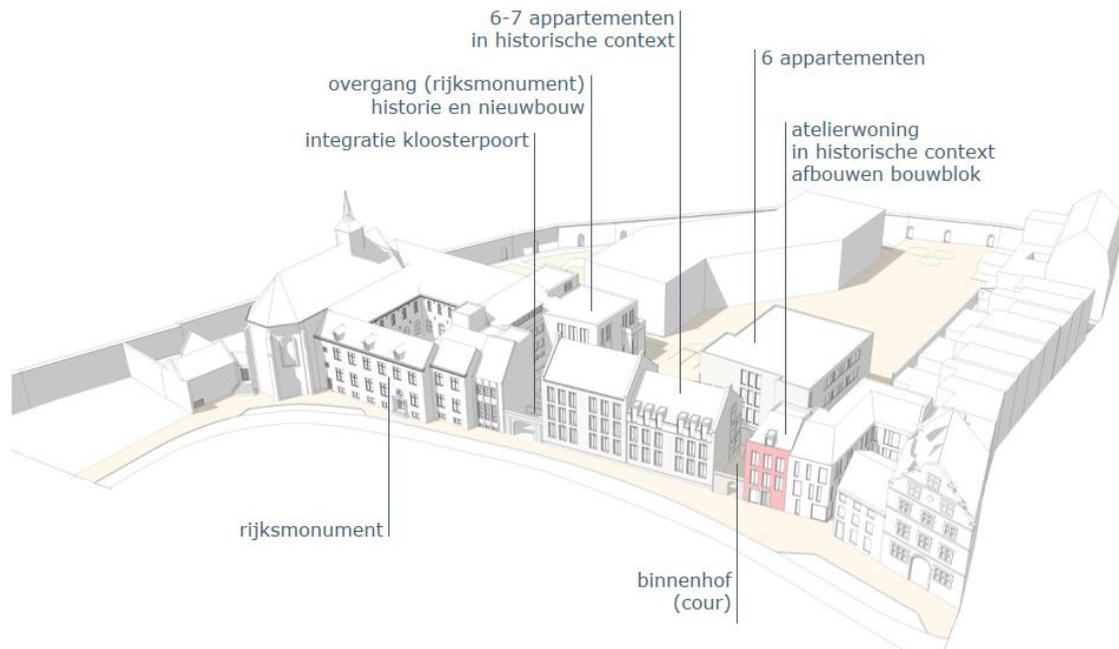
De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Rosmolenstraat, die toegang geeft tot de parkeerplaatsen op het parkeerterrein Dobbelsteynporte. Het parkeerterrein Dobbelsteynporte heeft in het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', waarbinnen parkeerterrein en andere openbare ruimten zijn toegestaan.

Aan de zijde van de Plakstraat worden er twee doorgangen gecreëerd voor ongemotoriseerd verkeer en voetgangers. Daarnaast is er een doorgang aanwezig voor voetgangers onder de Agnetenwal door richting de kloostertuin.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie binnen het plangebied.



Afbeelding 5. Impressie situatieschets toekomstige situatie.



Afbeelding 6. Impressie toekomstige situatie in vogelvluchtperspectief, gezien vanaf de zijde van de Plakstraat.



Afbeelding 7. 3D-impresies toekomstige situatie.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin 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.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en een klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De bovenstaande nationale ruimtelijke belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling niet in het geding. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en 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. Aan deze uitgangspunten wordt voldaan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt 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."*

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. 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

leegstand en verpaupering worden tegengegaan en tevens invulling wordt gegeven aan een rijksmonumentaal pand. De ontwikkeling voldoet kantom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen onder meer bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: Rijkswaerwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, 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.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' (Rarro). Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het gestelde in het Barro en de Rarro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van de provincie Limburg hebben op 12 december 2014 het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Zonering Limburg

In het POL2014 is op de kaart 'Zonering Limburg' onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten en verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied op de grens van de zone 'bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum' en 'overig bebouwd gebied'. De zone 'bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum' is indicatief weergegeven en 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.

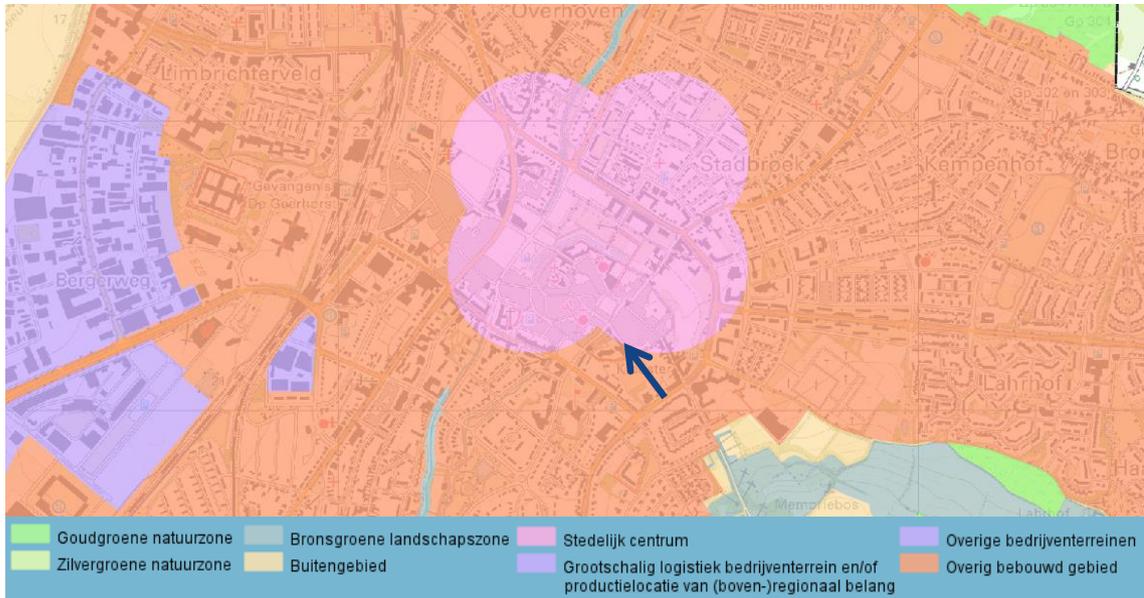
De zone 'overig bebouwd gebied' omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de transformatie van een deel van het klooster Sint Agnetenberg tot een wooncomplex. Daarnaast wordt het niet-monumentale deel aan de noordwestzijde van de te behouden bebouwing gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van woondoeleinden.

Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan één van de provinciale speerpunten, namelijk het behoud van monumentaal vastgoed en wordt anderzijds een verdere impuls gegeven aan het centrumgebied van Sittard.

Verder wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu en het bovenregionaal verzorgend centrum. Voor zover sprake is van ligging binnen de zone 'overig bebouwd' gebied, geldt dat woonvoorzieningen bij uitstek binnen deze zone gesitueerd dienen te worden. Het plan is daarmee in lijn met de uitgangspunten van het POL2014 voor zowel de zone 'bovenregionaal verzorgend stedelijk centrum' als de zone 'overig bebouwd gebied'.



Afbeelding 8. Weergave kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014, met de ligging van het plangebied aangeduid met een blauwe pijl.

Wonen

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in het POL2014 gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden zijn, te weten '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 het thema '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

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven.

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied aan de rand van, maar net binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II ligt. Ter plaatse zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 30 meter geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dergelijke boringen zijn vooralsnog niet voorzien.

Verder ligt het plangebied niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of overige boringsvrije zone. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de omgevingsverordening zijn 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 leegstaande 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 rijksmonumentaal gebouw, zijnde het klooster Sint Agnetenberg, wordt middels de voorgenomen herbenutting 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 ten aanzien van wonen

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. 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;
- 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 plan 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 dit geval is sprake van woningbouw binnen het centrumgebied van Sittard. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de actualisatie Zitterd Revisited, waarvoor afzonderlijke afspraken zijn gemaakt. De ontwikkeling van de woningen 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'.

3.3 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 destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke

voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van 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 voorzieningsstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, 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 destijds 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 vanuit cultuurhistorisch perspectief 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 woningen 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 voor het overgrote deel sprake van de ontwikkeling van levensloopbestendige appartementen in het centrumgebied, waarmee invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte. Op basis van het bovenstaande past de beoogde ontwikkeling 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

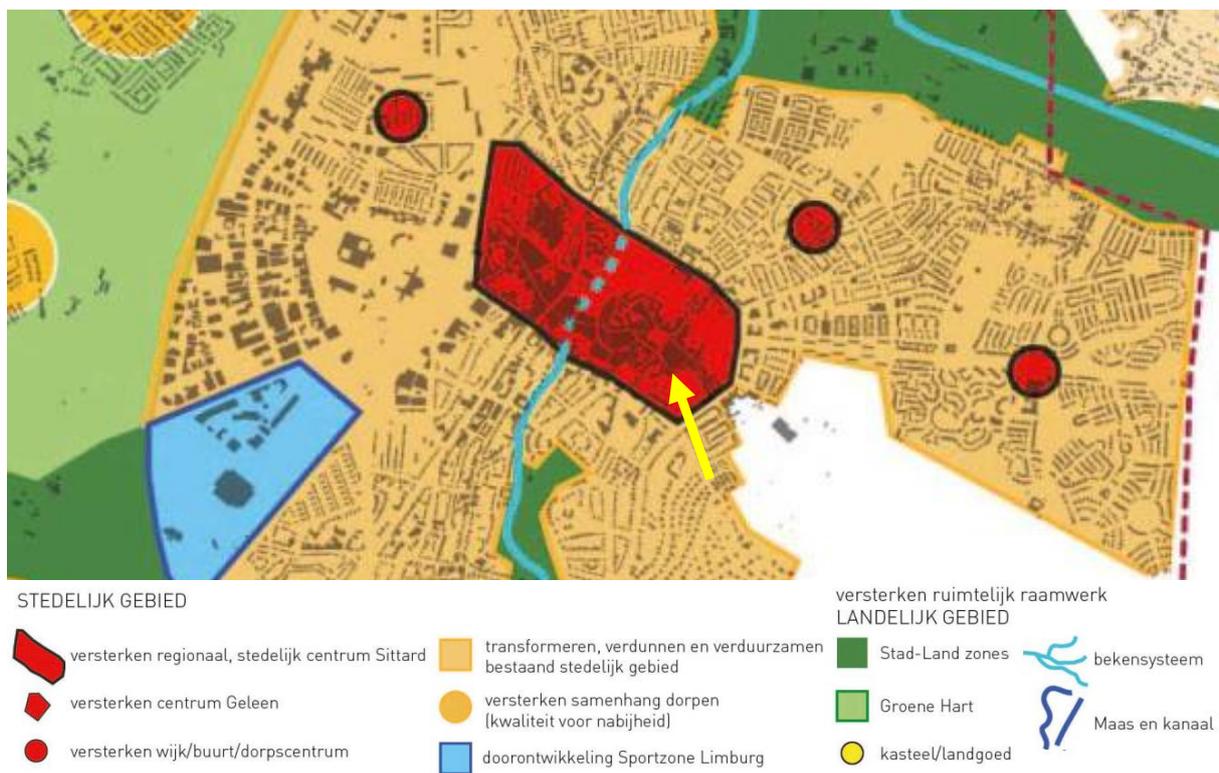
alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

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 driedelig:

- 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 woningmarktvaagstukken 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.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016.

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 Zitterd 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'.

