



Motivering

TAM-omgevingsplan

Huis aan de Markt en Steenweg 12 Sittard

Gemeente Sittard-Geleen

NL.IMRO.1883.Markt1Steenweg12-ON01



www.reland.nl

Colofon

Rapport: TAM-Omgevingsplan 'Huis aan de Markt en Steenweg 12 Sittard'

Rapportnummer: 2024.3150

Status: Ontwerp

Datum: 21 januari 2025

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© januari 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Tijdelijk deel van het omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel		9
2.1	Gebiedsprofiel	9
2.2	Historische en huidige situatie	9
HOOFDSTUK 3 Beoogde ontwikkeling		12
3.1	Ontwikkeling	12
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving		14
4.1	Rijksbeleid	14
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
4.1.2	Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	14
4.1.3	Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg	16
4.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2021	19
4.4	Regionaal beleid	22
4.4.1	Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg	22
4.4.1	Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 - 2030	23
4.4.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	24
4.5	Gemeentelijk beleid	25
4.5.1	Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020	25
4.5.2	Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen	26
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving		27
5.1	Erfgoed	27
5.2	Beschermen van de gezondheid	32
5.3	Bodem	32
5.4	Water(systemen)	33
5.4.1	Wettelijk toetsingskader	33
5.4.2	Waterkundige situatie projectgebied	34
5.5	Ecologie	35
5.5.1	Natura 2000	35
5.5.2	Flora en fauna	36
5.6	Geluid	38

5.7	Kwaliteit van de buitenlucht	41
5.8	Geur	41
5.9	Externe veiligheid	42
5.10	Milieubelastende activiteiten.....	44
5.11	Niet-gesprongen explosieven	44
5.12	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	45
5.13	Mobiliteit.....	45
5.13.1	Verkeersgeneratie	46
5.13.2	Parkeren	46
5.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	47
5.15	Trilling	48
5.16	Lichthinder	49
5.17	Bezonning.....	49
5.18	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	50
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.1.1	Financieel economische haalbaarheid	51
6.1.2	Kostenverhaal.....	51
6.1.3	Nadeelcompensatie	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.2.1	Participatie	51
6.2.2	Ontwerp	51
6.2.3	Beroep	52
HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie		53
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	53

BIJLAGEN

- Ladderonderbouwing
- Waardestellend cultuurhistorisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek - Steenweg
- Vooronderzoek bodem – Markt
- Vooronderzoek bodem – Steenweg
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - Steenweg
- Akoestisch onderzoek wegverkeer- en omgevingslawaaï – Markt
- Stikstofonderzoek
- Quicksan flora en fauna en tussentijds advies – Markt
- Quicksan flora en fauna en tussentijds advies – Steenweg
- Mer-beoordeling
- Bezonningsstudie
- Zichtlijnenstudie
- Verslag informatieavond – Markt en verslag informatieavond - Steenweg



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Sittard behoort tot de oudste steden van Nederland en heeft een historische binnenstad met markante monumentale bouwwerken. Er doen zich voortdurend ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de leefbaarheid in stadscentra. Om de leefbaarheid van de historische binnenstad van Sittard hoog te houden, is de gemeente Sittard-Geleen lange tijd op zoek geweest naar een wenselijke invulling van het oude V&D-pand aan de Markt in Sittard (locatie: 'Huis aan de Markt'). Aan deze zoektocht en wens tot renovatie van het gebouw wordt nu invulling gegeven.

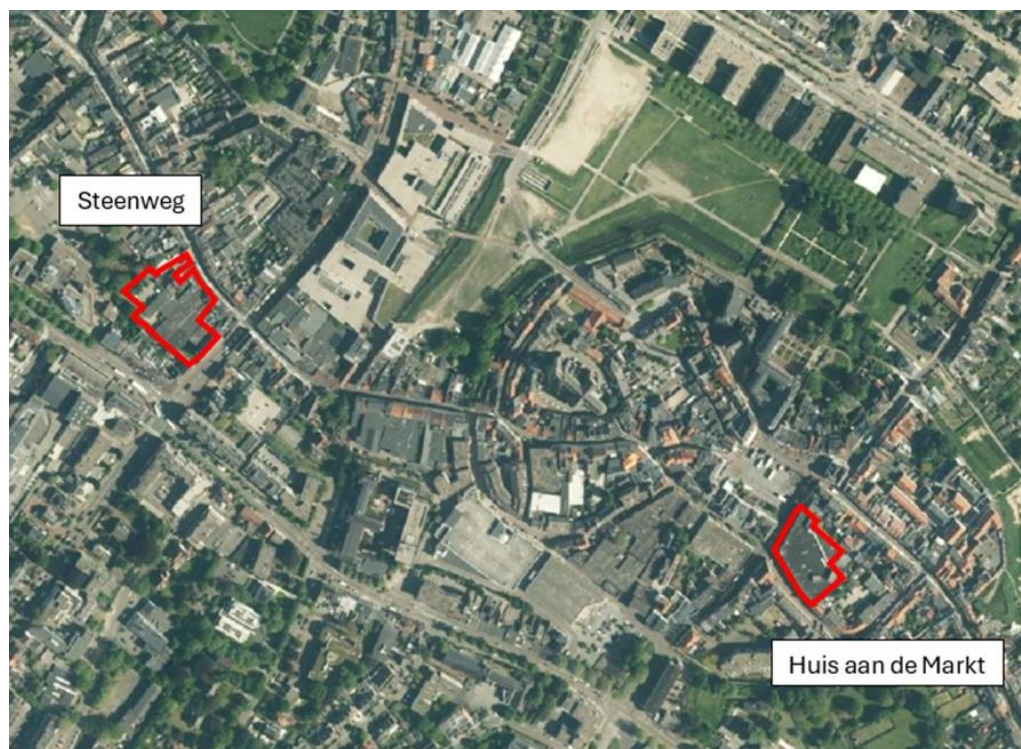
Het voormalige V&D-pand aan de markt in Sittard wordt door Berden Mode overgenomen en opnieuw ontwikkeld. In de huidige situatie is op de locatie aan de Steenweg in Sittard het warenhuis van Berden aanwezig. Berden verplaatst deze activiteiten vanuit de Steenweg naar het Huis aan de Markt. Daarmee krijgt het pand de verlangde multifunctionele inrichting. Achter een voorgevel met een historisch karakter komen naast het warenhuis, gemeentefuncties, een restaurant, VVV-kantoor, appartementen, openbare toiletten en een fietsenstalling. De detailhandelsfunctie op de locatie aan de Steenweg wordt hiermee meer naar de kern van het centrum verplaatst.

Voor beide projectlocaties wordt gestreefd naar een menging van functies en het flexibel kunnen inzetten van verschillende functies is in dit geval een belangrijk aspect om zo een toekomstbestendige en in het centrum passende situatie te creëren.

Conform het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen is het planvoornemen op beide locaties binnen het projectgebied niet rechtstreeks toegestaan. Het doorlopen van een planologische procedure is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het tijdelijke deel van het omgevingsplan gewijzigd. In het kader van deze procedure dient onder andere een motivatie te worden gegeven dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze motivering wordt het initiatief dan ook nader gemotiveerd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit twee projectlocaties (figuur 1) in het centrum van Sittard welke in onderhavige motivering worden aangehaald als Huis aan de Markt of Markt en de Steenweg.



Figuur 1 Luchtfoto met projectgebied rood omkaderd

Huis aan de Markt

De projectlocatie Huis aan de Markt aan de Markt 1 betreft de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Sittard, sectie F, nummers 1899, 1907 en 2109 (figuur 2) en heeft een oppervlakte van circa 3.261 m².



Figuur 2 Projectlocatie 'Huis aan de Markt' (Markt)

Steenweg

De locatie Steenweg betreft (een deel van) de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Sittard, sectie D, nummers 3108, 4721, 5111, 5112, 6705, 7419, 7834, 7987, 7988, 7990, 7991, 8006, 8019 en 8441 (figuur 3) en heeft een oppervlakte van circa 4.900 m². Deze locatie behelst de adressen Steenweg 12, 18/18a, 22/22b en Rijksweg Zuid 9 te Sittard.



Figuur 3 Projectlocatie aan de Steenweg

1.3 Tijdelijk deel van het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen van toepassing. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de voormalig geldende bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor de locatie Huis aan de Markt zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Veegplan 2021' (vastgesteld op 15 december 2021) vigerend en is de bestemming 'Centrum – 1' en de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' van toepassing. De locatie aan de Steenweg heeft conform het bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard' (vastgesteld 26 juni 2023) eveneens de bestemming 'Centrum -1'.

De gewenste situatie is op onderstaande punten strijdig met het geldend planologisch-juridisch kader.

Huis aan de Markt:

- Binnen de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' zijn de activiteiten ten behoeve van een warenhuis niet rechtstreeks toegestaan
- Ter plaatse is horeca in de (winkelgebonden) fastfoodsector wel, maar horeca in de restaurantsector niet, rechtstreeks toegestaan

Steenweg:

- In de beoogde situatie zijn er woningen op de begane grond beoogd, echter zijn binnen de bestemming 'Centrum - 1' enkel woningen op de verdieping toegestaan
- Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal aanwezige woningen dan wel kan worden gebouwd op basis van reeds verleende vergunningen
- Om de detailhandelsfunctie op de locatie Huis aan de Markt te kunnen toestaan, dient deze functie (ter compensatie) op de locatie aan de Steenweg ter plaatse van het huidige warenhuis te worden uitgesloten
- De beoogde bebouwing is hoger dan de maximum bouwhoogte en hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan noodzakelijk.

1.4

Leeswijzer

Deze motivering ten behoeve van de wijziging van het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van huidige situatie waarin het gebiedsprofiel en het projectgebied nader wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 toetst de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich in het centrum van Sittard, waarbij het Huis aan de Markt in de historische kern van het centrum is gelegen en de locatie Steenweg aan de rand van het centrum ligt, in de omgeving van treinstation Sittard. Gezien de ligging in het centrum is er veel bebouwing en verharding aanwezig. Het betreft een dichtbebouwd gebied, waarbij er aan de noordelijke rand van de historische kern van het centrum meer open stukken grond zijn te vinden. Ten westen van de locatie aan de Steenweg ligt op een afstand van circa 280 meter het treinstation van Sittard. In de omgeving van het projectgebied zijn met name centrumfuncties zoals detailhandel, horeca en wonen (op de verdieping) aanwezig.

2.2 Historische en huidige situatie

Huis aan de Markt

Deze locatie ligt in beschermd het stadsgezicht van Sittard. Van oudsher was op deze plek het raadhuis van Sittard aanwezig en rechts naast het raadhuis was destijds de stadsboerderij Beaujaun gelegen (figuur 4). De historische gevel van het raadhuis was ontworpen door Weber. Hij ontwierp een markant symmetrisch gebouw in een eclectische mix van gotische en renaissancistische stijlkenmerken. Het gebouw was rijk versierd met natuurstenen en gepleisterde details.

