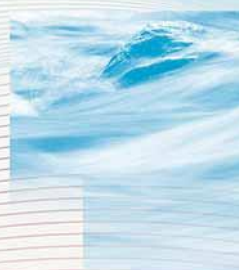


Bestemmingsplan Stadbroek Oost

Toelichting - Ontwerp

Documentcode: t_NL.IMRO.1833.JSteenstrSittard-ON01



Bestemmingsplan Stadbroek Oost

Toelichting - Ontwerp

Documentcode: t_NL.IMRO.1833.JSteenstrSittard-ON01

Contactpersoon LievenseCSO

Mw. Mr. D.R. Boer

088 – 910 2101

Dboer@LievenseCSO.com

Projectcode	16A049
Documentnummer	t_NL.IMRO.1833.JSteenstrSittard-ON01
Versiedatum	29 mei 2017
Status	ontwerpbestemmingsplan

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
t_NL.IMRO.1833.JSteenstrSittard-ON01	29 mei 2017	ontwerpbe stemmings plan	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
Mw. Mr. D.R. Boer	Senior jurist omgevingsrecht	29.5.2017	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
Naam adviseur	Functie adviseur	2017	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
Mw. Mr. D.R. Boer	Projectleider	29.5.2017	

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK
Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

LEEWARDEN
Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

DEVENTER
Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer

MAASTRICHT
Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

HOOGVLIET
Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LieverseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LieverseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN: NL63 ABNA 0570208009

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied.....	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer.....	2
2 Voorgenomen ontwikkeling	3
2.1 Burgemeester Corbeijstraat.....	3
2.2 Jan Steenstraat.....	4
3 Relevant beleidskader.....	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	7
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	8
3.3 Regionaal beleid	8
3.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek	8
3.3.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek.....	9
3.3.3 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	9
3.4.2 Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 – 2020	10
4 Sectorale aspecten.....	12
4.1 Milieueffectrapportage	12
4.2 Bodem	12
4.3 Water.....	15
4.4 Geluid	16
4.5 Luchtkwaliteit.....	16
4.6 Ecologie	17
4.7 Archeologie	19
4.8 Externe veiligheid	21
4.9 Milieuzonering	22
4.10 Kabels en leidingen	23
5 Juridische planbeschrijving.....	24
5.1 Inleiding.....	24
5.2 Bestemmingen	24
5.3 Algemene regels.....	25
5.4 Overgangs- en slotregels.....	25
6 Uitvoerbaarheid	26

6.1	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.....	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.3	Procedure	26

Bijlagen

Bijlage 1	Bouwplan
Bijlage 2	Indicatief bodemonderzoek
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek Burgemeester Corbeijstraat
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek Jan Steenstraat
Bijlage 5	Quick scan natuur
Bijlage 5	Nader onderzoek Natuur
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

ZOWonen, een vastgoedbedrijf met een maatschappelijke doelstelling, uit Sittard wil op twee locaties in de wijk Stadbroek Oost bestaande verouderde huurwoningen slopen en deze deels vervangen door grondgebonden woningen. Er komen minder woningen in een andere vorm terug.

Het gaat om een locatie aan de Jan Steenstraat en een locatie aan de Burgemeester Corbeijstraat in Sittard. Omdat een deel van de gesloopte woningen (aan de Jan Steenstraat) niet meer terugkomt en het definitieve ontwerp voor de nieuwbouw niet geheel binnen het vigerende bestemmingsplan 'Sittard-Oost' past, heeft ZOWonen in overleg met de gemeente Sittard-Geleen besloten een nieuw bestemmingsplan te maken voor de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Sittard-Geleen, in de wijk Stadbroek Oost in Sittard. In rood is globaal het plangebied aangegeven.



Afbeelding1- 1: luchtfoto met globale begrenzing deelgebied Burg. Corbeijstraat



Afbeelding1 -2: luchtfoto met globale begrenzing deelgebied Jan Steenstraat

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De deelgebieden liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Sittard-Oost', vastgesteld op 26 juni 2013 en geheel onherroepelijk in werking.



Afbeelding 1 – 3: Uitsnede verbeelding bp Sittard-Oost (links burg. Corbeijstraat, rechts Jan Steenstraat)

De geprojecteerde nieuwe woningen zijn (gedeeltelijk) gelegen in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'.

De geprojecteerde woningen met hun tuinen zijn (gedeeltelijk) gelegen in de bestemmingen 'Tuin' (In de Camp), 'Verkeer' (Jan Steenstraat) en 'Wonen'.

Aan de noordzijde van de Jan Steenstraat worden de woningen gesloopt, maar komt geen vervangende woningbouw terug. De bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' komen hier te vervallen. De nieuwe bestemming wordt 'Groen'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen ontwikkeling weergegeven, evenals de stedenbouwkundige randvoorwaarden enz. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleidskader op verschillende niveaus aan de orde. Hoofdstuk 4 bevat een onderbouwing van de haalbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot verschillende sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 ziet op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2.2 Jan Steenstraat