3.4.2 Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025

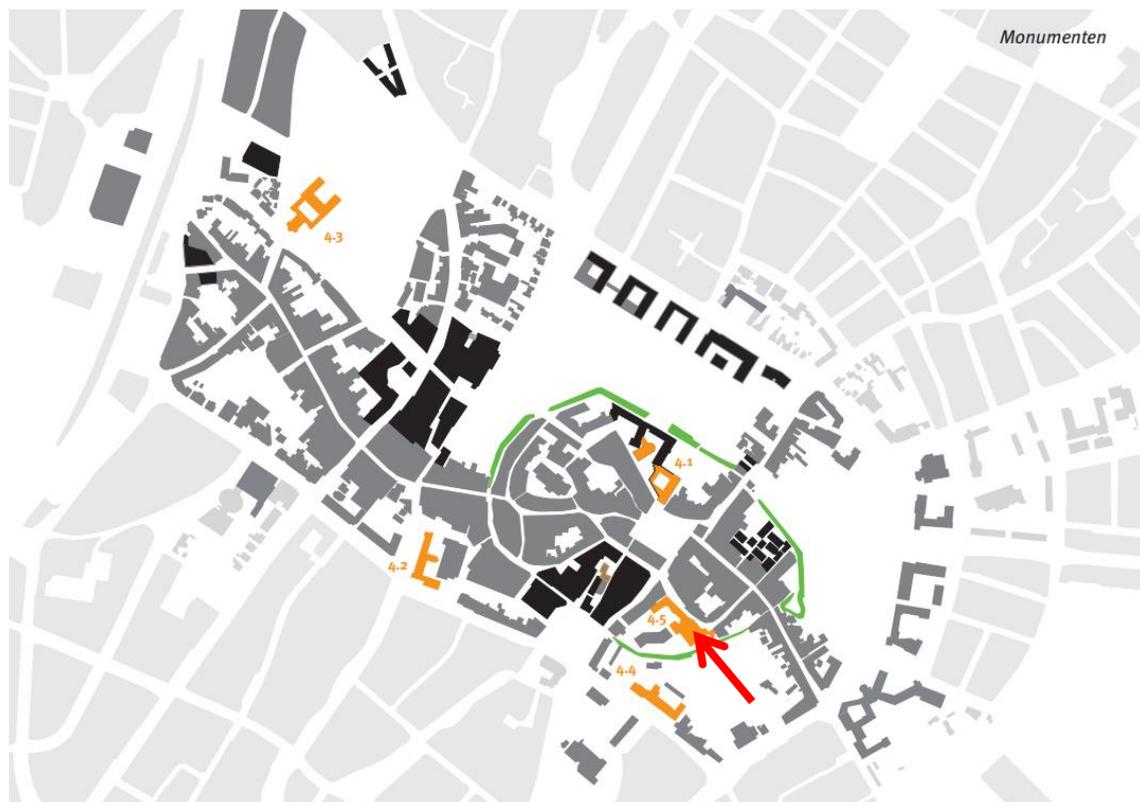
In 2014 is het oorspronkelijke Masterplan Zitterd Revisited geactualiseerd. Hoofddoel van het masterplan is het behouden en versterken van een vitaal en krachtig centrum met zijn historisch hart. Een centrum dat meer is dan een aantrekkelijk winkelgebied. Een interessante ontmoetingsplek met een uitgekende 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 klooster Sint Agnetenberg, 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 'Agnetenklooster (Rosmolenstraat/Plakstraat)' is opgenomen binnen programma 4 'Gebouwen' en het uitvoeringsprogramma 2 (2019-2025) en is als monumentaal gebouw toegevoegd aan het masterplan. Met de transformatie van het monumentale gebouw tot wooncomplex wordt invulling gegeven aan het streven naar behoud van het monument.



Afbeelding 10. Kaart met monumenten die aan het Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025 zijn toegevoegd (plangebied betreft monument 4.5).

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 appartementen 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 periode 2016-2020 met een doorkijk naar 2040. De ambities en prioriteiten zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en provinciale en regionale beleidskaders, waaronder met name de '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.
- 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 hoogwaardig 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 appartementen en woningen die binnen het plangebied mogelijk gemaakt worden, sluiten aan bij de actuele woningvraag en zijn passend bij de toekomstige omvang van de bevolking en de doelgroepen waarvoor nog een toenemende behoefte aan woningen is. Er is namelijk grotendeels sprake van comfortabele, duurzame en levensloopbestendige appartementen binnen het als zodanig aangewezen centrum stedelijk gebied. Daarnaast wordt met de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de instandhouding en levensvatbaarheid van het voorzieningenniveau in het centrum van Sittard geleverd.

3.4.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft in juli 2015 de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteitscriteria beschreven waaraan ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente Sittard-Geleen moeten voldoen. Dit met als doel dat 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 heeft niet alleen betrekking op welstand, maar gaat ook in op het landschap, groen en erfgoed. Verder is 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. Deze vaste criteria zijn onderstaand weergegeven.

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 verbouwingenplannen moeten installaties integraal worden opgenomen in het ontwerp.

Overgangen privé-openbaar

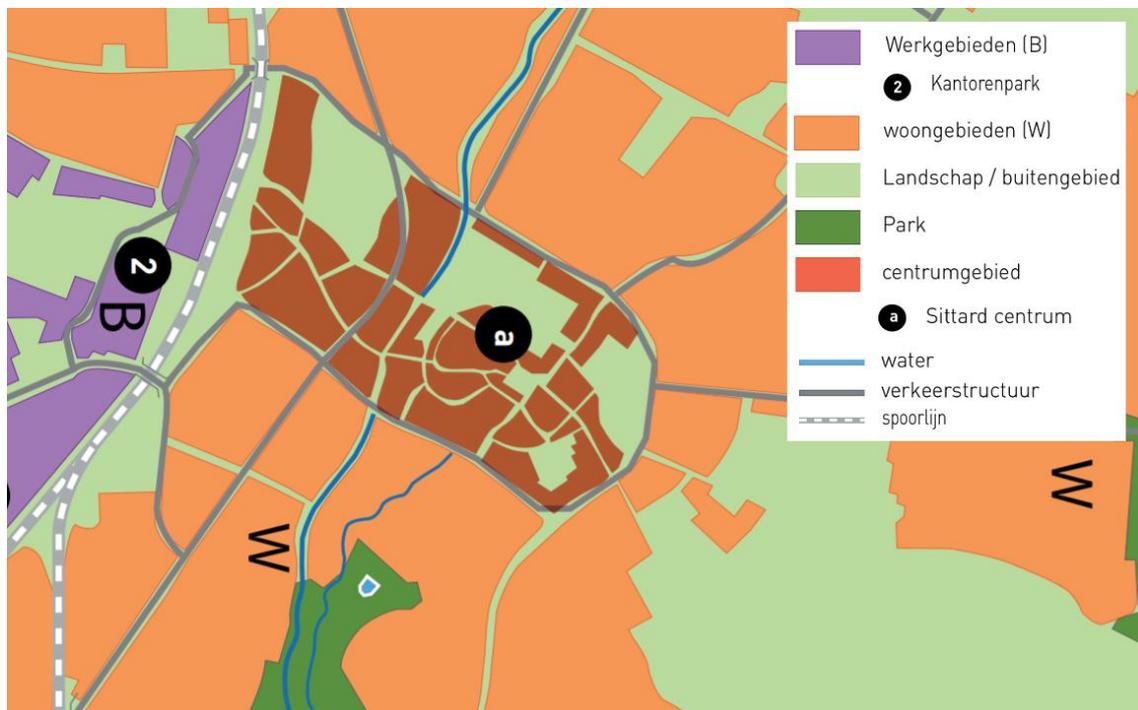
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.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

Naast de vaste criteria 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, zoals te zien op de navolgende afbeelding.