Het symmetrisch opgezette gebouw had midden voor een dubbele trap met een bordes. De trappen waren voorzien van gietijzeren balustrades en bij de trapopgang verzezen uit de leuning gietijzeren lantaarns. De toren die hoog oprees uit de middenrisaliet deed met zijn hoge kap en arkeltorentjes denken aan de middeleeuwse belforts, de imposante klokkentoren die bij Zuid-Nederlandse en Vlaamse raadhuisen in zwang waren. De toen was een mooie verbeelding van de burgerlijke macht in Sittard en daarnaast een belangrijk stedenbouwkundig accent aan het belangrijkste plein van de stad.



Figuur 4 Historische foto's van projectlocatie aan de Markt

In de huidige situatie is vrijwel niets meer te zien van deze voormalige historische gevel. Met de ontwikkeling is het doel om de historische gevel op basis van een eigentijdse interpretatie terug te brengen en het winkelgebied binnenstedelijk te versterken. Op deze locatie staat een statisch pand zonder historische kenmerken welke voorheen in gebruik was als V&D-locatie (figuur 5). Momenteel staat het pand leeg en heeft tot op heden geen nieuwe invulling gekregen.



Figuur 5 Foto's huidige foto's projectlocatie voormalige V&D-pand

Steenweg

De locatie aan de Steenweg en Rijksweg Zuid bestaat uit verschillende panden. Dit deel van het projectgebied ligt in het aanloopgebied naar het winkelcentrum, waar voornamelijk winkelruimtes aanwezig zijn. Deze panden binnen het projectgebied zijn in gebruik voor centrumfuncties en met name winkelruimtes, waaronder het warenhuis van Berden (figuren 6 en 7). Daarnaast is er een ambachtelijke slager gevestigd. Aan de achterzijde van de bebouwing is er zicht op het groen van de historische begraafplaats. Tussen de historische begraafplaats en de winkelruimtes/-magazijnen, is een parkeerterrein aanwezig. Aan de Rijksweg Zuid is een deel van het projectgebied braakliggend terrein.

De panden aan de Rijksweg 17 en 19 hebben een monumentale status en de panden aan de Steenweg 20 en 24 betreffen beeldbepalende panden. Daarnaast heeft de gehele Steenweg een historische waardevolle voorgevelrooilijn of historisch

waardevolle gevel. Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en uitstraling.



Figuur 6 Foto huidige situatie projectlocatie Steenweg gezien vanaf de Steenweg



Figuur 7 Foto huidige situatie projectlocatie Steenweg gezien vanaf de Rijksweg Zuid

HOOFDSTUK 3 Beoogde ontwikkeling

3.1 Ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het herontwikkelen van het voormalige V&D-pand aan de Markt en de locatie aan de Steenweg waar in de huidige situatie het warenhuis van Berden is gevestigd. Hieronder wordt nader ingegaan op de ontwikkeling per locatie.

Huis aan de Markt

Op deze plek wordt het voormalige V&D-pand herontwikkeld tot een locatie waar verschillende functies naast elkaar aanwezig zijn. Het grootste deel van de locatie wordt het nieuwe warenhuis van Berden, waardoor de detailhandelsfunctie op deze plek weer wordt teruggebracht. Het totale oppervlakte aan detailhandel (waaronder winkel, magazijn, kantoor en kantine) mag maximaal 5.462 m² bedragen. Dit betreft de oppervlakte aan detailhandel in de huidige situatie aan de Steenweg en dit maximum is dan ook geborgd in de planregels.

In het oostelijk en zuidelijk deel van de bebouwing worden op de begane grond en op de verdiepingen in totaal 28 wooneenheden gerealiseerd. Op de tweede verdieping bevindt zich een daktuin waar bewoners gebruik van kunnen maken.

Het noordelijk deel van het pand wordt gevormd door het 'Huis aan de Markt'. In dit deel is op de begane grond een multifunctionele ruimte aanwezig, waar in de beoogde situatie een restaurant met publieke functie wordt gerealiseerd. Op de verdiepingen worden maatschappelijke functies mogelijk gemaakt, zoals een raadszaal en multi-trouwzaal. Daarnaast worden er op deze locatie openbare toiletten gerealiseerd. Onder de locatie wordt een parkeerkelder met 300 fietsparkeerplekken voor openbare doeleinden gerealiseerd. Hier bevinden zich tevens de bergingen voor de wooneenheden.

Deze locatie ligt binnen een beschermd stadsgezicht. Met de ontwikkeling en renovatie van het pand wordt de gevel van het voormalige en historische raadhuis van Sittard (figuur 8) teruggebracht in het plandeel 'Huis aan de Markt'. Hierbij wordt een deel van de voorgevel circa 2 meter richting de straat verplaatst.

Het verplaatsen van Berden van het lineaire aanloopgebied richting het recreatieve winkelgebied is van toegevoegde waarde voor het centrum. Door de verplaatsing tegen het kernwinkelgebied ontstaat er een sterkere verbinding tussen het kernwinkelgebied, de Markt als horeca-gebied en het aanloopgebied aan de zuidzijde van de Markt. Daarnaast zullen de voorgenomen woningen bijdragen aan een levendige en multifunctionele binnenstad.

De architectuur met verwijzing naar het voormalige stadhuis brengt een belangrijk stukje historie terug in het stadscentrum. Dit is tevens een wens van de omgeving. De centrale ligging en de karakteristieke uitstraling van het Huis aan de Markt zijn van toegevoegde waarde voor de beleving en levendigheid in het gebied en voor het stadscentrum als geheel.





Figuur 8 Indicatie terugbrengen historische gevel Huis aan de Markt

Het detailhandelsbeleid voor de subregio Westelijke Mijnstreek is gericht op vermindering van het oppervlakte aan detailhandel en op compactisering. Berden betreft een regionaal bekend warenhuis met de nodige aantrekkingskracht. De huidige situering aan de Steenweg is dan ook geen ideale situatie voor het modewarenhuis welk normaliter is gesitueerd in een recreatief winkelgebied. Het kernwinkelgebied zou zodoende aan kracht winnen door de toevoeging van het warenhuis van Berden op een plek tegen het kernwinkelgebied waar van oudsher ook voor lange tijd een warenhuis was gevestigd op een beeldbepalende locatie en met exposure aan de Markt. Het winkelvloeroppervlakte neemt niet toe, maar hierdoor ontstaat wel een aantrekkelijkere oostelijke markt wand die recht doet aan het subregionale beleid.

Steenweg

Om de verplaatsing van het warenhuis van Berden mogelijk te maken, mag in ieder geval het winkelmetrage per saldo niet toenemen. Dit gezien er vanuit de provinciale subsidie voor Sittard-Geleen de voorwaarde geldt dat er een reductie van 16.000 m² aan detailhandel moet plaatsvinden. Met het terugbrengen van de detailhandelsfunctie op de locatie 'Huis aan de Markt', wordt de detailhandelsfunctie op de locatie aan de Steenweg uitgesloten. Dit om andere functies mogelijk te maken en om leegstand te voorkomen, gezien het aandeel detailhandel in steden steeds verder afneemt. Gezien de detailhandelsfunctie aan de Steenweg een oppervlakte van 5.462 m² heeft, geldt dit als maximum voor deze zelfde functie aan de Markt.

Op de plek van het huidige warenhuis van Berden worden appartementen gerealiseerd. De huidige slagerij blijft gehandhaafd en valt niet binnen de reikwijdte van de ontwikkeling, maar wel zal een de opslag worden meegenomen ten behoeve van de ontwikkeling van de wooneenheden. Het pand ten westen van de slagerij maakt geen deel uit van het projectgebied en blijft eveneens gehandhaafd. Het aangrenzende pand zal worden gesloopt ten behoeve van een doorgang naar de achterzijde. Aan de achterzijde worden appartementen gerealiseerd. In het totale plan worden maximaal 40 wooneenheden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 4 **Beleid en regelgeving**

4.1 **Rijksbeleid**

4.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een initiatief passend binnen de NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarmee bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.2 **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. In deze motivering is per aspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder



gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief zijn. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. Met onderhavige ontwikkeling worden meer dan 11 woningen toegevoegd. De ontwikkeling betreft derhalve een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet daarom worden doorlopen voor dit plan.

Onderhavige ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de volledige rapportage van deze toetsing wordt verwezen naar de bijlagen.

Het voornemen is om op de locatie aan de Steenweg 40 wooneenheden te realiseren, waar conform de huidige planologische situatie 2 wooneenheden aanwezig zijn dan wel toegestaan. Op de locatie Huis aan de Markt zijn conform de huidige planologische situatie 28 wooneenheden aanwezig dan wel toegestaan en zijn er in de beoogde situatie tevens 28 woningen beoogd. Voor de totale ontwikkeling betekent dit per saldo een netto toename van 38 woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Hoewel de kwantitatieve behoefte de woningbouwplannen niet kan onderbouwen, speelt de ontwikkeling in op de grote kwalitatieve behoefte aan moderne, levensloopbestendige appartementen. Deze behoefte sluit aan bij de demografische trends van vergrijzing en huishoudensverduunning. De toevoeging van deze woningen zal de doorstroming op de woningmarkt stimuleren, waardoor ruimte vrijkomt voor jongere generaties en starters.

De economische groei in de regio en de aantrekkelijke ligging nabij het intercitystation Sittard verhogen de vraag naar woningen, vooral van nieuwkomers zoals studenten en kenniswerkers. De verouderde woningvoorraad in de gemeente Sittard-Geleen, die vaak niet voldoet aan hedendaagse kwaliteits- en duurzaamheidseisen, maakt nieuwbouw noodzakelijk om te voldoen aan de huidige en toekomstige woonbehoeften.

De plannen dragen bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het centrum door leegstaande commerciële ruimtes te transformeren. De toevoeging van woningen in het centrumgebied ondersteunt de visie van de gemeente om de stedelijke kern te versterken en de druk op het omliggende gebied te verminderen, in lijn met de principes van duurzame verstedelijking.

De geschetste kwalitatieve behoefte rechtvaardigt de ontwikkeling van de geplande woningen in Sittard-Centrum. De Ladderonderbouwing, die is bijgevoegd als separate bijlage, toont aan dat een duidelijke behoefte bestaat aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling, die een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ondersteunt.

4.1.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is per onderzoeksaspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de relevante paragrafen in hoofdstuk 5.

4.2 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Hoofdstuk 3 Limburgse principes en algemene zonering

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

Er zijn drie hoofdpogaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie.

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans te worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft grotendeels de herontwikkeling en opwaardering van de bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied, waardoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde activiteiten betreffen functies welke passend zijn binnen een stadscentrum, aansluiten bij het stedelijke karakter van het gebied en bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid in het centrum. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de principes zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 5 Wonen en leefomgeving

Provinciaal belang

De provincie Limburg beschouwt alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Daarnaast is het een provinciaal belang dat er sprake is van een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dat betekent dat er voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar zijn.



Opgave

De grootste opgave op de korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschied maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit op de woningmarkt te creëren die nodig is om vrijkomende verouderde woningen tijdelijk aan de markt te onttrekken ten behoeve van verduurzaming en het eventueel levensloopbestendig maken. Hiermee draagt het toevoegen van nieuwe woningen bij aan het weer toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad.

Ambitie

Voor de provincie is het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied.