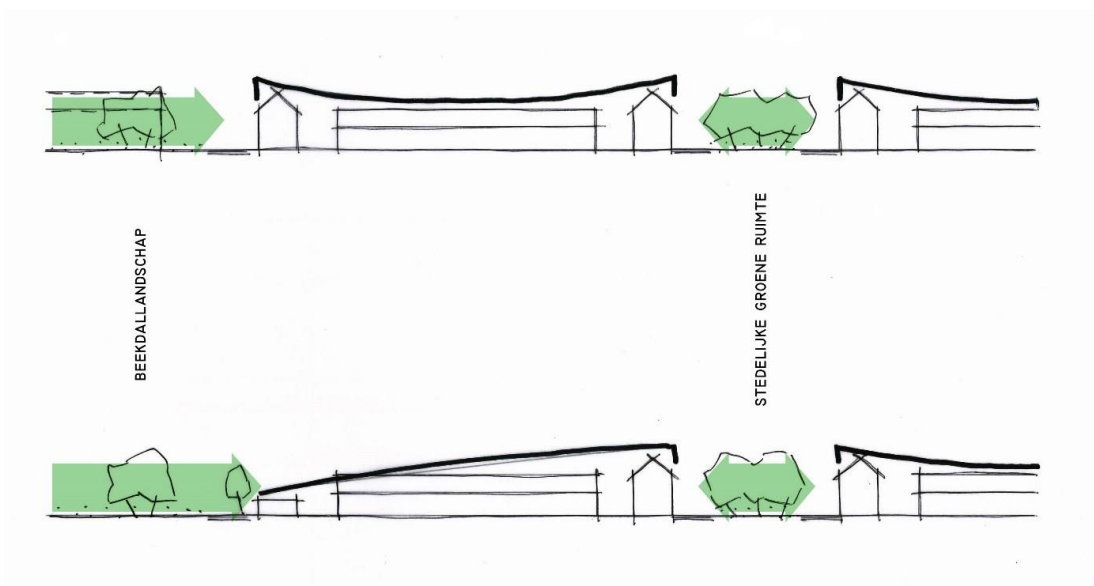
De bebouwing ten noorden van de Jan Steenstraat (72 woningen) wordt gesloopt waarna het gebied landschappelijk zal worden ingericht. De bebouwing ten zuiden van de Jan Steenstraat (48 woningen) wordt vervangen door 22 grondgebonden patiowoningen.

De sloop van de bebouwing ten noorden van de Jan Steenstraat en de gewijzigde invulling (woningtype) van de bebouwing aan de zuidzijde vragen om een nieuwe visie op de inrichting van deze stadsrand. In de huidige situatie vormt de hogere bebouwing een harde, stedelijke begrenzing van het beeklandschap.

In het ontwerp bouwt de bebouwing qua hoogte af richting het beeklandschap. Op deze wijze ontstaat er een verschil in de wijze waarop het bouwblok zich presenteert aan enerzijds het beeklandschap en anderzijds de stedelijke groene ruimte aan de Rembrandtstraat.

Aan de noordzijde van de Jan Steenstraat wordt de bebouwing gesloopt en de vrijkomende gronden worden landschappelijk ingericht met gras en boomgroepen.

Aan de zuidzijde van de Jan Steenstraat krijgen de hoeken (aan weerszijde van de aansluitende woonstraten) een groene invulling met gras en/of plantvakken met 1 of meerdere bomen. In de Jan Steenstraat kan geparkeerd worden in de aanwezige parkeervakken (29 plaatsen). Ter plaatse van In de Camp is ruimte voor het parkeren van 4 auto's langs het trottoir.



Afbeelding2 - 2: huidige en toekomstige invulling



Afbeelding 2 - 3: definitief ontwerp Jan Steenstraat

3 Relevant beleidskader

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat; het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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 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. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt.

In deze paragraaf is enkel het derde hoofddoel van belang. Een leefbare en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt onder andere om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van de bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). In deze toelichting wordt de invloed op de milieuaspecten beschreven.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De SVIR introduceert een zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' met als doel een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten die zien op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het bevoegd gezag moet deze afwegen en motiveren aan de hand van drie stappen: (1) de

ruimte vraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De ladder is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het planvoornemen ziet op vervangende nieuwbouw, waarbij minder woningen worden teruggebouwd en ook het ruimtebeslag voor de woningen minder wordt (herstructurering). Er treedt geen functieverandering op en in die zin is geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling en is het doorlopen van de ladder niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld (geactualiseerd eind 2016). Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 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.

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Verder staat in het POL kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie,

bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

Het plangebied ligt binnen de zone 'overig bebouwd gebied', die worden gekwalificeerd als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen op de transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.

Belangrijkste uitgangspunten voor wonen zijn: geen nieuwbouw 'in de wei', concentratie rondom de stedelijke centra van Heerlen, Maastricht en Sittard, balans in kleine kernen, met behoud van cultureel erfgoed, en transformatie van met name de suburbane woonsfeer. Deze kwalitatieve sturing vindt plaats binnen het kader van de kwantitatieve opgave per gemeente. De ontwikkeling past in de provinciale visie en de uitwerking daarvan voor de regio Zuid-Limburg. Op het aspect 'wonen' wordt nader ingegaan in paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 (geactualiseerd einde 2016) bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

In de verordening is onder andere bepaald dat *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Verder bevat de Omgevingsverordening de bepaling dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van *nieuwe* woningen aan de bestaande planvoorraad (ofwel de woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Uitzondering hierop vormt een woningbouwplan dat voldoet aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

In dit geval worden geen nieuwe woningen aan de planvoorraad toegevoegd. Er worden namelijk aanzienlijk meer woningen gesloopt dan teruggebouwd: 22 patiowoningen (ipv 120 portiekwoningen) en 18 grondgebonden gezinswoningen (ipv 27 portiekwoningen). Het voornemen past daarmee binnen de kaders van de omgevingsverordening

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De Regiovisie Westelijke Mijnstreek, Ruimte voor nieuwe generaties, een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009 – 2020, vastgesteld in januari 2009 (verder:

de Regiovisie) wil de eerder voor de regio geformuleerde visie verscherpen, de samenwerking verder uit te werken en belangrijke projecten te realiseren. De Regiovisie bevat ook een visie op de bevolkingskrimp in de regio, die een belemmering kan vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Volgens de Regiovisie is sprake van een structureel gezonde woningmarkt. De bedreiging van de demografische krimp kan worden omgezet in een kans, door bijvoorbeeld kwitatief slechte woningen te slopen, te renoveren of te herbouwen in een kwaliteit die van elang is voor de markt. Het voornemen van ZOwonen past geheel in deze visie.