Afbeelding 11. Uitsnede gebiedskaart uit de Nota ruimtelijke kwaliteit.

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 immuniteitsgebied 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 uitvalwegen (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 uitloopruijme 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 uitloopruijme en het invullen van de stedelijke duurzaamheidgedachte. 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.

Bij 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 schootvelden;
- 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 hoeses.

Aanvullend geldt:

- De bebouwing aan straten en pleinen: rooilijnen, 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 winkeloppervlak 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 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

3.4.5 **Beleid archeologie & cultuurhistorie**

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie is vastgesteld in de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' en 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012'. Beide beleidsdocumenten zijn vastgesteld in 2012. Daarnaast is in 2012 de 'Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2012' vastgesteld.

In z'n algemeenheid streeft Sittard-Geleen 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 de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' is aangegeven welk beleid de gemeente voert ten aanzien van archeologie en monumenten. In de 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' zijn regels opgenomen ter behoud

en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder het de historische kern van Sittard, die in 1972 door het Rijk is aangewezen als beschermd stadgezicht. Aan het plangebied is daarom in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekoppeld, met bijbehorende voorwaarden.

De 'Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2012' regelt de instelling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), die de taken van de Welstands- en Monumentencommissies heeft overgenomen. Deze commissie is sinds medio 2013 operationeel. In de gemeentelijke 'Nota ruimtelijke kwaliteit' (zie de voorgaande paragraaf) zijn criteria opgenomen tot behoud van de historisch ruimtelijke karakteristiek van de gemeente.

De subsidiëring van cultuurhistorisch erfgoed is geregeld in de 'Subsidieregeling monumenten en klein erfgoed Sittard-Geleen'. Voor de regio staat het beleid in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Op landelijk niveau is met name de Erfgoedwet van belang.

In paragraaf [4.2](#) wordt nader ingegaan op de voor het plangebied van toepassing zijnde aspecten archeologie en cultuurhistorie.

3.4.6 Parkeerbeleid Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen heeft haar beleid ten aanzien van parkeren vastgelegd in de in 2012 vastgestelde 'Beleidsregels nota parkeernormen' en de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'. Hierin is een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen opgenomen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering". Er is een 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 overeenkomstig het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' van de gemeente Sittard-Geleen.

Voor meer informatie over verkeerskundige aspecten in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf [4.9](#).

3.4.7 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 13 september 2012 de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' vastgesteld. Deze visie 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.

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 en dat nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd worden en voorzien worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

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. Aangezien het plangebied op circa 950 meter van het spoor ligt, is uitsluitend het beleid ten aanzien van het invloedsgebied van toepassing voor het plangebied.

Binnen het invloedsgebied 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 [4.4](#).

3.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

De 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' van de gemeente Sittard-Geleen uit 2011 vormt 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 van de Chemelot Site op de omgeving 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 [4.4](#).

3.4.9 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 12 november 2014 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, waarbij 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 nodig en haalbaar helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

De missie en visie geven een perspectief voor de lange termijn. 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.

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.

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.

Stedelijk afvalwater

- Doel: Adequaet en efficiënt beheren van ons stelsel.
- Strategie: Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

In paragraaf [4.10](#) wordt nader ingegaan op wateraspecten in relatie tot het plangebied.

3.4.10 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen

Het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen heeft op 10 november 2015 het 'Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Dit plan heeft als doel vast te leggen hoe de gemeente invulling geeft aan de toetsing van bodemaspecten op de werkvelden waar dat een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling. Het Bodembeheerplan 2016-2020 biedt 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 het bodembeheerplan is onder meer aangegeven hoe de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgaat met de aanwezige diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de van toepassing zijnde wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Daarnaast geeft het bodembeheerplan 2016-2020 aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart 2016 gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

In paragraaf [4.3](#) wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen die gevoelige functies zoals woningen toevoegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Aangezien het plangebied wel binnen de geluidzone van omliggende wegen ligt, is een akoestisch onderzoek¹ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijken de geluidbelastingen inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder vanwege verkeer op de (gezoneerde) President Kennedysingel – Leyenbroekweg en Engelenkampstraat niet meer te bedragen dan 48 dB, de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Er hoeft geen hogere waarde aangevraagd te worden.

Vanwege de nabij het plangebied gelegen Plakstraat (30 km/uur-weg) bedraagt de geluidbelasting tot maximaal 62 dB. Beoordeeld aan de hand van de criteria Wet geluidhinder voor een vergelijkbare 50 km/uur-weg, wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar wel aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Hoewel krachtens de Wet geluidhinder geen hogere-waardenbesluit kan worden genomen, wordt aanbevolen voor wat betreft de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de hoog geluidbelaste gevels aan te sluiten bij de eisen uit artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012. Vanwege de overige (30 km/uur-)wegen bedraagt de geluidbelasting niet meer dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 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.

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 blijktens de aanvraag zal worden

¹ Kragten, *Akoestisch onderzoek klooster Sint Agnetenberg te Sittard*, 28 januari 2020.

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” vastgesteld². Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten³. 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 Middelhoge verwachting voor natte landschappen Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen
5	Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied
6	Lage verwachting voor droge en natte landschappen
7	Lage verwachting voor ontgronde gebieden Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden

Uit de archeologische 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.

Naar aanleiding van de hoge archeologische verwachtingswaarde is om te beginnen een archeologisch bureauonderzoek⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het bureauonderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom wordt aanbevolen de gespecificeerde verwachting aan te vullen en te verfijnen door middel van een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek wordt als zodanig uitgevoerd en de resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen. Vooralnog zijn de mogelijk aanwezige archeologische waarden in dit bestemmingsplan in voldoende mate beschermd middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’.

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.

² Gemeente Sittard-Geleen, 2012. Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen.