Doorwerking projectgebied

Het herontwikkelen van de bestaande bebouwing binnen het projectgebied waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd draagt bij aan de opgave en ambitie van de provincie Limburg om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. De transformatie van reeds bebouwde percelen bestaand stedelijk gebied sluit daarnaast aan bij het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2). Leegstaande bebouwing krijgt een nieuwe invulling, met onder andere woningen, om de leefbaarheid en levendigheid in het centrum terug te brengen. Dit heeft tevens een positief effect op de beleving in en van de stad. Met deze ontwikkeling is sprake van het vergroten van het kwalitatieve woningaanbod. De ontwikkeling is derhalve in lijn met dit hoofdstuk. Zie daartoe ook de opgestelde behoefteonderbouwing welke is bijgevoegd als separate bijlage.

Hoofdstuk 8 Economie

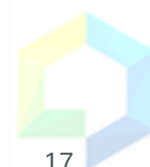
Provinciaal belang

Het belang van de provincie is het creëren van een excellent vestigingsklimaat met een sterke economische structuur:

- Innovatiekracht en bloeiende innovatie ecosystemen op basis van triple helixsamenwerking.
- Een circulaire economie.
- Een goede kennis- en onderwijs (infra) structuur.
- Een wendbare en inzetbare arbeidsmarkt, waarin talent op elk niveau tot zijn recht komt.

Opgave

De provincie heeft op het gebied van economie te maken met mondiale opgaven en transitie op het gebied van energie, duurzaamheid, voedsel, gezondheid en digitalisering. Bij een toekomstbestendige economische structuur hoort een aantrekkelijk vestigingsklimaat (zie tevens kopje 'hoofdstuk 9 Werklocaties'), zowel voor ondernemers als voor werknemers en studenten.



Ambitie

Voor de economische ontwikkeling van Limburg blijft versterking van de regionale economische structuur binnen een excellent vestigingsklimaat het uitgangspunt. Er wordt gewerkt aan een circulaire economie waarin energie, grondstoffen, materialen en componenten zo lang mogelijk en weloverwogen van waarde blijven voor productie en consumptie.

Doorwerking projectgebied

Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling op het gebied van economie, heeft deze ontwikkeling niet in bepaalde mate invloed op de provinciale belangen met betrekking tot economie. Door het vrijwel 1 op 1 verplaatsen van de economische activiteiten (detailhandel) van de ene naar andere locatie in het centrum, zorgt deze ontwikkeling niet voor een dusdanig effecten op de economie. Op stadsniveau zorgt de verplaatsing wel voor meer levendigheid in het centrum en zal, door de vestiging van het warenhuis van Berden naar de Markt, er meer bedrijvigheid ontstaan wat een positieve werking kan hebben op overige economische functies in het centrum.

Hoofdstuk 9 Werklocaties

Provinciaal belang

De provincie heeft belang bij genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden.

Opgave

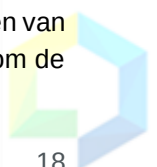
Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen.

De Limburgse detailhandelsector is een belangrijke sociaaleconomische sector, met €7,3 miljard consumentenbestedingen, 50.000 banen en 5.960 winkels met een totale oppervlakte van 1.997.000 m² winkelverkoopvloeroppervlak. Limburg heeft echter teveel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Er zijn grote verschillen in verzorgingsfunctie tussen winkelgebieden. Limburg moet rekening houden met een verdere afname van winkelaanbod in alle lagen van de detailhandelstructuur. Daar ligt een opgave voor zowel de overheid als voor vastgoedeigenaren, beleggers en ondernemers.

Ambitie

De ambitie is om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals winkelgebieden. Samen met gemeenten en/of eigenaren wordt de komende jaren toegewerkt naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij wordt gestreefd om zo efficiënt mogelijk om te gaan met het ruimtebeslag.

Gemeenten worden gestimuleerd bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in de steden. Zo ontstaan nieuwe mogelijkheden om de



kwaliteit van centra te behouden en versterken. Dit vraagt om nieuwe creatieve ideeën, innovatie en een gezamenlijk aanpak van alle betrokkenen.

De kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplaats dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix met horeca, dienstverlening, cultuurhistorische objecten, kantoren, bedrijven en binnenstedelijk wonen en zorg. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoeisme en funshoppen behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.

Doorwerking projectgebied

Met deze ontwikkeling neemt het oppervlak aan detailhandelsfunctie niet toe, waardoor het overschot aan winkeloppervlak niet nog meer toeneemt. Gezien er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dan wel reeds bebouwde percelen, wordt efficiënt omgegaan met het bestaande ruimtebeslag in de stad. Daarnaast wordt het leegstaande pand aan de Markt nieuw leven ingeblazen en wordt de detailhandelsfunctie vanaf de Steenweg dichterbij het centrum gebracht, waardoor er sprake is van een compacter, levendiger en kwalitatiever centrum. Ook wordt er met het realiseren van een mix aan functies (maatschappelijk, detailhandel en wonen) bijgedragen aan de leefbaarheid in het centrum. De ontwikkeling is dan ook in lijn met dit hoofdstuk.

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling passend is bij de opgaven en ambities van de provincie Limburg zoals opgenomen in de Omgevingsvisie

4.3.2 [Omgevingsverordening Limburg 2021](#)

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingsverordening staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Conform de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening maakt het projectgebied deel uit van het stedelijk gebied (figuur 9), (grotendeels) het beschermingsgebied Roerdalslenk en het overstromingskansgebied E.

Stedelijk gebied

In het stedelijk gebied gelden onder andere regels voor het aspect wonen en detailhandel. Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan de instructieregels met betrekking tot deze aspecten.



- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

Niet van toepassing.

- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

De beoogde situatie zal binnen 5 jaar na vaststelling van de onderhavige wijziging van het omgevingsplan en vergunningverlening worden gerealiseerd.

Paragraaf 12.1.2 Detailhandel

Artikel 12.3 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden detailhandel

1. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad of planvoorraad detailhandel alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 5 (Wonen en leefomgeving), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

In dit hoofdstuk is nader ingegaan op de van toepassing zijnde relevante provinciale en regionale beleidsuitgangspunten voor onderhavig plan.

2. De motivering bij een omgevingsplan bevat:

- a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan lid 1;

In dit geval wordt er op de voormalige V&D-locatie de vestigingsmogelijkheid toegevoegd voor detailhandel. Echter is hiermee geen sprake van een uitbreiding van vestigingsmogelijkheden qua omvang/oppervlakte aan detailhandel in het centrum van Sittard. Met deze ontwikkeling wordt de huidige detailhandelsfunctie aan de Steenweg uitgesloten, waardoor er binnen het centrum geen extra vestigingsmogelijkheden worden gecreëerd, maar er een verplaatsing van een vestigingsmogelijkheid plaatsvindt. Deze ontwikkeling is passend binnen de Limburgse principes en hoofdstukken zoals genoemd in paragraaf 4.3.1.

- b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

In paragraaf 6.2 is nader ingegaan op participatie en overleg.

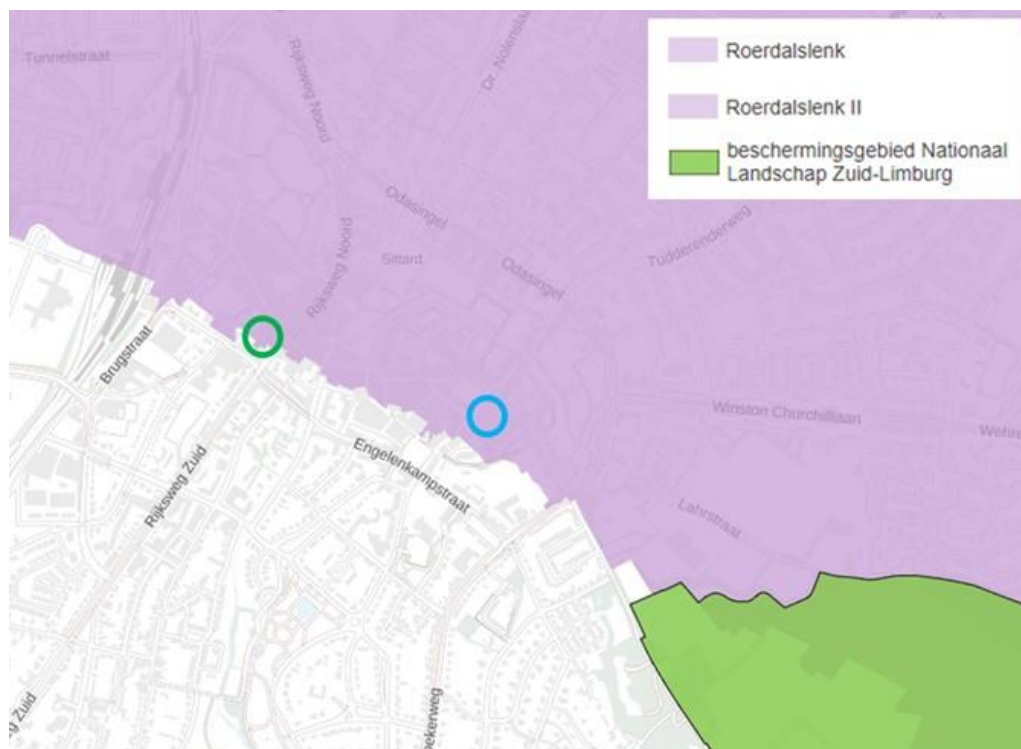
Overstromingskansgebied E

Regionale wateren moeten zijn ingericht met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit. Voor locaties binnen overstromingskansgebied E geldt een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap. Het waterschap dient uiterlijk in 2035 aan de inspanningsverplichting te voldoen.

Aan de hand van de ligging van het projectgebied in overstromingskansgebied E is in het kader van onderhavig plan dan ook geen nadere toetsing noodzakelijk.

Roerdalslenk

De locatie aan de Markt ligt geheel binnen de Roerdalslenk en is gelegen in de zone Roerdalslenk II. De locatie aan de Steenweg is voor het grootste deel eveneens gelegen binnen deze zone (figuur 10).



Figuur 10 Plankaart aandachtsgebieden met projectlocatie Steenweg groen omcirkeld en projectlocatie Huis aan de Markt blauw omcirkeld

De Roerdalslenk betreft een boringsvrije zone waarbinnen het grondwater wordt afgedekt door een kleilaag. Deze kleilaag biedt een natuurlijke bescherming tegen vervuiling van het grondwater. Het doorboren van zo'n kleilaag zou kunnen leiden tot vervuiling van het grondwater en daarom worden er regels gesteld die het doorboren of op andere wijze aantasten van de kleilagen verbieden. Het grondwater in de boringsvrije zone is gereserveerd voor drinkwater en water voor overige menselijke consumptie. Onder dat laatste wordt verstaan, water voor de vervaardiging, behandeling, conservering of het in de handel brengen van levensmiddelen.

In dit geval vinden er geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen plaats, waardoor dit geen belemmering vormt voor de boringsvrije zone Roerdalslenk.