3.3.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

De woonmilieuvisie bevat een kwalitatieve visie op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt tot 2030. Het doel is om een antwoord te formuleren op de vraag: hoe gaan gemeenten en corporaties, om met de gevolgen van de daling van de bevolking en wat betekent dit voor het wonen in de Westelijke Mijnstreek?

De regio wordt geconfronteerd met een veroudering/afname van de bevolking, sociaal-economische ontwikkelingen die vragen om passende kwalitatieve woonmilieus, zorg voor adequate voorzieningen en een herstructureringsopgave van de woningvoorraad. Het beleid is niet meer gericht op kwantiteit maar op kwaliteit: nieuwe woonconcepten en een grotere differentiatie in woonmilieus.

Het voornemen van ZOwonen past in de visie: minder woningen, maar van een betere kwaliteit, die bovendien aansluit bij de vraag van de relevante doelgroepen.

3.3.3 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

In deze structuurvisie is een richting aangeven om de gewenste omslag op de woningmarkt te kunnen bereiken. Men streeft naar een hogere kwaliteit van wonen, in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus en het creëren van ruimte en groen. De saldobenadering (geen nieuwe woningen toevoegen) blijft gehandhaafd.

De structuurvisie is een formeel toetsingskader voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'kwaliteitszeef' van 4 kwaliteitscriteria:

- Versterken woonmilieu;
- Aansluiting bij kansrijke woningmarktsegmenten;
- Inbreiding voor uitbreiding;
- Zorg- en levensloopbestendige woningen.

Zoals al eerder is aangegeven worden minder woningen teruggebouwd en sluiten de nieuwe woningen in aard en omvang aan bij de gehanteerde kwaliteitscriteria.

3.4 Gemeentelijk beleid

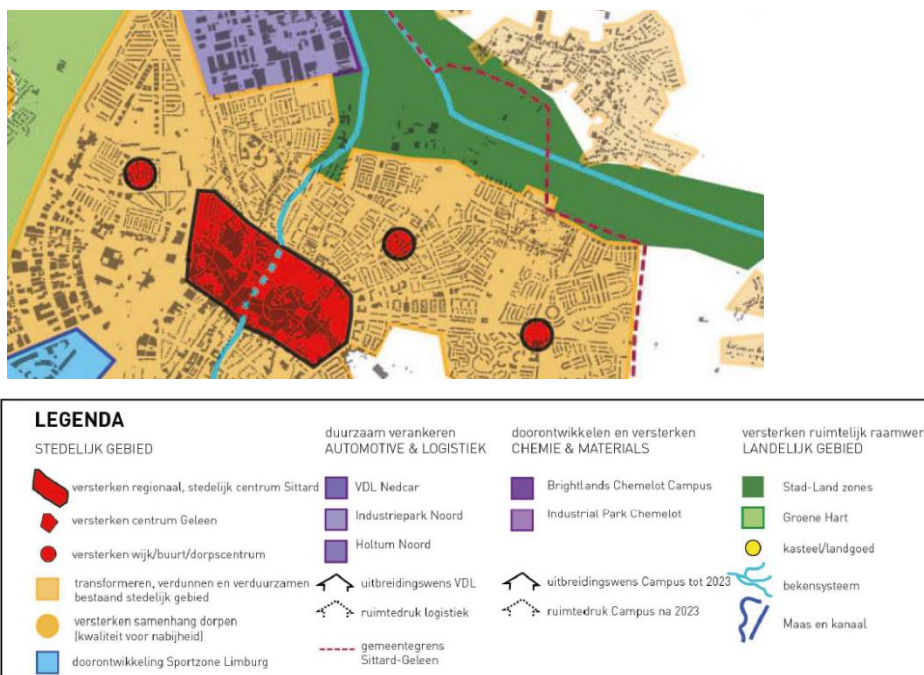
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

De Omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

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



Afbeelding 3 – 1 uitsnede visiekaart Omgevingsvisie

De locaties van de vervangende woningen liggen binnen het stedelijk gebied, met als aanduiding 'transformeren, verdunnen en verduurzamen bestaand stedelijk gebied'. De noordzijde van de Jan Steenstraat ligt in of grenst aan de 'Stad – Land zone'. Hier komen geen woningen terug. De ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

3.4.2 Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 – 2020

Ons klimaat is duidelijk aan het veranderen. Nut en noodzaak om het klimaatvraagstuk aan te pakken staan niet meer ter discussie. De gemiddelde temperatuur stijgt en heeft ook invloed op de jaarlijkse neerslag.

Door de beperkte capaciteit van de ondergrondse leidingsystemen wordt gezocht naar alternatieve opvang en afvoer van hemelwater bij hevige neerslag. Tijdelijke opvang van extreme neerslag vraagt om oplossingen in de openbare ruimte, op particulier terrein en in het watersysteem. Ook de periodes zonder neerslag worden belangrijk om de watertekorten aan te vullen. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt betrokken bij de aanpak om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen (klimaatadaptatie).

Het beleid voor de aanpak van wateroverlast ligt vast in het Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 - 2020. In het beleid liggen de stappen vast die genomen worden voor adaptatie. Deze zijn niet alleen nuttig voor die benodigde klimaatadaptatie,

maar bieden ook voordelen in de aanpak van verontreiniging van het oppervlaktewater en het verbeteren van de leefomgeving. Per situatie wordt bepaald of ingrijpen nodig is.

Regionaal wordt het volgende stappenplan gehanteerd:

- De grootste pieken in neerslag wordt opgevangen door meer water op straat – hinder te accepteren;
- Er wordt eveneens gekeken naar andere, nieuwe manieren om hemelwater op te vangen en af te voeren, zoals door het ontkluizen van beken. Als aanvullende mogelijkheid gebruiken we het maaiveld om hemelwater af te voeren en/of tijdelijk te bergen op de piekmomenten van hevige buien. Hiervoor zijn soms aanpassingen aan groen en wegen nodig;
- Hemelwater wordt op goed gekozen locaties, daar waar het direct bijdraagt aan het oplossen van knelpunten, ontvlochten van het gemengde rioolstelsel in combinatie met ingrepen in de openbare ruimte;
- Het rioolstelsel wordt verzwaaard op plekken waar ingrijpen nodig is en de overige opties niet in de praktijk kunnen worden gebracht.