³ Verhoeven, M.P.F. & G.R. Ellenkamp, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

⁴ RAAP, Plangebied Herontwikkeling Klooster Sint Agnetenberg te Sittard, gemeente Sittard-Geleen; Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-Rapport 4353, 03-07-2020.

- De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email.
- 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).

4.2.2 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. Voor een deel van het klooster Sint Agnetenberg geldt dat het is aangewezen als rijksmonument. Bovendien is het gehele plangebied binnen het door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht gelegen. Door Buro4 is daarom een 'bouwhistorische opname' van het klooster uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting te raadplegen.

Middels dit bestemmingsplan wordt voorzien in herbestemming en daarmee het duurzame behoud van het monumentale deel van het klooster. Dit geheel in lijn met het beleidsmatige streven van zowel de provincie Limburg als de gemeente Sittard-Geleen, naar herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. Daarnaast wordt middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voorzien in de bescherming van bepaalde vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle elementen binnen het plangebied.

4.3 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van bodem en grondwater. In beschouwing dient te worden genomen of er sprake is van gebruik dat gevoeliger is voor eventueel aanwezige bodemverontreinigingen dan het gebruik dat ingevolge de vigerende bestemmingsregelingen is toegestaan. In het voorliggende geval is sprake van een wijziging van een maatschappelijke bestemming naar een milieugevoeligere woonbestemming. In verband met deze bestemmingswijziging is een bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie al eeuwenlang in gebruik is als woonlocatie in de vorm van het klooster. Door de jaren heen is de bebouwing meermaals aangepast door aanbouw, nieuwbouw en sloop. Binnen de locatie hebben, met uitzondering van sloopactiviteiten, voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Binnen de onderzoekslocatie zijn twee huisbrandstofolietaanks aanwezig ter hoogte van de zuidwestelijke grens van de onderzoekslocatie, onder de huidige parkeerplaats. Deze tanks zijn leeggemaakt en gereinigd, maar het is niet bekend of deze tanks verwijderd zijn. Uit uitgevoerde onderzoeken blijkt dat binnen de locatie licht verhoogde gehalten (zware metalen, PAK) te verwachten zijn en ter hoogte van de tanks licht verhoogde gehalten minerale olie. Tevens blijkt uit bouwtekeningen dat in het gebouw asbest is toegepast. Het is niet uit te sluiten dat bij eerdere sloop en/of verbouwing asbesthoudend materiaal in de bodem terecht is gekomen (met puin). De locatie is daarom verdacht op het voorkomen van asbest in de grond.

Binnen de onderzoekslocatie worden licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK verwacht. Ter bevestiging en in het kader van mogelijk grondverzet (afvoer) wordt geadviseerd om voor uitvoering van grondroerende werkzaamheden een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de op het moment van uitvoering geldende norm NEN5740. Het verkennend vooronderzoek dient minimaal uitgevoerd te worden voor de te graven locaties dan wel de locaties voor nieuwbouw. Het onderzoek dient bij voorkeur na de sloop uitgevoerd te worden. Tevens wordt geadviseerd om na te gaan of de genoemde tanks nog aanwezig zijn en om deze locatie mee te nemen in het verkennend bodemonderzoek als zijnde een verdachte locatie.

Omdat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van mogelijk asbesthoudend materiaal in de bodem wordt tevens geadviseerd om een verkennend asbestonderzoek uit te voeren conform de op dat moment geldende norm NEN 5707. Voor de locatie is geen locatiebezoek uitgevoerd omdat dit in het kader van het vooronderzoek

geen aanvullende informatie oplevert. Omdat de actuele terreinsituatie wel van invloed is op de situering van boringen, peilbuizen en asbestgaten, wordt geadviseerd een eventueel veldonderzoek te starten met een terreinverkenning zodat eventuele boringen, peilbuizen en asbestgaten nog verplaatst kunnen worden.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat nader onderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 noodzakelijk is. De betreffende onderzoeken dienen bij voorkeur na afloop van de sloop van de te slopen bebouwing uitgevoerd te worden en zullen daarom in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen uitgevoerd worden.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan externe veiligheid⁵ uitgevoerd en is tevens een verantwoordingsrapportage⁶ opgesteld. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Quickscan externe veiligheid

Transport over het water

Het plangebied ligt op een afstand van circa 6.500 meter ten oosten van het Julianakanaal, dat deel uit maakt van de Maascorridor. Op grond van de ruimtelijke scheiding tussen het Julianakanaal en plangebied vormt deze waterweg geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is daarom niet aan de orde.

Transport over de weg

Uit de routing gevaarlijke stoffen die door de gemeente Sittard-Geleen is verstrekt, volgt dat in de nabijheid van het plangebied geen wegen aanwezig zijn waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt waarvan het invloedsgebied reikt tot aan het plangebied. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de planontwikkeling, waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Transport over het spoor

Op een afstand van circa 950 meter is de spoorlijn Maastricht – Sittard (traject 50) gelegen. Over dit traject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormt het plaatsgebonden risico en het PAG geen aandachtspunt voor de planvorming. Over de spoorlijn worden toxische gassen vervoerd, waardoor het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn ligt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij deze verantwoording wordt mede getoetst aan de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de 1% letaliteitsafstand van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is daarmee niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het Spoorwegemplacement Sittard en binnen de effectafstand van Bedrijventerrein Chemelot. Op grond van de ruimtelijke scheiding zal de invloed op de hoogte van het groepsrisico niet relevant zijn. Voor deze inrichtingen dient formeel invulling gegeven te worden aan de verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. Bij deze verantwoording wordt mede getoetst aan de beleidsvisie Chemelot en de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen.

Verantwoording groepsrisico

In het kader van de beperkte verantwoording van het groepsrisico, dient worden ingegaan op de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat het plangebied goed

⁵ Kragten, *Quickscan externe veiligheid klooster Sint Agnetenberg*, 27 januari 2020.

⁶ Kragten, *Verantwoording hoogte groepsrisico klooster Sint Agnetenberg*, 27 juli 2020.

bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. In het voorliggende geval is het plangebied goed bereikbaar. Verder wordt aangegeven dat de inrichting van het plangebied geen invloed heeft op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Ten aanzien van zelfredzaamheid wordt opgemerkt dat binnen het plangebied in de toekomstige situatie geen functies voorzien zijn die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het toekomstige plan betreft de nieuwbouw van woningen. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, wordt ervan uitgegaan dat zij met behulp van valide personen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de spoorweg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden. Aangezien het een renovatie-/nieuwbouwproject betreft, zal voldoende aandacht geschonken worden aan de luchtdichtheid van de woningen.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Op basis van het bestaande wegennet kan afzijdig van de bron gevluht worden.