Slotconclusie is dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de regels uit de omgevingsverordening.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vormt het kaderstellende beleid voor de thema's detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in Zuid-Limburg en omvat onder andere spelregels over hoe om te gaan met nieuwe

initiatieven. In totaal zijn 22 winkelclusters in de Westelijke Mijnstreek aangeduid en op pandniveau afgebakend. Deze vormen samen de hoofdwinkelstructuur. Het behoud of versterken van deze winkelclusters is cruciaal voor het voorzieningenniveau, het ondernemersklimaat en de leefbaarheid.

In de SVREZL wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (kwantitatief en kwalitatief te versterken) en balansgebieden (te behouden), voor overige winkelgebieden en solitaire locaties geldt transformatie. Het projectgebied ligt in het concentratiegebied 'centrum-/stationsgebied' van Sittard-Geleen. De ambitie voor de winkelmarkt richt zich primair op aantrekkelijke stedelijke centra in de binnensteden van Heerlen, Sittard en Maastricht. De centra van Heerlen en Sittard zullen hun positie als regionale centrumsteden in de (sub)regio behouden.

Daarnaast is in de SVREZL benoemd dat, in de lijn met het dynamische voorraadbeheer, bij het faciliteren van nieuwe voorraad sprake moet zijn van de aanpak van bestaande leegstand en het schrappen van bestaande winkels die niet kansrijk zijn. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk, wanneer deze leidt tot versterking van de hoofdstructuur, of een kwalitatieve verbetering.

Met het verplaatsen van het warenhuis aan de Steenweg naar de Markt, wordt het opnieuw vestigen van detailhandel op de locatie aan de Steenweg uitgesloten. Hierdoor vindt er per saldo geen toename van het oppervlakte aan detailhandel plaats. Het warenhuis komt dichterbij het aanloopgebied van het centrum van Sittard (Markt) te liggen, waardoor sprake is van een betere concentratie van de centrumfuncties, gezien er een leegstaand pand in het centrum een nieuwe invulling krijgt en op de locatie aan de rand van het centrum (Steenweg) woningen worden gerealiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie.

4.4.1

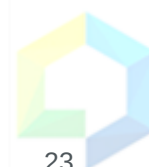
Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 - 2030

De gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein vormen samen de subregio Westelijke Mijnstreek. Vanuit de subregio is er behoefte aan actueel detailhandelsbeleid dat rekening houdt met de huidige situatie in de Westelijke Mijnstreek en daarnaast inspeelt op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het toekomstig functioneren van de detailhandelssector. Ook in het kader van de Europese dienstenrichtlijn is actueel beleid cruciaal. Met het subregionaal detailhandelsbeleid wordt aangesloten bij en verdere invulling gegeven aan het provinciale beleid en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Gezien de al aanwezige leegstand in de regio, trends, demografische ontwikkelingen en de branches met krimp, is er op subregionniveau geen sprake van uitbreidingsruimte maar juist van een negatieve marktruimte niet-dagelijks detailhandel. Dit betekent dat er op het gebied van deze branches sprake is van overbewinning.

Ten aanzien van de leefbaarheid van steden, dient een duidelijke detailhandelsstructuur uitgangspunt te zijn. Om een wenselijke structuur te creëren, zijn een aantal ambities opgesteld waarbij onderstaande ambities in relatie tot onderhavige ontwikkeling staan.

1. Een aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur.
2. compactere winkelgebieden en clusteren van het detailhandelsaanbod.



3. Een gezond ondernemers- en investeringsklimaat waar marktpartijen en eigenaren blijven investeren en innoveren.
4. Terugbrengen van het aantal overtollige winkelmeters. Het maken van keuzes wat betreft toekomstige winkelgebieden en winkelomvang is een vereiste.

De ontwikkeling sluit aan op bovenstaande ambities, gezien er door de invulling van leegstaand vastgoed sprake is van een aantrekkelijke detailhandelsstructuur in het aanloopgebied van het centrum en een compacter en meer geclusterd detailhandelsaanbod. Door een aantrekkelijker winkelgebied met een menging aan functies, zal men eerder naar dit gebied worden getrokken. Hierdoor zijn andere ondernemers en investeerders ook eerder geneigd om te blijven investeren en innoveren. Tenslotte neemt het aantal winkelmeters niet toe, gezien de detailhandelfunctie op de locatie aan de Steenweg wordt uitgesloten. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid zoals opgenomen in het Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 – 2030.

4.4.2

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een ruimtelijke visie op de woningmarkt in de regio Zuid-Limburg. De regio zet in op economische structuurversterking en daarbij hoort een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Een goed functionerende woningmarkt is de basis van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven.

Het motto in Zuid-Limburg is 'meer stad, meer land'. Een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap welke dient te worden gekoesterd. Als het gaat om het stimuleren van menselijk talent waarmee een impuls wordt gegeven aan de stedelijke en regionale economie, hebben aantrekkelijke steden de beste papieren. De aantrekkelijkste binnensteden in Zuid-Limburg, waaronder Sittard, hebben een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen.

In het centrumstedelijk woonmilieu zijn voorzieningen een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Substantieel verlies van (detailhandels)voorzieningen in dit woonmilieu kan de aantrekkingskracht van dit gebied onder druk zetten. In de stedelijke woonsfeer zijn voorzieningen doorgaans redelijk aanwezig, dan wel direct nabij. Voor de stedelijke woonsfeer bestaat een (kwalitatieve) concentratieopgave. Kwalitatief gezien is intensivering van deze woonsfeer gewenst, vooral in combinatie met functiemenging. Ten aanzien van deze behoefte is voor Sittard de stedelijke woonsfeer een kansrijke locatie.

Doorwerking projectgebied

Deze ontwikkeling sluit aan bij de regionale opgaven en ambities ten aanzien van het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in het centrum van Sittard. Enerzijds worden woningen toegevoegd, wat een positief effect heeft op de levendigheid in het centrum. Het grote leegstaande voormalige V&D-pand krijgt een nieuwe invulling en uitstraling welke passend is in het centrum. Daarnaast zorgt het toevoegen van andere functies dan wonen ervoor dat het voorzieningenniveau toeneemt waardoor men meer naar het centrum trekt.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de gestelde ambities uit de regionale structuurvisie voor wonen.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De gemeente kent een duidelijke identiteit voor het stedelijk wonen in de kernen van Sittard en Geleen. Het stedelijk wonen in het compacte historische centrum van Sittard is dynamisch met hybride woonvormen. Naast shoppen is het centrum gericht op beleving, cultuur, evenementen, eten en drinken. Het monumentale vastgoed neemt een prominente plek in het stadse leven in.

Er wordt ingezet op de kansen voor transformatie van bestaand vastgoed. Met deze kansen kan worden ingespeeld op de behoefte aan wonen in het stedelijk centrum in de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast biedt de transformatie en functiewijziging van bestaand leegstaand vastgoed extra kansen voor de realisatie van woonvormen in waardevolle gebouwen zoals monumenten. Door de herontwikkeling van leegstaande panden ontstaat tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beleving in het centrum. Ook biedt transformatie kansen voor de realisatie van een aantrekkelijk woningaanbod voor studenten en starters maar ook voor ouderen. Het centrum stedelijk wonen is namelijk vooral aantrekkelijk voor jongeren, alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen en ouderen. In het centrum liggen dan ook voldoende kansen om in te spelen op de behoefte naar passende woningen voor deze verschillende doelgroepen.

Toekomstvisie 2030

In maart 2021 heeft de samenleving de Toekomstvisie 2030 van Sittard-Geleen gelanceerd. Het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, jongeren en de gemeente schetsen in deze visie de gewenste toekomst voor Sittard-Geleen. Dit vertelt op welke manier er samen wordt gewerkt aan een Sittard-Geleen waar de komende jaren wordt ingezet op prettig wonen, leren, werken en ontspannen.

De Toekomstvisie 2030 gaat voor een bestendig en veilig Sittard Centrum waar toerisme, ontmoeting, cultuur(historie) en groen nauw met elkaar verbonden worden. De belangrijkste opgave is het behouden en versterken van een vitaal en krachtig centrum met haar historisch hart. Een centrum dat meer is dan een aantrekkelijk winkelgebied. Het ontwikkelt zich verder als bruisend cultuurhistorisch belevingscentrum met een mix van functies op het gebied van retail, horeca, stedelijk wonen, cultuur, onderwijs en werken. Een centrum met een kwalitatief hoogwaardige ruimte, uitstekend bereikbaar voor iedereen en met goede parkeervoorzieningen. Het centrum is een ontmoetingsplek voor jong en oud.

De herontwikkeling van het voormalige V&D-pand aan de Markt maakte deel uit van het ontwikkelpad voor het centrum van Sittard. Het doel was om een representatieve ontmoetingsplek te creëren met functies zoals raadzaal en vergaderruimten. Deze ontwikkeling en doel worden nu voortgezet om ervoor te zorgen dat de ontmoetingsplek zal worden gerealiseerd en daarnaast tevens in te zetten op een menging van functies door het toevoegen van woningen en detailhandel. Derhalve is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.



4.5.2

Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen brengt met deze horecavisie de visie op de horecaontwikkeling in Sittard-Geleen in beeld. Het advies maakt duidelijk welke horecaontwikkelingen in welk deel van de stad wenselijk zijn en welke niet. De focus ligt op de centra van Sittard en Geleen, aangezien hier de meeste horeca is gevestigd.

Het leegstaande V&D-pand wordt ten aanzien van de belangrijkste kenmerken aan de Markt als aandachtspunt/kans gezien. Daarnaast kent de Markt een onduidelijke signatuur met fastservice dag- en avondzaken, restaurant- en drankensector, avond- en nachthoreca. Derhalve is gezocht waar in dit gebied behoefte naar is en waar kansen kunnen worden benut.

De gemeente hanteert voor de verschillende sectoren binnen de horeca (restaurant, café, etc.) per concentratiegebied, waaronder de Markt, een ontwikkelstrategie welke kan bestaan uit terugdringen, consolideren of ontwikkelen. Voor ontwikkelingen binnen het concentratiegebied 'Markt' wordt ten aanzien van de restaurantsector de ontwikkelstrategie 'ontwikkelen' gehanteerd.

Een van de actielijnen voor het concentratiegebied waarbinnen Huis aan de Markt ligt, heeft betrekking op het inzetten op horeca welke zowel overdag als in de avond geopend is. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een restaurant op de locatie Huis aan de Markt passend is binnen de horecavisie.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Erfgoed

Op 1 januari 2024 is het beleidskader Cultureel Erfgoed onder de Omgevingswet in werking getreden. Dit beleidskader vervangt de Erfgoedwet 2016 en is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving als instrument om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied zal een analyse worden uitgevoerd voor de mogelijkheid tot bescherming van het cultureel erfgoed.

Cultuurhistorie

Naast het aspect archeologie is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het projectgebied. Wel ligt het Huis aan de Markt in (rijks)beschermd stadsgezicht en is een deel van de bestaande bebouwing aangeduid als waardevol. Het behoud, herstel en/of versterken van de aanwezige waarden is daarom van belang.