Herstructurering en nieuwbouw dienen te worden aangegrepen om te anticiperen op klimaatverandering. Ruimte voor water is meer dan ooit nodig om een veilig woon- en werkklimaat te kunnen bieden. Uitgangspunt bij herstructurering en nieuwbouw is hydrologisch neutraal bouwen, wat betekent dat het regenwater ter plekke moet kunnen worden opgevangen. Daarnaast moet de openbare ruimte meer en meer geschikt gemaakt worden om regenwater bij extreme situaties af te kunnen voeren of tijdelijk te kunnen opvangen. Dit vergt een intensieve samenwerking van alle beheerders van de openbare ruimte. Voor alle nieuwbouwlocaties geldt dat het water in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke plannen wordt meegenomen. Wettelijk is dit vastgelegd door middel van de waterparagraaf in het bestemmingsplan. De gemeente toetst de ruimtelijke plannen met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten in samenspraak met het waterschap. Naast het hemelwater worden in de watertoets ook het afvalwater, het grondwater en de Kaderrichtlijn Water in de beschouwing meegenomen.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De bouw van woningen is een activiteit die voorkomt op de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994. Categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage noemt de activiteit ‘aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject’, waaronder ook de bouw van woningen wordt verstaan. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 18 en 22 woningen mogelijk, waardoor de zogenaamde drempelwaarde van 2000 woningen niet wordt overschreden. Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft echter ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit geval gaat het om de vervangende nieuwbouw van (minder) woningen, waarvoor alle relevante effecten zijn onderzocht en/of beschreven in de volgende onderdelen van dit hoofdstuk. Op basis van de conclusies uit de onderzoeken en kwalitatieve beschrijvingen is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden als gevolg van de bouw van de woningen. Een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

4.2 Bodem

Aelmans Eco B.V. heeft een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd op beide locaties.¹ Aanleiding tot de uitvoering van het onderzoek vormt de voorgenomen sloop van de bestaande woningen, de vervangende nieuwbouw van een deel van de woningen en de herinrichting van het terrein. Daarnaast komen tijdens de herontwikkeling van het terrein materialen vrij, zoals asfalt en fundering of, in het geval van de Jan Steenstraat, vinden in deze materialen werkzaamheden plaats. Aan de oostzijde van de onderzoekslocatie is een voormalige stortlocatie aanwezig, met een sterke verontreiniging met diverse zware metalen en PAK. Deze locatie hoort tot het bestaande geval van ernstige bodemverontreiniging ‘Stadbroek’. Onderzocht is of de invloed hiervan tot in het plangebied reikt. Doel van het onderzoek is het verschaffen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijkheden van hergebruik en afzet van de vrijkomende asfalt- en funderingslagen. Naar aanleiding van het indicatieve bodemonderzoek is voor beide locaties een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Burg. Corbeijstraat e.o.

Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek² voor deze locatie blijkt het volgende:

- Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bovengrond sporen van baksteen- en koolresten waargenomen;

¹ Aelmans Eco B.V., indicatief onderzoek Jan Steenstraat e.o. en Burg. Corbeijstraat e.o. te Sittard E155194.002/LRI, d.d. 3 mei 2016

² Aelmans Eco B.V. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Burg. Corbeijstraat Sittard, rapportnr. E168227.002/LRI, d.d. 15 december 2016;

- In het vulzand, ter hoogte van het trottoir, direct onder de tegels, zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. De grondmonsters voldoen, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, aan de achtergrondwaarden;
- In de bovengrond zijn geen verhoogde concentraties aangetoond, met uitzondering van grondmengmonster 2, waarin een licht verhoogd gehalte aan kobalt is aangetroffen. De grondmonsters voldoen, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, aan de achtergrondwaarden. Grondmengmonster 2 voldoet indicatief aan klasse wonen.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetoond; de grondmonsters voldoen, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, aan de achtergrondwaarden;
- Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat de concentraties xylenen en naftaleen de betreffende streefwaarden overschrijden, maar niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Deze licht verhoogde concentraties vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde werkzaamheden en toekomstig gebruik.
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Daarnaast is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van het onderzoek geldt dat het aspect bodem op deze locatie geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen bouwplannen. Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Jan Steenstraat e.o.

Uit het indicatieve bodemonderzoek bleek dat op en rond de locatie stortmateriaal aanwezig is, dat licht is verontreinigd met diverse zware metalen en PAK en sterk is verontreinigd met zink (> Interventiewaarde). Uit het verkennende bodem- en asbestonderzoek³ blijkt het volgende:

- Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden bodemvreemde materialen aangetroffen: zwakke bijmengingen van kool-, puin- en baksteenresten. Ter hoogte van de boringen 3 en 11 zijn zintuiglijk duidelijk stortmaterialen aangetroffen;
- De stortlagen (boringen 3 en 11) zijn onderzocht in de grondmonsters 1 en 3. In de grondmonsters worden licht tot matig verhoogde concentraties zware metalen en PAK aangetoond. Daarnaast worden sterk verhoogde concentraties koper, zink en PAK aangetoond;
- De zintuiglijk schone bodemlagen direct onder de stortlagen zijn onderzocht in de grondmonsters 2 en 4. In deze grondmonsters zijn geen verhoogde concentraties aangetoond;
- De geroerde bodemlagen van de boringen 1, 2 en 5 zijn onderzocht in grondmengmonster 5. In dit grondmengmonster worden licht verhoogde concentraties zware metalen en minerale olie aangetoond. Daarnaast wordt een sterk verhoogde concentratie PAK aangetoond;
- Het vulzand direct onder de tegels en klinkers is onderzocht in de grondmengmonsters 6, 10, 12, 14, 17 en 20. In deze grondmengmonsters zijn, behoudens in MM 12 en MM 20, geen verhoogde concentraties aangetoond. In grondmengmonster 12 is een licht

³ Aelmans Eco B.V. Verkennend nader bodem- en asbestonderzoek Jan Steenstraat 1 t/m 77 en In de Camp 48 t/m 64, rapportnr. E168226.002/LRI, d.d. 15 december 2016;

verhoogde concentratie PAK aangetoond. In grondmengmonster 20 zijn licht verhoogde concentraties kobalt en nikkel aangetoond.