In het kader van risicocommunicatie kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die dienen te worden voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast zijn de volgende besluiten en regelingen van toepassing:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging. Hiervoor zijn onder meer grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project wordt toelaatbaar geacht 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 de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Hierin is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt' als sprake is van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (het 3% criterium). Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de NSL Monitoringstool bedraagt de concentratie PM_{10} in de nabijheid van het plangebied minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie $PM_{2,5}$ minder dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $PM_{2,5}$ $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting nog verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet- en regelgeving. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven/inrichtingen) 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.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

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. In deze brochure zijn richtafstandenlijsten opgenomen, waarin voor diverse milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) richtafstanden zijn 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. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstanden, indien bijvoorbeeld kan worden aangetoond dat de feitelijk te verwachten milieubelasting afwijkt van de richtafstand.

Binnen gebieden met functiemenging zijn de bovengenoemde richtafstanden niet van toepassing. Binnen dergelijke gebieden zoals horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, is veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Binnen gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies 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 verkeersaantrekkende 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.

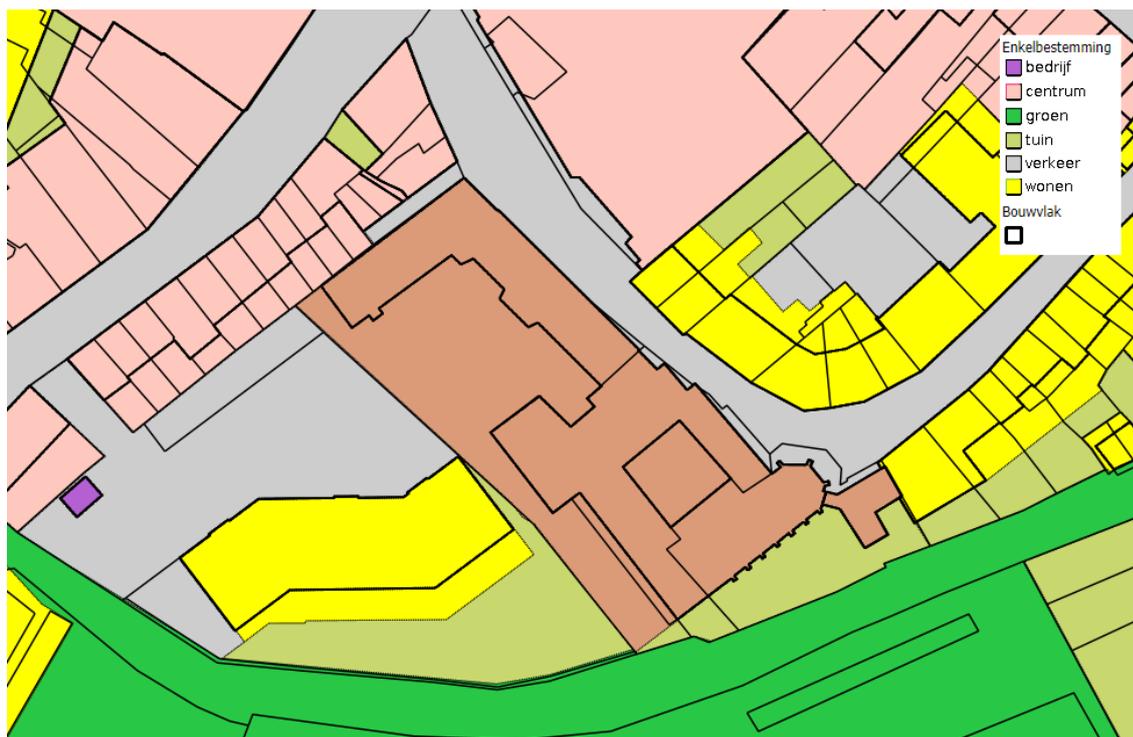
Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- 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-brochure een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Toetsing plangebied

Het plangebied en de directe omgeving maken onderdeel uit van het stadscentrum van Sittard, een gebied met functiemenging. Binnen het plangebied zelf worden uitsluitend woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. In de directe omgeving zijn echter diverse percelen voorzien van de bestemming 'Centrum – 3', waarbinnen functies als detailhandel, kantoor, zakelijke dienstverlening, consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening, galleries, ateliers en ook wonen zijn toegestaan. Dergelijke functies vallen alle onder 'categorie A', activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.



Afbeelding 12. Weergave bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn kortom geen bedrijven of inrichtingen gevestigd die onevenredige milieuhinder kunnen veroorzaken en daarmee een mogelijke belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde woningbouw. Er kan in de woningen vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling van de woningen levert andersom geredeneerd geen beperkingen op voor in de omgeving gelegen inrichtingen. In de directe omgeving zijn immers uitsluitend inrichtingen gelegen en toegestaan die passend zijn binnen een gebied met functiemenging zoals het centrumgebied van Sittard.

4.8 Ecologie

Quickscan flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Econsultancy een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd. Dit om in te schatten of er op de onderzoekslocatie plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Op basis van de uitgevoerde quickscan dient voor uitvoering van de plannen duidelijkheid te zijn verkregen over het gebruik van de onderzoekslocatie door huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Dit kan middels een nader onderzoek waarbij de aanwezigheid van deze soorten kan worden vastgesteld dan wel uitgesloten.

Ten aanzien van overige broedvogels geldt dat overtreding op voorhand kan worden voorkomen door buiten het broedseizoen begroeiing te verwijderen. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

⁷ Econsultancy, *Rapportage quickscan flora en fauna Plakstraat 23 (Agnetenklooster) te Sittard*, Rapportnummer 10918.001, 5 december 2019.

Met betrekking tot het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal' wordt geadviseerd om middels een Aeriusberekening de toename van stikstofdepositie te laten toetsen. Met betrekking tot het nabijgelegen gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en houtopstanden zijn geen aanvullende onderzoeken benodigd.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vlermuizen noodzakelijk is. Deze onderzoeken worden uitgevoerd en de resultaten hiervan worden in een later stadium in deze toelichting opgenomen.

Stikstofdepositie

Zoals geadviseerd in de quickscan, is voor de ontwikkeling middels AERIUS Calculator een berekening gemaakt van de verwachten stikstofdepositie als gevolg van het initiatief. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁸.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de sloop- en aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.9 Verkeerskundige aspecten

4.9.1 Verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Rosmolenstraat, die toegang geeft tot de parkeerplaatsen op het binnenterrein, de Dobbelseynpoorte. Daarnaast worden er twee doorgangen gecreëerd voor ongemotoriseerd verkeer en voetgangers richting de Plakstraat en is er een doorgang voor voetgangers onder de Agnetenwal door richting de kloostertuin.

Om de verkeersaantrekkende werking van het plan inzichtelijk te maken, is een vergelijking gemaakt tussen de laatst aanwezige functie in het voormalige klooster Sint Agnetenberg en de toekomstige woonfunctie. De laatst aanwezige functie betreft een verzorgingstehuis met 71 kamers. Aangezien voor een verzorgingstehuis geen kengetallen beschikbaar zijn voor de verkeersaantrekkende werking, is aangesloten bij de CROW kengetallen voor een vergelijkbare functie, zijnde 'kamerverhuur, niet zelfstandig'. Hiervoor kan in het centrumgebied van Sittard op basis van voor een gemiddelde weekdag voor 71 kamers worden uitgegaan van circa 71 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de toekomstige situatie is sprake van 40 woningen, bestaande uit 37 appartementen en 3 woningen, één in de bestaande kloosterkapel, één in de voormalige sacristie en de te realiseren atelierwoning aan de noordzijde van het plangebied. In de onderstaande tabel is de verkeersaantrekkende werking op basis van de CROW-rekentool verkeersgeneratie & parkeren in beeld gebracht.

Type woning	Aantal	Motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag
atelierwoning	1	7
woning voormalige kloosterkapel	1	7
woning voormalige sacristie	1	7
appartementen (koop duur)	13	88
appartementen (koop midden)	24	123
Totaal	40	232

⁸ Kragten, *Stikstofdepositieonderzoek BP Klooster Sint Agnetenberg, Sittard*, 27 oktober 2020.

Wanneer de voormalige functie en de toekomstige functie met elkaar worden vergeleken, is sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking van circa 161 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Deze relatief beperkte toename kan zonder problemen op het omliggende wegennet worden verwerkt.

Hierbij wordt opgemerkt dat op basis van de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het plangebied 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) rechtstreeks zijn toegestaan. Voor diverse van deze functies (waaronder bijvoorbeeld een gezondheidscentrum) geldt een fors hogere verkeersaantrekkende werking dan voor de laatst actieve functie en de toekomstige woonfunctie. Wanneer de maximale juridisch-planologische mogelijkheden met elkaar worden vergeleken is zelfs sprake van een forse afname van de verkeersaantrekkende werking.

4.9.2 Parkeren

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een gewijzigde parkeervraag. 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. Hierbij dient te worden opgemerkt dat volgens het parkeerbeleid van de gemeente Sittard-Geleen een bestaand tekort op eigen terrein mag worden verrekend met de toekomstige parkeerbehoefte. Hierbij dient uitgegaan te worden van de actuele gemeentelijke parkeernormen, waarbij tekorten van de te slopen bebouwing niet mogen worden verrekend.

In de toekomstige situatie is sprake van 40 woningen in het centrum gebied van Sittard. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen betekent dit dat minimaal 52 (= 40 x 1,3) parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Bij de laatst aanwezige functie in het voormalige klooster Sint Agnetenberg was sprake van een verzorgingstehuis met 71 kamers, waarvan in totaal 28 kamers zich in het te slopen deel bevinden. Dit betekent dat het tekort van de huidige situatie mag worden verrekend met de toekomstige parkeerbehoefte.

Op het eigen terrein zijn 9 parkeerplaatsen aanwezig en voor het te behouden deel van 43 kamers geldt dat 5 van deze 9 parkeerplaatsen in mindering moeten worden gebracht op het te verrekenen aantal (= $43 / 71 \times 9 = 5$). Uitgaande van een parkeernorm van 22 parkeerplaatsen ($0,5 \times 43 = 21,5$) ten behoeve van de 43 kamers, betekent dit dat sprake is van een tekort van 17 parkeerplaatsen op eigen terrein in de huidige situatie ($22 - 5 = 17$). Voor de toekomstige woningen dienen kortom 35 ($52 - 17 = 35$) parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal op basis van de in de regels van het bestemmingsplan verankerde parkeernormen worden getoetst aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

4.10 Water

In het kader van de Watertoets dient een bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met water. Allereerst wordt kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

Beleid

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg en het Beleidsplan

Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

Toets plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het allereerst van belang om de kenmerken van de watersystemen binnen het plangebied en de directe omgeving in beeld te brengen. Hierbij zijn de aspecten grondwater, oppervlaktewater en hemelwater van belang.

Grondwater

Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied ligt. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Ter plaatse zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 30 meter geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dergelijke boringen zijn voornamelijk niet voorzien.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande te behouden bebouwing blijft aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Voor de nieuwbouw geldt dat het afvalwater eveneens wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

Hemelwater

Ten aanzien van hemelwater geldt dat duurzaam gebruik van hemelwater wordt nagestreefd. Hemelwatervoorzieningen dienen te voldoen aan de eisen van de gemeente Sittard-Geleen. Deze eisen zijn vastgelegd in de "Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek" uit 2015. Hierin is opgenomen 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 vindt voor wat betreft de bestaande en te behouden deel van de bebouwing geen verandering plaats ten aanzien van de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan. Voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied worden voorzieningen 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 wordt via een overloop afgevoerd via de riolering.

Ten aanzien van de omgang met hemelwater dient te worden opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie reeds vrijwel volledig verhard is. De ontwikkeling leidt niet of nauwelijks tot een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Ook is de aanplant van extra groen voorzien. Verder dient te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag.