Huis aan de Markt

In 1961 werd het stadhuis, dat was gelegen aan de zuidoost zijde van de Markt, samen met enkele belendende woningen afgebroken om plaats te maken voor de nieuwe V&D (1968). Hoewel de vestiging van dit winkelbedrijf destijds grensverleggend was, doorbrak het gebouw de kleinschalige stedelijke structuur van de karakteristieke Sittardse bebouwing en de verticaal gerichte gevelwand aan de Markt.

Het voormalige V&D-pand kent geen monumentale status en, gezien de versterking van de kleinschalige stedelijke structuur, betreft het tevens geen beeldbepalend pand. Met de ontwikkeling is juist gezocht naar een wijze waarop de historie van deze locatie aan

de Markt juist kan worden teruggebracht. Daarom is beoogde om met deze herontwikkeling de historische gevel Huis aan de Markt terug te brengen (zie figuur 11 en paragraaf 3.1).



Figuur 11 Historische gevel Huis aan de Markt

Monumentale panden

De panden aan Rijksweg Zuid 17 en 19 betreffen monumentale panden (figuur 12). Deze panden zijn van belang als uiting van de plaatselijk bouwtrant en historie. Deze locatie ligt aan de Rijksweg, welke in 1844 ten westen van de historische stadskern van Sittard werd aangelegd en vanaf het einde van de negentiende eeuw werd voorzien van bebouwing.

Met de ontwikkeling op deze locatie vinden er geen wijzigingen of veranderingen plaats aan het pand aan Rijksweg Zuid 17 en 19 zoals in de huidige situatie aanwezig is. Derhalve kan worden gesteld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden van deze bebouwing.



Figuur 12 Monumentaal pand Rijksweg Zuid 17 en 19

Beeldbepalende panden

De panden aan de Steenweg 20 en 24 zijn aangewezen als beeldbepalende panden. De bouwwerken zijn cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege de historisch-ruimtelijke samenhang, architectuurhistorische, en/of architectonische waarden en/of (cultuur)historische waarden.

Steenweg 20

Het pand betreft een winkel-woonhuis met een traditionele bouwstijl met invloeden van het eclecticisme uit eind 19^e eeuw.

De hoofdbouwmassa en de voorgevel van dit pand zijn beschermd, waarbij de volgende richtlijnen gelden:

- Behoud van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud en herstel van houten kozijnen op de verdieping met oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van het decoratieve pleisterwerk, goot en dakkapellen.

Steenweg 24

De pand op deze locatie betreft een winkel/woonhuis met poortdoorgang in traditionele bouwstijl uit circa 1915 (figuur 14).

De hoofdbouwmassa en de voorgevel van dit pand zijn beschermd, waarbij de volgende richtlijnen gelden:

- Behoud herstel van de eenheid van het object en de afzonderlijke delen hiervan door gelijke kleurstelling en materiaalgebruik.
- Behoud van de erker, voordeur en houten kozijnen met detaillering en oorspronkelijke onderverdeling.
- Behoud van de decoratieve natuurstenen elementen.
- Behoud van de gootlijst.



Figuur 14 Beeldbepalend pand Steenweg 24

De panden aan de Steenweg 20 en 24 worden waar nodig gerestaureerd en gerenoveerd, waarbij de beeldbepalende waarde wordt gerespecteerd. Het ontwerp van de beoogde situatie is besproken in de vergadering van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en er heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden over het ontwerp waarbij er rekening wordt gehouden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarde van de panden.

In de beoogde situatie wordt een pand gesloopt om een doorgang naar achteren te creëren. Het pand ter plaatse is deze beoogde doorbraak behoort tot een beschermde gevelrij. Ten behoeve van deze doorbraak wordt dan ook een bouwhistorische onderbouwing opgesteld.

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Deze regels worden dan opgesteld om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om deze deskundig te laten opgraven.

Voor projecten kleiner dan 100 m² moet een gemeente in beginsel vrijstelling verlenen van de archeologische onderzoeksplicht (art 5.130 lid 4 Bkl). Echter kan de gemeente er voor kiezen een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vast te leggen in het omgevingsplan. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld historische binnensteden.

Voor beide locaties binnen het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor ontwikkelingen binnen deze bestemming geldt dat de bouw van een gebouw of een uitbreiding van een bestaand gebouw van ten hoogste 50 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm niet rechtstreeks zijn toegestaan.

Huis aan de Markt

De locatie ligt in een gebied welke archeologisch gezien belangrijk is. Als gevolg van de realisatie van het voormalige V&D gebouw is er in het verleden echter reeds veel op het gebied van archeologie verloren gegaan. De locatie aan de Markt is in de huidige situatie tevens onderkelderd. Met de bouw van deze bestaande kelderbak heeft dan ook reeds een bodemverstoring plaatsgevonden. De kelderbak wordt niet (verder) afgegraven, maar er zullen wel palen in de grond worden geboord. Deze palen worden geboord ten behoeve van de verschuiving van de gevel van het pand.

De noodzaak voor een archeologisch onderzoek is afhankelijk van de omvang van de palen welke nodig zijn voor de verschuiving van de gevels, het aantal palen en de diepte waarop die geplaatst worden. In het kader van het TAM-Omgevingsplan wordt, op basis hiervan, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Op basis van een concreet bouwplan kan vervolgens worden getoetst of nader onderzoek aan de orde is. Gelet op het voorgaande is in onderhavig TAM-Omgevingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen, zodat in een later stadium (en ten tijde van de concrete planuitwerking) kan worden bepaald of (en in welke mate) een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Steenweg

Naar aanleiding van de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen. voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het archeologisch veldonderzoek middels boringen wordt gesteld dat er binnen het projectgebied mogelijk intacte archeologische waarden uit de periode 'late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd' kunnen voorkomen. Gezien er intact oud opgaand muurwerk, vloeren en kelders kunnen voorkomen, dient hier bij de sloop op de locatie rekening mee te worden gehouden. Door het onderzoeksbureau is geadviseerd om bovengrondse delen in samenhang met ondergrondse delen te onderzoeken middels een archeologische begeleiding van de voorgenomen graafwerkzaamheden.

Derhalve is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd dat de gronden op de locatie aan de Steenweg niet in gebruik mogen worden genomen voor de beoogde activiteiten alvorens archeologische begeleiding van de voorgenomen graafwerkzaamheden is uitgevoerd en de locatie op basis daarvan door het bevoegd gezag is vrijgegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar de bijlagen.



5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, en de ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Om een gezonde leefomgeving te garanderen is de ontwikkeling in dit hoofdstuk getoetst aan verschillende aspecten welke betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Uit de toetsing aan deze fysieke leefomgevingsaspecten blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de gezondheid van mensen.

In en rondom het projectgebied bevinden zich geen functies welke van invloed zijn op (het beschermen van) de gezondheid. Dit blijkt uit de verschillende paragrafen in onderhavig hoofdstuk. De ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering met betrekking tot het aspect 'beschermen van de gezondheid'.

5.3 Bodem

In het kader van de Omgevingswet dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren in de fysieke leefomgeving en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen.

Om te bepalen of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en beoogde situatie, is voor beide locaties binnen het projectgebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden per locatie de bevindingen en conclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar de bijlagen.

Huis aan de Markt

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als 'verdacht' beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging bekend door een sterke grondwaterverontreiniging met tetrachlooretheen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt (na uitvoering van de sloopwerkzaamheden) een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De bovengrond is verdacht op het voorkomen van zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is verdacht op aanwezigheid van VOCl's. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht. Gezien een dergelijk onderzoek wordt geadviseerd nadat de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd, is daartoe in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Steenweg

Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek (NEN 5725) wordt de onderzoekslocatie als 'verdacht' beschouwd op het voorkomen van



bodemverontreiniging. De bovengrond is verdacht op het voorkomen van zware metalen, minerale olie, vluchtige aromaten en PAK. Daarnaast is er sprake van enkele 'verdachte' deellocaties, zoals genoemd in het onderzoeksrapport. Gezien er op deze locatie bebouwing wordt gesloopt en een woonfunctie met tuin mogelijk wordt gemaakt, wordt een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) noodzakelijk geacht.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet worden uitgesloten. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken, wordt geadviseerd om, nadat sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden, een verkennend onderzoek asbest in bodem (NEN 5707/5897) uit te voeren. Gezien een dergelijk onderzoek wordt geadviseerd na sloopwerkzaamheden, is daartoe in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.4 Water(systemen)

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit sub paragrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

5.4.1 Wettelijk toetsingskader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

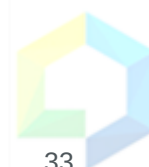
Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

Beleid Waterschap Limburg

Het beleid van het waterschap Limburg is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De speerpunten in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn:

- Hoogwaterbescherming van de Maasvallei;



- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren en vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en natuurlijk ingericht;
- Zuiveren van de waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

5.4.2 Waterkundige situatie projectgebied

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

Grondwater

Het projectgebied ligt binnen de attentiezone Roerdalslenk met betrekking tot grondwater. Echter zal onderhavige ontwikkeling niet van invloed zijn op de grondwaterstand en worden er geen onttrekkingen voorzien. Dit vormt derhalve geen belemmering

Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater

Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. In de beoogde situatie zal het afvalwater eveneens worden afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. In het kader van de vergunningaanvraag op basis van een concreet bouwplan wordt nader ingegaan op de afvoer van afvalwater. Naar verwachting beschikt het bestaande rioleringsstelsel over voldoende capaciteit om de voorziene hoeveelheid aan afvalwater te verwerken.

Hemelwater

Conform de watertoets dient hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Voor het bergen van hemelwater geldt een norm van 80 mm/2 uur per m² aan toename van het verhard oppervlak.

De locatie aan de Markt is momenteel grotendeels volledig verhard. Het oppervlak aan verharding neemt in de beoogde situatie niet toe. Derhalve geldt formeel dan ook geen waterbergingsopgave. Voor de locatie aan de Steenweg wordt de benodigde waterberging in het kader van de vergunningsaanvraag op basis van het concrete bouwplan nader berekend en uitgewerkt. Het is voor deze locatie echter de bedoeling om binnen het voorziene woongebied een tweetal wadi's aan te leggen ten behoeve van de hemelwaterberging (figuur 15). De hemelwaterafvoer van de bebouwing en



verharding zal worden geloosd op de wadi's, waarbij de op te nemen overstroomvoorziening vanuit de wadi's wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.



Figuur 15 Overzicht indicatie wijze van waterberging deellocatie Steenweg

5.5 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

5.5.1 Natura 2000

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. Middels het rekeninstrument AERIUS Calculator is berekend of er eventueel een negatief effect is op een Natura 2000-gebied. Voor onderhavige ontwikkeling is een berekening met de AERIUS

Calculator uitgevoerd. Onderstaand is de conclusie opgenomen, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

In de berekening is zowel gekeken naar de huidige situatie (referentiesituatie) en de beoogde situatie, waarbij onderscheid wordt gemaakt in twee fasen: de aanlegfase en de gebruiksfase. De aanlegfase heeft zowel betrekking op sloop- en (ver)bouwwerkzaamheden als de vervoersbewegingen die benodigd zijn om van en naar de locatie te gaan. De gebruiksfase heeft betrekking op het gebruik van de panden aan de 'Huis aan de Markt' en de Steenweg. De gebruiksfase heeft enkel betrekking op de vervoersbewegingen van en naar de locaties.