- De grondmonsters voldoen, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, aan de achtergrondwaarden. De grondmengmonsters 12 en 20 voldoen indicatief aan klasse wonen.
- de bovengrond is onderzocht in de grondmengmonsters 7, 15, 18 en 19. In deze grondmengmonsters worden geen dan wel lichte overschrijdingen van PAK, PCB, kobalt en nikkel aangetoond. De grondmonsters voldoen, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, aan de achtergrondwaarden dan wel klasse wonen.
- De ondergrond is onderzocht in de grondmengmonsters 8, 9, 11, 13, 16, 21 en 22. In de grondmengmonsters zijn, behoudens in MM 21, geen verhoogde concentraties aangetoond. In grondmengmonster 21 is een licht verhoogde gehalte aan PAK aangetoond. De grondmonsters voldoen, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, aan de achtergrondwaarden. Grondmengmonster 21 voldoet indicatief aan klasse wonen;
- Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat de concentraties barium, zink, xylenen en naftaleen de betreffende streefwaarden overschrijden, maar niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Deze licht verhoogde concentraties vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde werkzaamheden en toekomstig gebruik;
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Daarnaast is analytisch geen asbest aangetoond.

Aanbevelingen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is ter hoogte van een deel van de locatie (noordwest hoek) stortmateriaal aangetroffen. In deze stortlagen zijn sterk verhoogde concentraties koper, zink en PAK aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op circa 500 m³ (750 m² x gemiddeld 0,7 m). Omdat het een diffuse verontreiniging betreft zal de exacte omvang van de verontreiniging bepaald worden tijdens de saneringswerkzaamheden. Dit zal gebeuren op basis van zintuiglijke waarnemingen en analyses. De verontreiniging behoort tot het geval van ernstige bodemverontreiniging 'Stadbroek'.

De sterk verontreinigde grond kan worden verwijderd op basis van een zogenaamde BUS-procedure of een saneringsplan (SP). Een BUS-melding of SP wordt ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (Provincie Limburg) voorgelegd. Pas na goedkeuring mag gestart worden met de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden. De graafwerkzaamheden moeten volgens de richtlijnen BRL 6001 en 7000 worden uitgevoerd.

Tijdens de sloopwerkzaamheden moet vermenging van de bodemlagen worden voorkomen en ter plaatse van de stortlagen mogen geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Als stortmateriaal wordt aangetroffen ter hoogte van de te slopen bebouwing moet de sloop van de vloeren en funderingen uitgevoerd te worden door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer.

Conclusie:

De bodemkwaliteit ter hoogte van de locatie Burgemeester Corbeijstraat vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling daar.

Voor de locatie Jan Steenstraat geldt dat een sterke verontreiniging, van circa 500 m³ (750 m² x gemiddeld 0,7 m) moet worden gesaneerd op basis van een zogenaamde BUS-procedure of een saneringsplan (SP). Als dit conform de aanbevelingen gebeurt, vormt het aspect bodem ook geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie. De sanering vindt plaats in het kader van de sloop en is oplosbaar en uitvoerbaar.

4.3 Water

Voor het gemeentelijk waterbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het ruimtelijk plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van dit ruimtelijke plan. Bij de Watertoets gaat het om vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Het watertoetsloket Waterschap Limburg beoordeelt ruimtelijke plannen van derden in het kader van de watertoetsprocedure. Planmakers en initiatiefnemers ontvangen een (pre)wateradvies waarin de kansen en gevolgen van het plan voor water uiteen worden gezet.

Er zijn geen directe waterbelangen in de nabije omgeving. Verder omvat het project vervangende nieuwbouw, waarbij geen lozingen op het oppervlaktewater plaatsvinden en de omvang van het verhard oppervlak sterk afneemt. Een deel van de bestaande woningen, aan de 'parkzijde' van de Jan Steenstraat, komt immers niet meer terug en het gebied wordt toegevoegd aan het openbaar groen.

Op deze ontwikkeling is volgens het Waterschap de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van deze planontwikkeling en dat geen (pre)wateradvies opgesteld zal worden.

Van belang is nog dat Waterschap Limburg en de gemeenten ernaar streven om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen, mits technisch mogelijk en redelijkerwijze realiseerbaar. Het water dat daaruit voortkomt wordt vervolgens zoveel mogelijk binnen het plangebied verwerkt.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. In de huidige situatie is geen sprake van enige vorm van wateroverlast en ook in de toekomstige situatie worden deze niet verwacht door hoge grondwaterstanden.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidzone krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van de Tudderenderweg in Sittard-Geleen. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai⁴. Het doel van het onderzoek wegverkeerslawaai is het bepalen van de optredende geluidbelastingen vanwege deze weg en het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en, voor zover van toepassing, aan het gemeentelijk geluidbeleid. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de toekomstige nieuwbouw als gevolg van de Tudderendeweg lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt geen beperkingen op aan het plan.