Overleg waterbeheerder

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg en de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Dlijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-(beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relevantie voor het plangebied

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een planm.e.r.-plicht. Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen planm.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het bovenstaande is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van een besluit 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.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel Dlijst)	D11.2 : "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Het bestemmingsplan maak de realisatie van 40 woningen mogelijk, deels middels functiewijziging van bestaande monumentale bebouwing en deels middels de realisatie van nieuwbouw, gedeeltelijk ter hoogte van te slopen bebouwing. De indicatieve drempel uit de Dlijst wordt daarmee niet overschreden.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.
Verontreiniging en hinder	<i>Bodem</i> Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat uit het vooronderzoek naar voren is gekomen dat aanvullend bodemonderzoek nodig is. Indien hieruit blijkt dat sprake is van enige mate van verontreiniging boven de daarvoor geldende drempelwaarden, dan zullen de daartoe noodzakelijke maatregelen worden genomen, waarmee er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan voor het beoogde toekomstige gebruik. <i>Water</i> Op basis van paragraaf 4.10 blijkt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan. <i>Flora en fauna</i> Op basis van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk is. Deze onderzoeken worden uitgevoerd en de resultaten hiervan worden in een later stadium in deze toelichting opgenomen. Indien nodig zullen mitigerende maatregelen genomen worden, zodat het plan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd.

	<p>Uit het onderzoek naar stikstofdepositie is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase en sloop- en aanlegfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.</p> <p><i>Archeologie</i> Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan. De mogelijk aanwezige archeologische waarden worden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' namelijk in voldoende mate beschermd. Daarnaast wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zodra ze beschikbaar zijn, hier worden ingevoegd.</p> <p><i>Geluid</i> Op basis van paragraaf 4.1 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Bedrijven en milieuzonering</i> Op basis van paragraaf 4.7 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i> Op basis van paragraaf 4.6 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Externe veiligheid</i> Op basis van paragraaf 4.4 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan.</p>
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied is in de huidige situatie overwegend bestemd ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, waarbij sprake is van leegstand en anti-kraakbewoning. Het plangebied is vrijwel volledig verhard. Het bestaande grondgebruik levert geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<p>Wetlands: niet van toepassing</p> <p>Kustgebieden: niet van toepassing</p> <p>Berg- en bosgebieden: niet van toepassing</p> <p>Reservaten en natuurparken: niet van toepassing</p> <p>Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 4.8)</p> <p>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee.</p> <p>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: nee.</p>
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Op basis van de in deze paragraaf opgenomen informatie neemt het college van burgemeester van wethouders op grond van artikel 7.17 Wm de beslissing genomen dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgesteld conform 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012) en is inhoudelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard'. Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting.

5.2 Regels en verbeelding

5.2.1 Algemene opbouw regels

De regels zijn conform de SVBP2012 opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk 4 zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van het bestemmingsplan is vastgelegd.

5.2.2 Juridisch-planologische regeling plangebied

Voor het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing. Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de genoemde bestemmingen.

Wonen

Voor de te behouden bebouwing en de beoogde nieuwbouw, met inbegrip van de tussenliggende gronden, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn tevens hoogteaanduidingen opgenomen, waarmee de maximum goot- en bouwhoogte voor de diverse afzonderlijke gebouwen is vastgelegd. Daarnaast is in de regels het maximum aantal toegestane woningen vastgelegd op 40.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - atelierwoning' opgenomen. Ter plaatse is een woning met een atelier toegestaan. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is bij de atelierwoning toegestaan.

Voor het appartementengebouw aan de zijde van de Plakstraat is verder de realisatie van een kap verplicht. Hiertoe is op de verbeelding de aanduiding 'kap' opgenomen, waaraan in de regels deze verplichting is gekoppeld.

Verder zijn in de specifieke gebruiksregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten behoeve van de aspecten bodem, geluid en externe veiligheid. Hiermee is geborgd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de beoogde woonfunctie, dat het akoestisch binnenklimaat aanvaardbaar is en dat bij woningen die voorzien zijn van mechanische ventilatie, deze ventilatie centraal afsluitbaar is.

Tuin

Voor het zuidoostelijke deel van het plangebied is de bestemming 'Tuin' opgenomen, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'. Binnen de bestemming tuin zijn op basis van de regels van dit bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan.

Bij de sacristie is verder de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen ten behoeve van de twee parkeerplaatsen die daar binnen de bestemming 'Tuin' reeds aanwezig zijn. Deze parkeerplaatsen blijven behouden. Voor het overige is het parkeren van motorvoertuigen binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

Voor het (semi-)openbare terrein is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Deze gronden hebben zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan.

Waarde – Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt voor het gehele plangebied. Hierin is een onderzoeksplicht opgenomen voor bouwwerkzaamheden met een diepteverstoring van meer dan 30 centimeter in combinatie met een oppervlakteverstoring van 50 m².

Waarde – Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' geldt eveneens voor het gehele plangebied. Dit in verband met het feit dat de binnenstad van Sittard bij besluit van 17 mei 1972 door de toenmalige Minister van OCW is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht in de zin van de (toenmalige) Monumentenwet.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' dient, met inbegrip van de daarbinnen van toepassing zijnde specifieke aanduidingen, ter bescherming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol geachte elementen.

Omdat voor een deel van de bebouwing sloop is voorzien, zijn enkele (onnodig beperkende regels) voor de te slopen bebouwing voor zover aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, buiten toepassing verklaard. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sloop' opgenomen. De betreffende regels gelden wel weer voor de toekomstige nieuwbouw die binnen het plangebied is voorzien, aangezien ook deze nieuwbouw gelegen zal zijn binnen het beschermd stadsgezicht.

6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID

In de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeentes verplicht zijn 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.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Gelet hierop kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Tevens wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van initiatiefnemer komt.

7 PROCEDURE EN OVERLEG

7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt het concept ontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Sittard-Geleen) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan spelen. Daarnaast wordt het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegd voor inspraak (zie 7.2).

Na het vooroverleg en de inspraak wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze wettelijke procedure kan als volgt worden samengevat: De procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan, waarna het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingebracht.

Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad in principe binnen 12 weken te beslissen over de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden zes weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

7.2 Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor een reactie toegestuurd aan belanghebbende instanties en overeenkomstig de 'Inspraakverordening Sittard-Geleen' gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegd.

7.3 Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, na voorafgaande publicatie in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

BIJLAGEN

B1 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	-	
	bouwmart, 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	-	
	grootschalige 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										
	sportthal (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 ((VMBO/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 begrafen / crematie