Het uitvoeren van stikstofdepositieberekeningen voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk. De AERIUS-berekeningen en bijbehorende motivering zijn bijgevoegd als separate bijlagen.

Uit de resultaten van de AERIUS-berekeningen volgt dat er, als gevolg van de ontwikkeling, geen toename $<0,00$ mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5.2 Flora en fauna

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

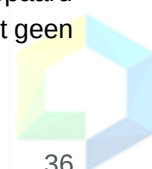
In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal) is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfplaats of foerageergebied dienen voor dieren. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van bebouwing en/of bomenkap, dient te worden gekeken of dit geen negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) diersoorten.



Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is voor beide locaties een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies van de quickscans opgenomen. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlagen.

Huis aan de Markt

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden kunnen effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat op voorhand niet uitgesloten kan worden of de open stootvoegen in de gevels die grenzen aan de tuinen van de panden aan de Putstraat en Plakstraat gebruikt worden door gebouw bewonende vleermuizen.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve een aanvullend onderzoek plaats te vinden voor gebouw minnende vleermuizen. Uit nader onderzoek zal blijken of een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten nodig is. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten.

Om te voorkomen dat er potentiële vliegroutes van in de omgeving wonende vleermuizen worden verstoord, is aan te raden de bouwplaats niet volledig te verlichten tijdens de werkzaamheden. Indien in het kader van veiligheid en inbraakpreventie tocht veel verlichting aanwezig moet zijn, gebruik dan groene of rode verlichting.

Een eerste aanzet van dit nader onderzoek is op 16 oktober 2024 uitgevoerd in de vorm van een vleermuisonderzoek, waarbij geconstateerd is dat er meerdere dwergvleermuizen in het deels te slopen pand aanwezig waren. Echter, zoals ook blijkt uit de daartoe opgestelde notitie(s), is er geen sprake van een aantasting van de verblijfplaatsen van vleermuizen, omdat de betreffende gevel niet wordt gesloopt. Van het opzettelijk verstoren van de vleermuizen is daarom geen sprake, waarmee het uitvoeren van een aanvullend vleermuisonderzoek niet nodig is. Een voorwaardelijke verplichting in de planregels kan hiertoe dan ook achterwege blijven.

Overigens wordt volledigheidshalve wel aanbevolen om (reeds eerder aangekochte, maar nog ongebruikte) vleermuiskasten op te hangen aan de zijgevel van de woningen aan de Plakstraat 13 (grenzend aan een steegje tussen de parkeerplaats en de achterzijde van de woningen aan de Putstraat). Deze zijn daartoe ideaal qua oriëntatie op de zon en hoogte en niet toegankelijk voor predatoren (zoals katten) en liggen tevens in de directe nabijheid van de bestaande vliegroute. Hiertoe is overigens vanzelfsprekend wel toestemming nodig van de betreffende eigenaar van het pand.

Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlagen.

Steenweg

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden kan effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat op voorhand niet uitgesloten kan worden of het gebouw aan de Steenweg 22 met achterliggende gebouwen gebruikt wordt door de huismus, gierzwaluw en/of gebouw bewonende vleermuizen. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve een aanvullend onderzoek plaats te vinden voor gebouw minnende vleermuizen, de gierzwaluw en de huismus.



Uit nader onderzoek zal blijken of een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten nodig is. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten.

Een eerste aanzet van dit nader onderzoek is op 9 oktober 2024 uitgevoerd in de vorm van een vleermuisonderzoek, waarbij geconstateerd is dat er een dwergvleermuis in het te slopen pand aanwezig was. Derhalve kan op basis hiervan al worden geconcludeerd dat met het beoogde plan in ieder geval sowieso verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast. Uit het vervolg van het aanvullend onderzoek zal blijken hoeveel en voor welke functie(s). Dit aanvullend onderzoek loopt nog tot september 2025. Daarna zal tevens een compensatie- en mitigatieplan worden opgesteld. De quickscan, het aanvullend onderzoek en het mitigatieplan vormen gezamenlijk een aanvraag van een vergunning voor de activiteit flora en fauna. Hiertoe is de provincie Limburg bevoegd gezag.

In dit kader bestaat onder de Omgevingswet geen 'aanhaakplicht' mee, hetgeen betekent dat de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en wijziging Omgevingsplan separaat kunnen worden ingediend. Er hoeft dus niet gewacht te worden totdat de provincie heeft beslist op de vergunning voor de flora- en fauna-activiteit. Indien gewenst kan de gemeente in de te verlenen omgevingsvergunning en/of wijziging Omgevingsplan een voorwaardelijke bepaling opnemen dat niet eerder mag worden aangevangen met de werkzaamheden, dan nadat de provincie de vergunning heeft afgegeven. Omdat het nader onderzoek nog dient te worden afgerond is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.6 Geluid

In de Omgevingswet is vastgesteld dat, indien binnen het projectgebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de geluidaandachtsgebieden van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling, herziening of afwijking van het tijdelijke omgevingsplan. Ten aanzien van de ontwikkeling zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. De volledige onderzoeksrapporten zijn bijgevoegd in de bijlagen.

Huis aan de Markt

De hoogste geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe wooneenheden bedraagt 53 Lden op de zuidwestelijke gevels van de woningen op de begane grond (maisonnettes). Er zijn nergens binnen het onderzoeksgebied overschrijdingen van de standaardwaarde van 53 Lden. Er worden daarom, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geen aanvullende eisen gesteld. Er wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting aanvaardbaar is.

Ter voorkoming van overlast ter plaatse van de appartementen op de 2e verdieping dient rekening gehouden te worden met de indeling/gebruik van de daktuin in verband met overlast door stemgeluid afkomstig van de daktuin.

Indien er voldoende aandacht is voor voorgaande punten, is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en efficiënt ruimtegebruik ten aanzien van het aspect geluid.

Steenweg

De hoogste geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt 66 Lden op de zuidoostelijke gevels van woningtype A aan de Rijksweg Zuid. Ter plaatse van diverse toetspunten op de begane grond en de verdiepingen aan de zuidoostelijke zijde en op één toetspunt aan de noordoostelijke zijde van het onderzoeksgebied vinden er overschrijdingen plaats van de standaardwaarde van 53 Lden. Geen van deze overschrijdingen is groter dan de grenswaarde van 70 Lden. Er dienen wel de volgende aanvullende maatregelen worden genomen:

- Voor de appartementen waar overschrijdingen optreden van de standaardwaarde van 53 Lden vanwege wegverkeerslawaaï wordt een hogere waarde aangevraagd. Dit is het geval voor 21 appartementen. De hoogste overschrijding van de standaardwaarde bedraagt in dit geval 69 Lden op een toetspunt in de zuidoostelijke gevel;
- Verder dienen de appartementen met een geluidbelasting hoger van 53 Lden, over een geluidluwe gevel te beschikken;
- Ten slotte dient het gecumuleerd geluid te worden bepaald met andere geluidbronnen in de omgeving (zie onderstaand kopje 'omgevingsgeluid').

Omgevingsgeluid

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar het omgevingsgeluid. Onderstaand zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Huis aan de Markt

Er wordt ten aanzien van zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau voldaan aan de gestelde normering conform artikel 22.63 'Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen' uit de Bruidsschat. De indirecte hinder door de verkeersaantrekkende werking van de parkeerkelder en bevoorrading van de nieuwe winkel is berekend. Uit de resultaten blijkt dat op de maatgevende geprojecteerde woningen Plakstraat 24-76 en diverse woningen aan de Plakstraat maximaal een etmaalwaarde van 51 à 52 dB(A) optreedt.

Conclusie:

Bij een 'normale' gevelopbouw van een woning kan uitgegaan worden van een gevelwering van 17 à 20 dB(A). Het optredende binnenniveau bedraagt dan 32 à 35 dB(A). Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de betreffende woningen.

Steenweg

In het onderzoek voor deze locatie zijn de geluidbelastingen als gevolg van het wegverkeerslawaaï en omgevingslawaaï t.g.v. openbaar parkeren en de nabij de nieuwe woningen gesitueerde dakinstallatie in de omgeving berekend. Uit paragraaf 5.10 blijkt dat er ten aanzien van het aspect geluid in het kader van bedrijven en milieuzonering een indicatieve afstand van 0 meter dient te worden aangehouden. De slagerij binnen het projectgebied wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.



De hoogste geluidbelasting in het kader van omgevingslawaai voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) vanwege openbaar parkeren in de omgeving bedraagt op de appartementen respectievelijk 47 dB(A), 47 dB(A) en 41 dB(A) in de dag-, avond-, en nachtperiode (appartementen aan de noordelijke zijde (Steenweg) van de beoogde situatie). De resultaten laten verder zien dat de hoogste maximale geluidniveaus in de dag-, avond-, en nachtperiode op de nieuwe appartementen respectievelijk 55 dB(A), 55 dB(A) en 55 dB(A) bedragen, ten gevolge van parkerende auto's door bewoners en/of winkelbezoekers.

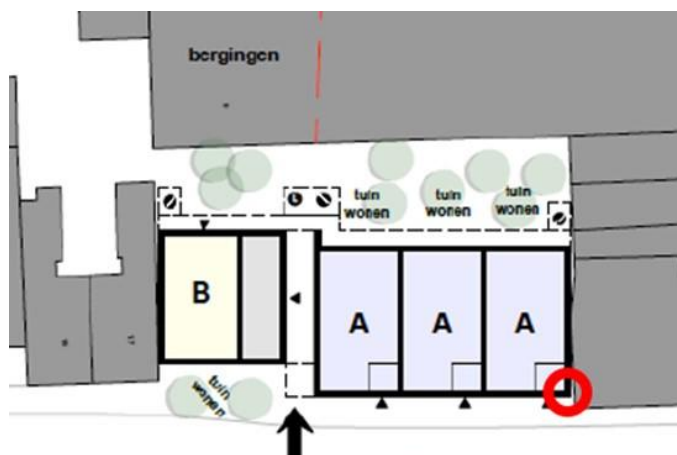
De hoogste geluidbelasting in het kader van omgevingslawaai voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) vanwege de dakinstallatie op het pand aan de Rijksweg Zuid 1, bedraagt respectievelijk 44 dB(A), 45 dB(A) en 41 dB(A) in de dag-, avond, en nachtperiode t.p.v. appartementen type C. De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van de dakinstallatie zijn dan ook niet relevant.

Het gecumuleerde geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Alle appartementen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Op die manier wordt er, ook voor de meest geluidbelaste appartementen, gezorgd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De slaapkamers kunnen bijvoorbeeld aan de geluidluwe zijde worden gepositioneerd.

Conclusie:

De geluidwering van de gevels zal moeten voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering (G_{A;k}) conform artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierbij dient de karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner te zijn dan het verschil tussen het berekende gezamenlijke geluid en 33 dB, met een minimum van 20 dB.