In de directe omgeving van de woningen zijn diverse 30 km/uur wegen gelegen. Ten behoeve van de goede ruimtelijke onderbouwing wordt daarom tevens de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle relevante wegen (inclusief 30 km/uur wegen) inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat alleen als gevolg van de Jan Steenstraat de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen daar beperkt hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, indien deze van toepassing zou zijn. De geluidbelasting als gevolg van alle overige 30 km/uur wegen blijft beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de woningen aan de Burgemeester Corbeijstraat treden dus geen hogere geluidbelastingen op.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt bij de woningen aan de Jan Steenstraat ten hoogste 54 dB exclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Op basis van de eisen die onder andere vanuit energiezuinigheid (verbeterde naad- en kierdichting) aan nieuwbouwwoningen worden gesteld, is het de verwachting dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot het binnenniveau.

Conclusie:

De geluidbelasting op de woningen als gevolg van het wgverkeer op de Tudderenderweg blijft onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

De (gecumuleerde) geluidbelasting op de toekomstige woningen wordt aanvaardbaar geacht, er is sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid.

4.5 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

⁴ LCSO Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai herbouw woningen Stadbroek-Oost Sittard-Geleen, 16A049.RAP01.NP, d.d. 15 februari 2017

- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1)
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2)

De beoogde ontwikkeling, de bouw van 18 en 22 woningen, past in de hiervoor genoemde gevallen. De conclusie is dat de woningbouw niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling; de ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Ecologie

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming (voorheen: Natuurbeschermingswet 1998) biedt bescherming aan bepaalde natuurgebieden, waaronder Natura2000-gebieden en natuurmonumenten. Gebieden binnen het Nationale NatuurNetwerk (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) worden planologisch beschermd mede op basis van provinciaal beleid. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden of het Nederlands Natuur netwerk. Onderzoek naar mogelijke effecten op natuurgebieden is daarom niet uitgevoerd.

Soortenbescherming

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen dient vooraf te worden beoordeeld of sprake is van mogelijke nadelige effecten voor beschermde inheemse soorten. Dit gebeurt in eerste instantie met behulp van een quick-scan, waarmee wordt bepaald of beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn en/of de planontwikkeling negatieve effecten kan hebben op de beschermde soorten. In dat kader heeft Arcadis een quick-scan flora- en faunawet uitgevoerd.⁵ Hieruit blijkt dat de planontwikkeling de volgende effecten kan veroorzaken:

- Door de voorgenomen sloopwerkzaamheden gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismus en gierzwaluw verloren. Dit leidt tot verstoring en vernieling en tijdens de gevoelige periode van de betreffende soorten

⁵ Arcadis, quickscan Flora- en faunawet burgemeester Corbeijstraat en Jan Steenstraat Sittard, C05053.000104, d.d. 7 december 2015

mogelijk tot vernieling van broedsels of legfels van vogels of het onopzettelijk doden van individuen (vogels en vleermuizen);

- Mogelijk gaan verblijfplaatsen van steenmarter verloren bij het slopen van de woningblokken en wordt leefgebied aangetast bij het verwijderen van het groen in de tuinen;
- Groeiplaatsen van vaatplanten (muurvegetatie) gaan mogelijk verloren als gevolg van de sloop werkzaamheden;
- Bij het slopen van de woningblokken en het verwijderen van groen in tuinen in het plangebied gaan mogelijk nesten van algemene broedvogels verloren. Dit leidt tot verstoring en vernieling van nesten en in het broedseizoen tot het vernielen van broedsels of legfels van vogels;
- De werkzaamheden leiden mogelijk tot het doden en verwonden van grondgebonden zoogdieren en amfibieën die niet op tijd het gebied kunnen ontvluchten bij de start van de werkzaamheden. Daarnaast verdwijnen mogelijk leefgebied en verblijfplaatsen door sloop van de woningblokken en verwijderen van groen in de tuinen.

Arcadis heeft een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten en zich daarbij gebaseerd op het kader van de Wet natuurbescherming (voorheen: Flora- en faunawet).⁶

Door de sloop van de gebouwen gaan verblijfplaatsen voor beschermde diersoorten verloren. Hiervoor zijn mitigatiemaatregelen (conform de soortenstandaarden) voorzien en uitvoerbaar. Door de voorgenomen werkzaamheden vindt, na mitigatie, geen overtreding plaats van verbodsartikelen 3.11 (zorgplicht) , Vogels; 3.1.1 en 3.1.4 en Vleermuizen; 3.5.1 en 3.5.2.

Ontheffing

Er is een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Limburg nodig in verband met overtreding van de verbodsbepaling artikel 3.1.2, en 3.5.4 van de Wnb, voor zover deze van toepassing is op het wegnemen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger en rust- en nestplaatsen van huismus en gierzwaluw.

Met inachtneming van 40 permanente vleermuisverblijfplaatsen inclusief 4 maatwerk verblijfplaatsen voor laatvlieger in de te realiseren nieuwbouwwoningen zijn er geen aanvullende eisen aan het plan vanuit de Wet natuurbescherming. Dit komt neer op 4,5 verblijfplaats per nieuwbouwblok en minder dan 1 verblijf per nieuwbouwwoning. Een ontheffing is mogelijk onder voorwaarde dat het mitigatieplan wordt uitgevoerd, de noodzaak van de planontwikkeling is hierbij gegeven (krimp, behoefte aan klimaatvriendelijke en betaalbare huurwoningen). De gunstige staat van instandhouding is afdoende gewaarborgd op basis van het mitigatieplan en de haalbaarheid van effectieve en afdoende functionele verblijfplaatsen binnen het plangebied en de reeds opgeleverde permanente verblijfplaatsen. Hiermee is afdoende zicht op een ontheffing Wnb ten behoeve van de haalbaarheid van het bestemmingsplan nieuwbouw.

⁶ Arcadis, Natuurtoets Flora en Fauna, d.d. 30 januari 2017

Ten slotte geldt – in ieder geval – het volgende advies:

- Houd tijdens de werkzaamheden te allen tijde rekening met de algemene zorgplicht; werk zo veel mogelijk in één richting, de richting waarin soorten kunnen vluchten. Het materieel moet zorgvuldig en deskundig worden gebruikt, zodat geen onnodige schade wordt veroorzaakt of onnodige verstoring van flora en fauna optreedt.
- Algemene broedvogels: Voer werkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.

Conclusie:

Er is een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Limburg nodig in verband met overtreding van de verbodsbepaling artikel 3.1.2, en 3.5.4 van de Wnb, voor zover deze van toepassing is op het wegnemen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger en rust- en nestplaatsen van huismus en gierzwaluw. De ontheffing zal naar verwachting worden verleend, als rekening wordt gehouden met de mitigerende maatregelen. Als deze in de nieuwbouw moeten worden verwerkt, wordt dit in de ontwerpen meegenomen.

Het aspect ecologie vormt op deze manier geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2019 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019.

De Erfgoedwet en de (toekomstige) 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 bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel). In het bestemmingsplangebied komen drie beleidscategorieën voor namelijk categorieën 2, 3 en 4.

Beleids categorie	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 kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt. De historische kern van Broeksittard raakt nog net het meest oostelijk deel van het bestemmingsplangebied. Deze historische kern heeft een monumentstatus vanwege zijn hoge archeologische waarde. Binnen de historische kernen worden namelijk de wortels van de huidige dorpen verwacht. Binnen de contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse bewoning worden aangetroffen. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn. De historische kern van Broeksittard behoort tot beleids categorie 3. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

In het bestemmingsplangebied zijn vier archeologische vindplaatsen bekend. Het betreft resten uit de prehistorie (vuurstenen artefacten), het vroeg Neolithicum (losse vondst van een beitel), de IJzertijd (mogelijk bewoningsresten), Romeinse tijd (mogelijk bewoningsresten, resten van een weg en brug) en Middeleeuwen (bewoningsresten). Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat het plangebied en zijn directe omgeving reeds sinds lange tijd in gebruik is.

De bekende archeologische vindplaatsen binnen het bestemmingsplangebied kennen een grote mate van bescherming en zijn volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente ingedeeld in beleids categorie 2. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

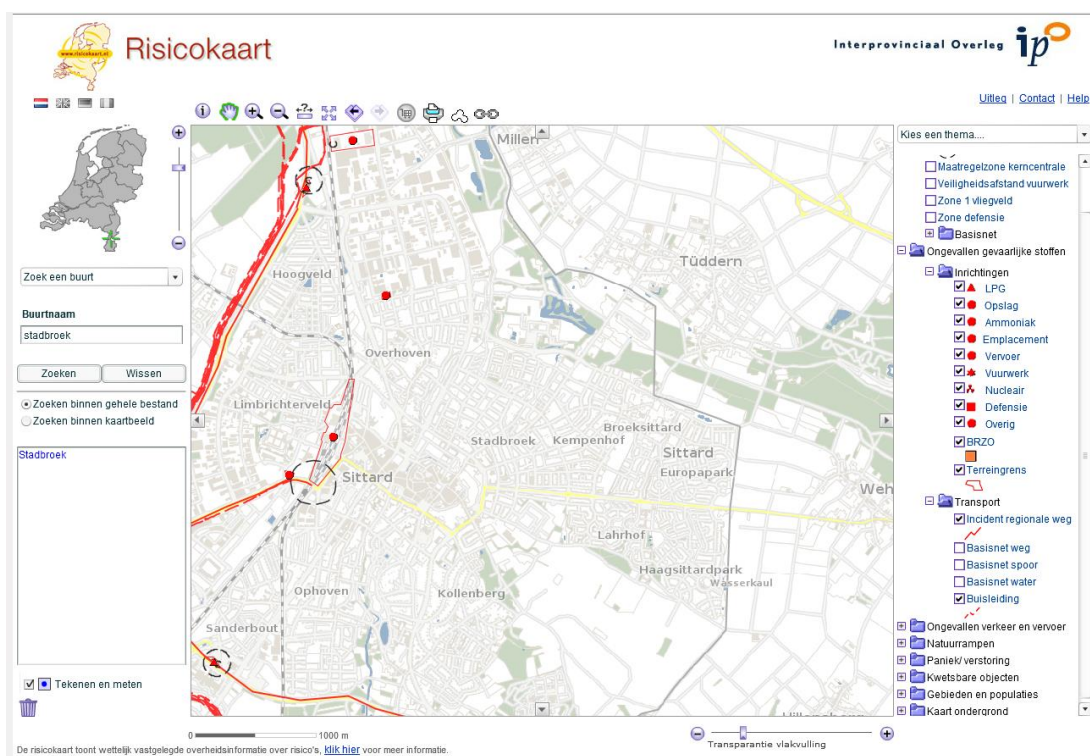
Op basis van deze archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het overige deel van het bestemmingsplangebied een hoge verwachting. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie'). Het gebied is ingedeeld in beleids categorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m². Volgens Archis3 zijn er nog geen archeologische onderzoeken in het plangebied uitgevoerd.

Conclusie:

Het aspect archeologie is op voldoende wijze geborgd in de planregels door middel van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 tot en met 3.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). Dit heet het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht in geval van een toename, waarbij de oriëntatiewaarde moet worden gezien als richtlijn.



Afbeelding 4-1 risicobronnen externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

Op basis van een check van de risicokaart van Nederland (www.risicokaart.nl) is de conclusie dat het plan niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen (inrichtingen, transportroutes, buisleidingen) ligt. Los daarvan vermindert het aantal woningen en dus ook het aantal eventueel blootgestelden.

4.9 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en waar mogelijk te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering: het zorgen van voldoende ruimte tussen milieubelastende activiteiten bij bedrijven en milieugevoelige functies, zoals wonen en recreëren.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijk ordening in situaties waar bedrijven dicht bij woningen worden voorzien. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente versie uit 2009. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevels van woningen en gaan uit van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Indien deze afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijk ordening.