De hoogste gezamenlijke gevelbelasting is aanwezig ter plaatse van toetspunt 5 (figuur 16) en bedraagt 68 Lden. Er is dus een dus geluidwering (G_{A;k}) noodzakelijk van minimaal 35 dB. Hierdoor kan met een gangbare gevelindeling en de juiste geluidwerende materialen, voldaan worden aan de gewenste binnenwaarde. Hiermee kan voldaan worden aan de gewenste binnenwaarde en wordt er voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gezorgd.



Figuur 16 Toetspunt hoogste gezamenlijke gevelbelasting

5.7

Kwaliteit van de buitenlucht

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maatgevend voor de luchtkwaliteit bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven. Artikel 2.1 en 2.1a stellen samen met artikel 2.3 t/m 2.8 de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In artikel 5.51-5.53 is de toepassing hiervan uiteengezet. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

NIBM

De ontwikkeling van woningen is NIBM als de omvang onder een vastgelegde grens ligt. Of een ontwikkeling NIBM is hangt af van het aantal woningen en het aantal ontsluitingswegen. Bij twee ontsluitingswegen zijn meer woningen mogelijk dan bij één ontsluitingsweg. Want twee ontsluitingswegen zorgen voor een betere spreiding van de uitstoot, als het verkeer zich (gelijkmatig) verdeelt over de wegen. Bij één ontsluitingsweg ligt de grens op 1.500 woningen en bij twee of meer ontsluitingswegen ligt de NIBM-grens op 3.000 woningen. Voor de berekening van het aantal woningen kan worden uitgegaan van de netto toename.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling worden de grenzen ten aanzien van NIBM voor beide locaties niet overschreden aangezien er significant minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Daarom kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als NIBM en niet bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering. In paragraaf 5.5.1 is nader ingegaan op het aspect stikstof.

5.8

Geur

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het toetsingskader voor omgevingsvergunningen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Aangezien het projectgebied in het bebouwde centrum van Sittard ligt, zijn er geen veehouderijen in de omgeving aanwezig welke een belemmering kunnen vormen.

Daarnaast kan geur vrijkomen door bak- en kookactiviteiten ten behoeve van horeca. Conform paragraaf 5.10 is er echter sprake van voldoende afstand tussen de appartementen en de horecafunctie. De beoogde wooneenheden aan de Markt, worden op gepaste afstand van de horeca-activiteiten gerealiseerd. Tussen de appartementen en de meest nabijgelegen horecafunctie bevinden zich de maatschappelijke functie binnen ‘Huis aan de Markt’ en het kantoor/magazijn van het warenhuis van Berden. Voor de slagerij binnen de projectlocatie aan de Steenweg geldt eveneens een richtafstand ten aanzien van geur, waaraan wordt voldaan. Verder zijn er in de directe omgeving geen andere functies met mogelijke geuruitstoot aanwezig. Derhalve kan worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt.

5.9

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee aspecten centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

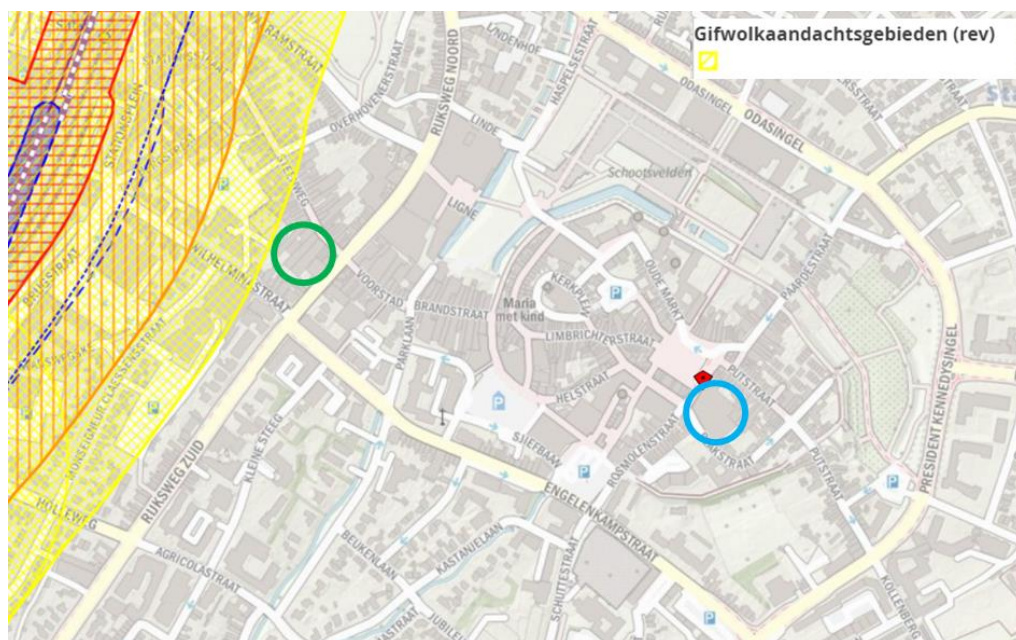
Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:



- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

Toetsing

Aan de hand van de Signaleringskaart EV (figuur 16) is getoetst of het projectgebied binnen een aandachtsgebied ten aanzien van de externe veiligheid ligt.



Figuur 17 EV-Signaleringskaart met projectlocatie aan de Steenweg groen omcirkeld en projectlocatie aan de Markt blauw omcirkeld

Conform de EV-signaleringskaart ligt locatie aan de Markt niet in of in de nabijheid van een risicocontour of aandachtsgebied. De locatie aan de Steenweg ligt eveneens buiten risicocontouren of aandachtsgebieden, maar ligt wel in de nabijheid van het gifwolkaandachtsgebied van het spooremlacement Sittard.

Binnen dit laatste aandachtsgebied dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om 'de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval binnen een aandachtsgebied'.

Ten eerste dient te worden gekeken of er binnen het projectgebied sprake is van zeer kwetsbare objecten. Zeer kwetsbare objecten betreffen onder andere woonfuncties voor 24-uurszorg, basisscholen, gezondheidszorg (ziekenhuizen) en kinderopvang. Reguliere woonfuncties worden gezien als kwetsbare objecten. In dit geval betreffen de functies op deze locatie weliswaar kwetsbare objecten, maar geen zeer kwetsbare objecten.

Gelet op het voorgaande betreffen de sociale huurwoningen kwetsbare objecten. De bewoners betreffen in principe zelfredzame bewoners.

Daarnaast zijn er vanaf de locatie in verschillende richtingen vluchtroutes aanwezig. Gelet op het voorgaande, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10

Milieubelastende activiteiten

Tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies zoals woningen, dient voldoende afstand te worden aangehouden. Om dit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009). In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden richtafstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er voldoende ruimte aanwezig is tussen een bedrijf/functie en gevoelige objecten. In dit geval ligt het projectgebied in het stedelijk centrum van Sittard, waar verschillende functies naast elkaar of in de nabije omgeving aanwezig zijn. Derhalve kan worden gesproken van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden van de VNG met een stap worden verkleind.

Er dient te worden gekeken naar de afstand tussen bestaande functies in de omgeving en de beoogde functies binnen het projectgebied. Enerzijds dient er voldoende afstand te worden aangehouden tot woningen ten aanzien van het woon- en leefklimaat en anderzijds mogen functies elkaar niet belemmeringen in de mogelijkheden.

Doorwerking projectgebied

In de directe omgeving en aangrenzend aan de grenzen van beide locaties binnen het projectgebied zijn diverse functies aanwezig, zoals horeca, dienstverlening en wonen. Deze functies kennen een milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Gezien het projectgebied binnen een gemengd met verschillende functies ligt, mag deze afstand met 1 stap worden verkleind. Derhalve geldt een richtafstand van 0 meter, waaraan dus kan worden voldaan.

Ten eerste is gekeken naar de slagerij binnen het projectgebied (locatie Steenweg). Een slagerij wordt niet specifiek omschreven in de VNG bedrijfsactiviteitenlijst. Er kan aansluiting worden gezocht bij de categorie 'Detailhandel (vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken (sbi-4722-4722))', zijnde een categorie 1 activiteit. Deze categorie kent voor geluid en geur een grootste afstand van 10 meter welke na verkleining met 1 stap 0 meter bedraagt. Hieraan wordt dan ook voldaan. Ten aanzien van de bestaande slagerij zijn geen belemmeringen.

Op basis van bovenstaande kan derhalve worden verondersteld dat er ter plaatse van de beoogde én bestaande woningen geen belemmeringen zijn. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.11

Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ter plaatse van bestaande bebouwing is sprake van een verlaagde trefkans. Op locaties die onbebouwd zijn, is sprake van een verhoogde trefkans.



Doorwerking projectgebied

In dit geval zijn beide locaties vrijwel volledig bebouwd dan wel verhard. Op de locatie aan de Markt heeft, conform historische kaarten, al sinds 1850 altijd bebouwing gestaan. Derhalve is de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven vrijwel uit te sluiten. Ook de locatie aan de Steenweg is bijna geheel bebouwd geweest vanaf de tijd voor de Tweede Wereldoorlog. Daarnaast wordt er op deze locatie enkel nieuwe bebouwing toegevoegd op de plek waar bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Aangezien de werkzaamheden plaatsvinden rond de bestaande bebouwing, is de kans op het aantreffen van niet-gesprongen explosieven minimaal. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Indien er dieper dan 50 centimeter op onbebouwde gebieden of dieper dan bestaande gebouwen op reeds bebouwde gebieden wordt gegraven, wordt door de gemeente Sittard-Geleen een NGE-onderzoek geadviseerd.

5.12

Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het Omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. De regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskennmerken. In dit geval is het belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen al dan niet met veiligheidszone aanwezig zijn.

Aangezien er in de omgeving van het projectgebied geen kabels en/of leidingen met een veiligheidszone aanwezig zijn, vormt dit aspect in het kader van het TAM-Omgevingsplan geen belemmering. In het kader van de vergunningaanvraag zal er ten aanzien van dit aspect een nadere toetsing plaatsvinden ten aanzien van de concrete bouwplannen.

Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op de (ontwikkelingen in de) omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

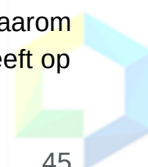
Doorwerking projectgebied

In de omgeving van de locaties binnen het projectgebied, bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit vormt voor de ontwikkeling dan ook geen belemmering.

5.13

Mobiliteit

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.



5.13.1

Verkeersgeneratie

Gelet op de functiewijziging op beide locaties, dient te worden gekeken of er al dan niet aanpassingen benodigd worden geacht als gevolg van een wijziging in het aantal verkeersbewegingen.

Huis aan de Markt

Ten aanzien van de functies op deze locatie vinden er met name verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de woningen en het warenhuis. Laden en lossen vindt in de beoogde situatie op dezelfde plek van het pand plaats, dan waar dit voorheen ten behoeve van de V&D gebeurde. De toelevering van het warenhuis zal in hoofdzaak met bakwagens plaatsvinden. De bestaande infrastructuur is ingericht vrachtverkeer. Er zijn dan ook geen infrastructurele aanpassingen nodig. Aan deze zijde zijn tevens de openbare fietsenstalling en de ingang voor de parkeerkelder voor auto's te vinden. De Plakstraat is een eenrichtingsstraat van westelijke naar oostelijke richting, hierdoor zullen er geen belemmeringen ontstaan met betrekking tot passeren.

Steenweg

Op deze locatie vinden in de huidige situatie verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de detailhandelsfunctie, waaronder bezoekers, personeel en laden en lossen. Deze functie zal in de beoogde situatie geheel verdwijnen en vervangen worden door voornamelijk de bewegingen ten behoeve van de woonfunctie. De slagerij blijft ongewijzigd aanwezig, waardoor er voor deze functie geen veranderingen in het aantal verkeersbewegingen worden verwacht. Aangezien het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de detailhandel in de huidige situatie groter is dan het aantal bewegingen ten behoeve van de beoogde woningen, worden er geen belemmeringen verwacht en zullen de totale verkeersstromen ter plaatse afnemen. De huidige infrastructuur kan het beoogde aantal bewegingen dan ook zonder problemen verwerken.

Gelet op het voorgaande worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

5.13.2

Parkeren

Bij herontwikkeling is het van belang dat er in de toekomstige situatie geen parkeeroverlast ontstaat. Derhalve is getoetst of er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor zijn de normen gehanteerd zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'. De parkeerbehoefte van het totale plan neemt daarbij af.

Huis aan de Markt

Conform de parkeernormen zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek', wordt voor woningen en appartementen in het centrumgebied uitgegaan van gemiddeld 1,4 benodigde parkeerplaatsen per woning. Voor de (maximaal) 28 woningen wordt dus uitgegaan van $(28 \times 1,4 =)$ afgerond 40 benodigde parkeerplaatsen voor bewoners.

Ten aanzien van de overige centrumfuncties op deze locatie wordt uitgegaan van de categorie 'binnenstad/hoofdwinkelgebied'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m². Het oppervlakte (bvo) voor deze functies bedraagt circa

5.500 m². De parkeerbehoefte volgens de nota, komt in totaal neer op $2,8 * 55 = 154$ benodigde parkeerplaatsen.

In de parkeerkelder zullen 66 parkeerplekken worden gerealiseerd ten behoeve van bewoners en klantenkaarthouders. Dit aantal wordt door de gemeente als voldoende geacht voor deze gebruikers. Met betrekking tot het parkeren, zijn hierover middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente afspraken gemaakt. De wens van Berden is om parkeren voor klantkaarthouders te realiseren waarbij het uitgangspunt is dat Berden een inspanningsverplichting heeft om zoekverkeer en overlast te voorkomen. De gemeente Sittard-Geleen stelt daarnaast uitrijkaarten beschikbaar voor klantkaarthouders. Ten aanzien van de kosten, aantallen en parkeertijd zullen tussen gemeente en Berden nadere afspraken gemaakt worden.

Het parkeren door gebruikers/bezoekers van het warenhuis, de maatschappelijke functie en de horeca, vindt elders in de omgeving plaats. De gemeente stelt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de bestaande parkeergarages (Hub Dassenplein, Odasingel, Linge) waarmee in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Steenweg

Conform de parkeernormen zijn er ten behoeve van detailhandel (huidige situatie) meer parkeerplaatsen benodigd dan in de beoogde situatie zijn benodigd ten behoeve van de wooneenheden.

Op basis van de overeenkomst tussen de initiatiefnemer is het uitgangspunt om het parkeren op eigen terrein op te vangen. Als gevolg van het feit dat ter plaatse 5.462 m² b.v.o. detailhandel verdwijnt (met een parkeernorm van 2,8/100 m² b.v.o.), houdt dit derhalve in dat er $(54,62 : 2,8 =)$ 153 parkeerplaatsen komen te vervallen. Hiervoor komen 40 woningen terug, met een gemiddelde parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning, hetgeen een totaal van 56 benodigde parkeerplaatsen betekent. Ten aanzien van de slagerij, welke blijft behouden, zijn er geen wijzigingen met betrekking tot parkeren.

Over het geheel genomen neemt het aantal benodigde parkeerplaatsen ter plaatse van de ontwikkellocatie Steenweg dus af met $(153-56 =)$ 97 plaatsen en is (en blijft) het totaal aantal beschikbare plaatsen (ruimschoots) voldoende om de te kunnen voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Gelet op het voorgaande zal ten alle tijden voldaan kunnen worden aan de parkeerbehoefte in de beoogde situatie.

5.14

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen. Er staat bijvoorbeeld dat we vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten houden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes

van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Doorwerking projectgebied

Onderhavige ontwikkeling gaat zowel gepaard met nieuwbouw als met de renovatie van bestaande bebouwing. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing zal rekening worden gehouden met het aspect duurzaamheid (materiaalgebruik, verminderen hittestress, etc.) en wordt gebouwd met inachtneming van de geldende regels met betrekking tot bovengenoemde regels met betrekking tot energieprestatie.

Daarnaast is water een belangrijk aspect binnen de klimaatadaptatie. Dit gezien extreem weer de laatste jaren steeds vaker voorkomt. Er dient zoveel mogelijk met deze ontwikkelingen rekening te worden gehouden. Voor de omgang met hemelwater en de berging hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

5.15

Trilling

Activiteiten

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor:

1. Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan
2. Het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan
3. Een combinatie van beide.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen. In de gemeente Sittard-Geleen is geen sprake van afwijkend beleid.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling worden zowel aan de Markt als aan de Steenweg trillinggevoelige ruimten toegevoegd in de vorm van wooneenheden. In de directe omgeving van het projectgebied zijn in de huidige situatie reeds trillinggevoelige objecten



zoals woningen aanwezig. In de nabijheid van deze woningen worden geen trillingveroorzakende activiteiten worden verricht. Daarnaast zullen binnen het projectgebied geen trillingveroorzakende activiteiten uitgevoerd worden. Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.16

Lichthinder

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Het Bkl bevat geen richtlijnen voor lichthinder.

Aangezien er binnen het projectgebied geen kunstmatige verlichting wordt toegevoegd welke voor hinder zorgt voor de omgeving, vormt het aspect lichthinder geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.17

Bezonning

Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk.

Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan. Binnen de gemeente Sittard-Geleen is geen beleid opgesteld ten aanzien van het aspect bezonning.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

Volledigheidshalve is dan ook, in het kader van het participatietraject, een bezonningstudie uitgevoerd om de eventuele impact van schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling bij/op omliggende woningen in beeld te brengen. Gebleken is dat



er geen sprake is van een toenemende schaduwwerking ten opzichte van de bestaande situatie. Zie hiertoe de bijgevoegde separate bijlage.

5.18

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

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)plicht. Om te bepalen of sprake is van een mer-(beoordelings)plicht, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is in principe mer-beoordelingsplichtig. Er geldt geen mer-plicht. Ten aanzien van de mer-beoordeling moet beoordeeld worden of er gezien de aard en locatie van de beoogde ontwikkeling negatieve effecten optreden ten aanzien van het milieu. Aangezien het de herontwikkeling van bestaande panden binnen het stedelijk gebied betreft, zijn er gezien de aard en omvang van de ontwikkeling geen significante negatieve effecten voor het milieu te verwachten. Dit komt ook naar voren uit de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 5. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

M.e.r.-beoordeling

Ten aanzien van deze ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieronder wordt nader ingegaan op de conclusies. De beoordeling is tevens als separate bijlage bijgevoegd.

Bij de potentiële effecten van het project is voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

Bovenstaande effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Het voornemen om de locaties aan de Steenweg en Markt te transformeren tot levensloopbestendige maisonnettes en appartementen, gemeentefuncties, horeca, openbare toiletten en een fietsenstalling leidt niet of in zeer beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken.

De conclusie is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatieve effecten verwacht worden. De nadelige effecten zijn te reguleren en een uitgebreide mer-beoordeling of het opstellen van een MER is in deze niet zinvol en/of noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijzigingsbesluit komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van de planstukken en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges en geregeld via een anterieure overeenkomst.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Voor dit TAM-Omgevingsplan is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze motivering dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

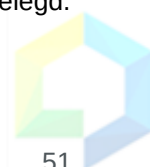
6.2.1 Participatie

Ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan is de omgeving in kennis gesteld van de beoogde ontwikkeling. Dit is gedaan middels een informatieavond voor de ontwikkeling aan de Steenweg/Rijksweg Zuid en een informatieavond voor de ontwikkeling aan de Markt. Voor deze avonden zijn uitnodigingen verstuurd en tijdens de avonden waren onder andere omwonenden, de gemeente Sittard-Geleen, de initiatiefnemer en andere geïnteresseerden aanwezig.

De informatieavond voor de locatie aan de Markt heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2024 en de informatieavond voor de locatie aan de Steenweg/Rijksweg Zuid heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2024. Voor deze beide informatieavonden is een verslag opgesteld, waarin de avond is beschreven, welke vragen zijn gesteld en hoe hierop is gereageerd. Deze verslagen zijn bijgevoegd in de bijlagen.

6.2.2 Ontwerp

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de wijziging van het omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Als gevolg hiervan wordt het ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft hierbij de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.



6.2.3

Beroep

Na het bekendmaken van het vastgestelde TAM-Omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om de leefbaarheid van de historische binnenstad van Sittard hoog te houden, is de gemeente Sittard-Geleen op zoek gegaan naar een wenselijke invulling van het oude V&D-pand aan de Markt in Sittard en aan deze wens wordt met deze ontwikkeling invulling gegeven.

Het oude V&D-pand aan de markt in Sittard wordt door Berden Mode overgenomen en opnieuw ontwikkeld. In de huidige situatie is op de locatie aan de Steenweg in Sittard het warenhuis van Berden aanwezig. Berden verplaatst deze activiteiten vanuit de Steenweg naar het Huis aan de Markt en verder krijgt het pand een multifunctionele inrichting met tevens gemeentefuncties, horeca, appartementen, openbare toiletten en een openbare fietsenstalling. De detailhandelsfunctie op de locatie aan de Steenweg wordt hiermee meer naar de kern van het centrum verplaatst. De locatie aan de Steenweg wordt, binnen de behoefte van het woningonderzoek, ingevuld met een woonfunctie met 40 wooneenheden. Conform het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen is het planvoornemen niet direct toegestaan. Derhalve heeft een afweging plaatsgevonden om te bepalen of er sprake is van ETFAL.

Zowel vanuit Berden als vanuit de gemeente is het van belang om ter plaatse van de twee projectlocaties een toekomstbestendige situatie te creëren. Dit om de leefbaarheid in het centrum te stimuleren. Op beide locaties worden functies mogelijk gemaakt welke passend zijn bij de reeds bestaande functies in de omgeving. Deze activiteiten zorgen er niet voor dat bestaande functies in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat. De centrumfuncties in de omgeving kunnen ongewijzigd worden voortgezet en deze ontwikkeling zal de ambitie voor het gebied dan ook niet belemmeren.

Verder wordt door de nieuwe invulling van het voormalige V&D-pand leegstand opgelost en wordt, door detailhandel aan de Steenweg uit te sluiten, geen extra winkeloppervlak toegevoegd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de belangen en behoefte omtrent functies en beleving in het centrum. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden gerespecteerd en waar mogelijk wordt de historie teruggebracht (Huis aan de Markt).

Op basis van het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is, waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van een functie aan een locatie.