Burgemeester Corbeijstraat

In de directe omgeving van het plangebied Burg. Corbeijstraat zijn een basisschool (de tovertuin) op nr. 58, een kerk op nr. 39 en Moskee El-Monsinine aanwezig. Voor alle functies geldt een richtafstand van 30 meter.

De school ligt binnen de richtafstand. De richtafstand wordt veroorzaakt door het aspect geluid. Uit gegevens op de website van de school blijkt dat kinderen van groep 1 en 2 gebruik maken van de zij-ingang, alle overige kinderen maken gebruik van de hoofdingang. Het schoolplein is gelegen aan de Paulus Potterstraat en wordt richting de toekomstige woningen afgeschermd door de aaneengesloten bebouwing van de basisschool. De geluidbelasting als gevolg van spelende kinderen op het schoolplein wordt daarom niet relevant geacht. Worst case worden de toekomstige woningen gerealiseerd bij de zij-ingang voor de kinderen van groep 1 en 2. Uitgaande van een equivalent bronvermogen van 85 dB(A) voor menselijk stemgeluid en een bedrijfsduur van 1 uur voor het halen en brengen van kinderen, bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van het halen en brengen van kinderen circa 45 dB(A). Mocht door installaties en spelende kinderen op het speelterrein nog een bijdrage wordt geleverd aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, dan wordt op basis van expert judgement ingeschat dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet hoger wordt dan 50 dB(A) in de dagperiode. Uitgaande van een maximaal bronvermogen van 100 dB(A) voor schreeuwende kinderen bij het halen en brengen (voor zover van toepassing), bedraagt het maximale geluidniveau op de woning ten hoogste 70 dB(A). Beide geluidbelastingen worden op basis van de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” toelaatbaar geacht. Er is bij de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Jan Steenstraat

Aan de noordwestzijde van het deelgebied Jan Steenstraat, aan de Tudderenderweg, liggen twee bedrijven op ca. 98 meter afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning aan de Jan Steenstraat.

Volgens het bestemmingsplan Sittard-Oost gaat het om een opslag- en handelsbedrijf in oud ijzer en oude materialen en een opslagbedrijf voor bouwmaterialen en kunstmest. Voor het eerste bedrijf geldt, afhankelijk van het bedrijfsvloeroppervlak, een maximale richtafstand van 100 meter (groothandel in afval en schroot). Voor het tweede bedrijf (groothandel bouwmaterialen/groothandel kunstmest) geldt een maximale richtafstand van 50 meter.

Aan de westzijde van het plangebied liggen sportvelden met verlichting (sportpark Stadbroek), waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Dit gebied is op dit moment in gebruik als speelterrein. De toekomstige woningen liggen wel binnen de zone van het sportpark (waarbij geluid het maatgevende aspect is) maar er vinden geen sportactiviteiten meer plaats. De geluidbelasting als gevolg van eventuele activiteiten kan daarom niet worden vastgesteld. Indien in de toekomst weer activiteiten plaatsvinden op het sportpark, moet het sportpark rekening houden met de reeds aanwezige woningen, waaronder de te bouwen woningen.

De bovengenoemde richtafstanden gelden ten opzichte van woningen in een 'rustige woonwijk'. Juist vanwege het vóórkomen van verschillende andere functies kan het gebied worden beschouwd als een 'gemengd gebied' (zie VNG-brochure pagina 177). Dit betekent dat de richtafstanden mogen worden verkleind.

De richtafstand ten opzichte van de kerk en basisschool komen dan uit op 10 meter, en de richtafstand ten opzichte van het sportveld op 30 meter. De afstand van de bedrijven aan de Tudderenderweg voldoet ook in het geval van een rustige woonwijk zou moeten worden uitgegaan.

4.10 Kabels en leidingen

Mogelijk dat kabels en leidingen moeten worden verplaatst om de nieuwbouw mogelijk te maken. Dit zal in overleg met de leidingbeheerders worden gedaan. In de nabijheid van het plangebied ligt een deel van de gemeentelijke riolering. Deze vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in kaart gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welke beleidsregels en uitgangspunten richtinggevend zijn voor het plan en waarom bepaalde voorschriften zijn opgenomen en hoe deze moeten worden geïnterpreteerd. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.

Hierin staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen worden gerekend. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

- Bestemmingsregels.

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels).

- Algemene regels

Hier zijn de algemene bouwregels, afwijkingsregels en procedure regels ondergebracht. Overgangs- en slotregels. In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke de titel van de regels bevat.

De planregels en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente Sittard-Geleen heeft ontwikkeld, waarbij ook is voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2 Bestemmingen

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de openbare groengedeelten van het plan, waaronder de noordzijde van de Jan Steenstraat, waar de bestaande woningen worden gesloopt.

Tuin

Deze bestemming geldt voor de bij de woningen horende tuinen, voor zo ver gelegen vóór de voorgevelrooilijn.

Wonen

De percelen waar vervangende woningbouw plaatsvindt krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak opgenomen, waarbinnen hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Verder wordt een aanduiding opgenomen voor de soort woningen: eengezinswoningen, patiowoningen. De bouwregels worden in de planregels gegeven.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3

Overeenkomstig het gemeentelijk archeologisch beleid zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat drie dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

5.3 Algemene regels

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

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en over ondergeschikte bouwdelen.

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

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

5.4 Overgangs- en slotregels

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

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd en daarom kan in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de initiatiefnemende partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Ter beperking van eventuele risico's, waaronder planschade, voor de gemeente wordt in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan zal de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om hun zienswijze kenbaar te maken.

6.3 Procedure

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kan door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken als zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, als gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1 Bouwplan

Bijlage 2 Indicatief bodemonderzoek

Bijlage 3 **Verkennd bodemonderzoek Burgemeester
Corbeijstraat**

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Jan Steenstraat

Bijlage 5 Quick scan natuur

Bijlage 5 Nader onderzoek Natuur

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek