



**Plan-mer-beoordelingsnotitie
ten behoeve van herontwikkeling
Huis aan de Markt te Sittard**

19 december 2025



Plan-mer-beoordelingsnotitie Markt te Sittard

Opdrachtgever: Reland Adviseurs B.V.
Monseigneur Bekkerstraat 56
5846 AJ Ledeacker

Telefoon: 085 – 043 1949
E-mail: info@reland.nl

Locatie: Markt
Sittard

Rapportnummer SteMa.Sit.24.MER-03	Projectnummer 2024166
Status Definitief	Datum 19 december 2025

Vanwege de AVG-regelgeving worden de namen van de projectleider en auteur(s) niet opgenomen in deze rapportage.
Het rapport is tot stand gekomen door middel van het vierogen-principe.

Embridge Nederland BV
Willem II Singel 42
6041 HT Roermond

Telefoon: 0475-420191
E-mail: info@embridge.nl
KvK: 13036743
IBAN: XXXXXXXXXX

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Projectbeschrijving	1
1.2	Toetsing Omgevingsbesluit	1
2.	Plaats van het project	2
2.1	Plaats van het project	2
2.2	Te beschermen objecten (natuurgebieden)	3
3.	Kenmerken van het project	4
3.1	Omvang van het project	4
3.2	Cumulatie met andere projecten	4
3.3	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	4
3.4	Productie van afvalstoffen	4
3.5	Geluid	4
3.5.1	Aanlegfase	4
3.5.2	Omgevingsgeluid en wegverkeerslawaaï Huis aan de Markt	4
3.6	Verkeer en parkeren	6
3.7	Luchtkwaliteit	6
3.8	Omgevingsveiligheid	7
3.9	Natuur – soortenbescherming	7
3.10	Natuur – gebiedsbescherming	8
3.11	Water	9
3.12	Archeologie	9
3.13	Bodem	9
3.14	Risico van ongevallen	10
3.15	Effecten op gebieden	10
4.	Kenmerken van het potentiële effect	11
5.	Conclusie	12
	Bijlage 1. Akoestisch onderzoek Huis aan de Markt	I
	Bijlage 2. QuickScan Flora- en Fauna	II
	Bijlage 3. Vervolgonderzoek n.a.v. QuickScan Flora- en Fauna	III
	Bijlage 4. Stikstofdepositieonderzoek	IV
	Bijlage 5. Vooronderzoek Bodem Huis aan de Markt	V

1. Inleiding

1.1 Projectbeschrijving

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 warehouse 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 warehouse, gemeentefuncties, horeca, appartementen, openbare toiletten en een fietsenstalling. De detailhandelsfunctie op de locatie aan de Steenweg wordt hiermee meer naar de kern van het centrum verplaatst. Er vinden verder geen ontwikkelingen plaats aan de Steenweg.

Voor de projectlocatie 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.

Het plan voorziet in de realisatie van 28 levensloopbestendige maisonnettes en appartementen.

Voor ontwikkeling van woningen geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling¹. De toename in bebouwing is daarmee van een voldoende substantiële omvang waarmee het plan kwalificeert als stedelijke ontwikkeling.

1.2 Toetsing Omgevingsbesluit

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project valt onder mogelijkheid 2 zoals hierboven beschreven. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 5 van het Omgevingsbesluit [J11] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

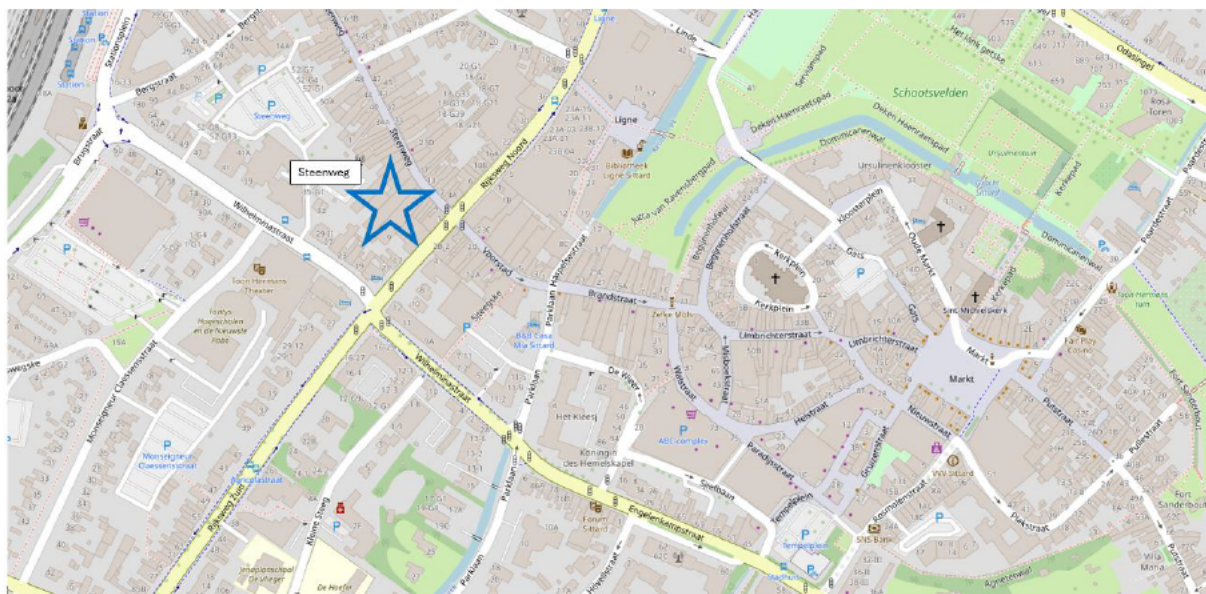
De wijziging van het omgevingsplan heeft echter betrekking op een klein gebied in verhouding met het totale grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen en het betreft een kleine wijziging van de regels van het 'gemeentebrede' omgevingsplan. In dit geval wordt er dan ook eerst een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage II bij de SMB-richtlijn. De regels over het uitvoeren van een plan-mer-beoordeling staan in artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet en artikel 11.1 Omgevingsbesluit.

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

2. Plaats van het project

2.1 Plaats van het project

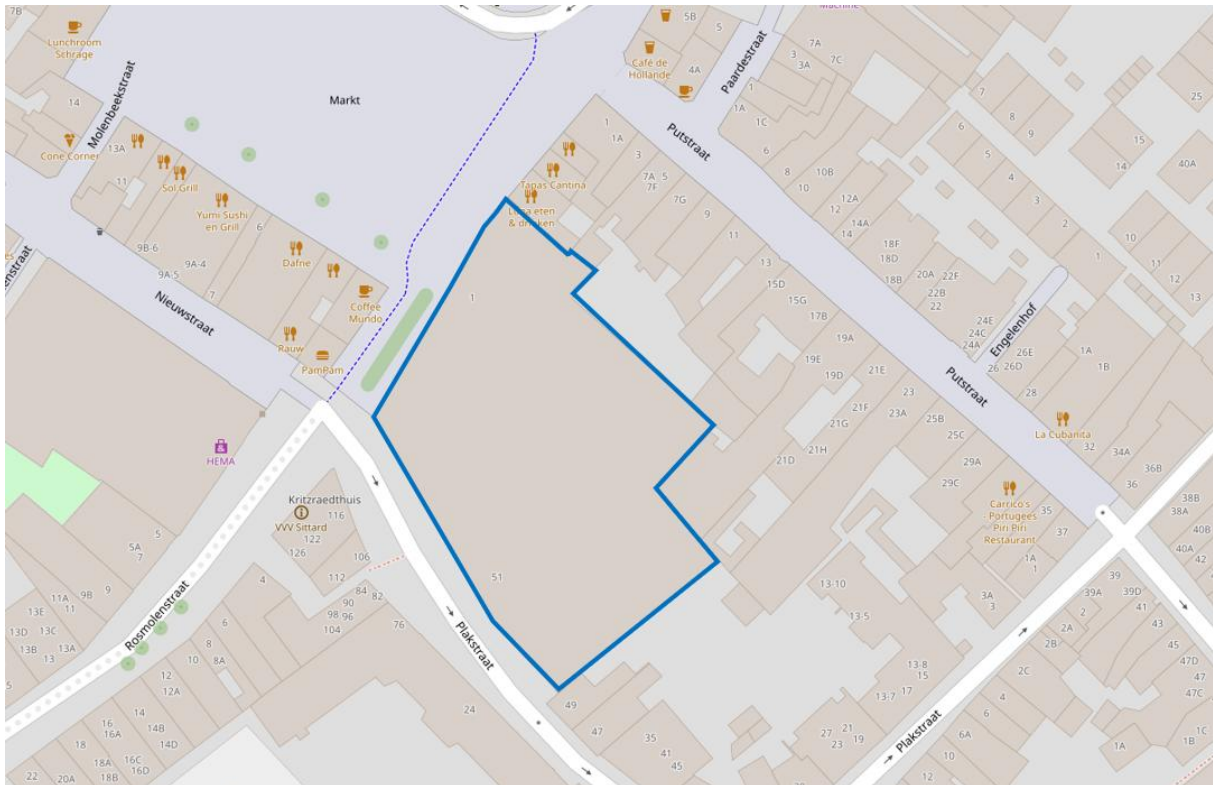
De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van extra woningen en detailhandelfuncties aan de Markt te Sittard. Het projectgebied bestaat uit de projectlocatie (figuur 1) in het centrum van Sittard welke in onderhavige beoordelingsnotitie wordt aangehaald als Huis aan de Markt of Markt.



Figuur 1 Topografisch kaart: projectgebieden aangeduid met blauwe ster

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)

2.2 Te beschermen objecten (natuurgebieden)

De projectlocatie aan de Markt in Sittard is niet gelegen in de directe nabijheid van Natura 2000-gebieden. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen “Geleenbeekdal” op een afstand van ca. 5,4 kilometer, op een afstand van ca. 6,6 kilometer “Grensmaas” en 9,2 kilometer “Bunder- en Elslooërbos”. Op een afstand van circa 6,6 kilometer is het Belgische Natura 2000-gebied “Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek” gelegen. In Duitsland betreft het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied “Tevener Heide” op een afstand van circa 11,8 kilometer.

3. Kenmerken van het project

3.1 Omvang van het project

Het gaat om de toevoeging van 28 woningen op de Markt in Sittard-Centrum:

- Op de Markt wordt de locatie van de voormalige V&D herontwikkeld. Hier komen 28 (levensloopbestendige) maisonnettes en appartementen. Ook zijn op deze locatie onder meer het 'Huis aan de Markt' met publieksfuncties en de nieuwe winkel van Berden Fashion voorzien.

3.2 Cumulatie met andere projecten

Het project staat op zichzelf. Er hoeven geen andere projecten uitgevoerd te worden om het project mogelijk te maken. Ook is de financiering van het project niet afhankelijk van andere projecten. Bouwkundige samenhang is voorts niet aan de orde. Er wordt dan ook geen cumulatie verwacht met andere ontwikkelingen in de directe nabijheid.

3.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, rubber, drinkwater en zuurstof. Ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving worden reguliere materialen en hulpbronnen gebruikt. Het gebruik van natuurlijk hulpbronnen vormt naar aard en omvang derhalve geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

3.4 Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is tijdens de realisatie van onderhavig plan beperkt tot de bouwafvalstoffen. Voor de nieuwe bewoners gelden de gemeentelijke regels rondom het verwijderen van huisvuil. De productie van afvalstoffen vormen naar aard en omvang geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

3.5 Geluid

3.5.1 Aanlegfase

In de aanlegfase kan sprake zijn van tijdelijke geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

3.5.2 Omgevingsgeluid en wegverkeerslawaaai Huis aan de Markt

In het kader van een TAM-Omgevingsplan (Omgevingswet) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit rapport zijn de geluidbelastingen als gevolg van het wegverkeerslawaaai en omgevingslawaaai t.g.v. bevoorrading winkel en autoverkeer naar en van de nieuwe parkeerkelder berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens 'de meet- en rekenmethode geluid wegen' en de 'meet en rekenmethode geluid industrie' zoals opgenomen in bijlage IV van de Omgevingsregeling. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven, het volledige onderzoek is in bijlage 1 toegevoegd:

Wegverkeerslawaaai: toetsing aan standaardwaarde en maximale waarde gemeentelijke wegen

De hoogste geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt 53 L_{den} op de zuidwestelijke gevels van de maisonnettes, begane grond. Er zijn nergens overschrijdingen van de standaardwaarde van 53 L_{den}. Er worden daarom, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geen aanvullende eisen gesteld. Er kan worden geconcludeerd dat het geluid aanvaardbaar is.

Omgevingslawaaï t.g.v. bevoorrading winkel

Ten gevolge van de bevoorrading van de winkel bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) t.p.v. de nieuwe woningen maximaal 49 dB(A) in de relevante dagperiode. Ter plaatse van de, meest relevante, reeds geprojecteerde woningen Plakstraat 24-76 (nieuwbouwproject Agnetenpark) tegenover de loslocatie bedragen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de dagperiode 48 dB(A).

De optredende gemiddelde geluidniveaus (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau), ter plaatse van zowel de nieuwe als de bestaand woningen, voldoet aan de normering in de Bruidsschat van 50 dB(A). Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De hoogste maximale geluidniveaus ten gevolge van de bevoorrading van de winkel bedragen in de relevante dagperiode 74 dB(A), t.p.v. de nieuwe woningen. Voor de, meest relevante, reeds geprojecteerde woningen Plakstraat 24-76 (nieuwbouwproject Agnetenpark) tegenover de loslocatie bedragen de maximale geluidniveaus in de dagperiode 74 dB(A).

De berekende optredende maximale geluidniveaus zijn hoger dan 70 dB(A), maar conform de geluidregels in de Bruidsschat worden piekgeluiden ten gevolge van laden en lossen in de dagperiode niet meegenomen in de beoordeling.

Er wordt dus 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 nieuwe winkel is berekend. Uit de resultaten blijkt dat op de maatgevende geprojecteerde woningen Plakstraat 24-76 (nieuwbouwproject Agnetenpark) en diverse woningen aan de Plakstraat maximaal een etmaalwaarde van 51 á 52 dB(A) optreedt. Bij een 'normale' gevelopbouw van een woning kan uitgegaan worden van een gevelwering van 17 á 20 dB(A). Het optredende binnenniveau bedraagt dan 32 á 35 dB(A). Dit betekent dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen de betreffende woningen.

Omgevingslawaaï overig

Omliggende horecabedrijven:

Uit de beoordeling blijkt, dat de afstand tussen het meest nabij gelegen horecabedrijf en terras en de toekomstige woningen tussen de 0 meter en 10 meter bedraagt. Dit betekent, dat er van uit gegaan kan worden dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid.

Nieuwe multifunctionele ruimten HadM:

Afhankelijk van het beoogde gebruik / gewenste bestemming van de multifunctionele ruimten (o.a. gebruikstijden, binnenniveaus en muziekgeluid) zijn er aanvullende geluidwerende maatregelen bij deze ruimten noodzakelijk. In het algemeen wordt geadviseerd, om een regel op te nemen in het TAM-Omgevingsplan, waarin staat dat in de vergunningsfase aangetoond dient te worden middels een akoestisch onderzoek, dat voldaan wordt aan artikel 22.63 van de bruidsschat. Zie hoofdstuk 3.

Nieuwe kantoorfunctie Berden:

Voor de scheidingswanden tussen de maisonnettes op de 1e verdieping en de winkel / magazijn van Berden dient, indien technisch mogelijk, bij voorkeur uitgegaan te worden van de nieuwbouweisen ten aanzien van lucht- en contactgeluidisolatie conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Nieuwe parkeerkelder:

Door het plafond van de parkeerkelder, inclusief toegang, voor minimaal 80% te voorzien van voldoende geluidabsorptie (bijvoorbeeld isolatieplaat Tektalan A2) neemt de galm zover af dat er geen overlast meer te verwachten is binnenin de parkeergarage en voor de omgeving.

Algemeen

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

In het algemeen wordt geadviseerd om bij de indeling van de appartementen rekening te houden, dat de slaapkamers aan de meest geluidluwe zijde van het pand worden gesitueerd. Dit is in dit geval de noord- of oostzijde.

3.6 Verkeer en parkeren

Gelet op de functiewijziging op de locatie, 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, als waar dit ten behoeve van de V&D gebeurde. Er zijn dan ook geen infrastructurele aanpassingen nodig voor vrachtverkeer. De bestaande infrastructuur is hier reeds op ingericht. Aan deze zijde zijn tevens de ingangen voor de parkeerkelder voor auto's en fietsen. De Plakstraat betreft een eenrichtingsstraat van westelijke naar oostelijke richting, hierdoor zullen er geen belemmeringen ontstaan met betrekking tot passeren.

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

Bij herontwikkeling is het van belang dat er in de toekomstige situatie geen parkeeroverlast ontstaat. Derhalve is getoetst op 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 af van 478 naar maximaal 334 parkeerplaatsen.

Huis aan de Markt

Conform de parkeernormen zoals opgenomen in de nota, wordt voor woningen en appartementen in het centrumgebied uitgegaan van gemiddeld 1,4 benodigde parkeerplaatsen. Voor de 28 woningen wordt dus uitgegaan van $(28 \times 1,4 =)$ afgerond 40 benodigde parkeerplaatsen.

In de parkeerkelder zullen 64 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 een inspanningsverplichting om zoekverkeer en overlast te voorkomen. De gemeente Sittard-Geleen stelt uitrijkaarten beschikbaar voor klantkaarthouders. Ten aanzien van de kosten, aantallen en parkeertijd zullen nadere afspraken gemaakt worden.

Vanwege de aspecten verkeer en parkeren treden geen significante effecten op.

3.7 Luchtkwaliteit

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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- 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 (gelijmatig) 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 wordt nader ingegaan op het aspect stikstof.

3.8 Omgevingsveiligheid

Er is geen sprake van realisatie van een risicovol bedrijf, wat kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Conform de EV-signaleringskaart ligt locatie aan de Markt niet in of in de nabijheid van een risicocontour of aandachtsgebied.

3.9 Natuur – soortenbescherming

Markt

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 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 toch veel verlichting aanwezig moet zijn, gebruik dan groene of rode verlichting.

Tussentijdse memo vervolgonderzoek d.d. 16 oktober 2024

Op 16 oktober 2024 heeft er een aanvullend onderzoek naar gebouw gebonden vleermuizen in de metselwerkgevel van het pand aan de Markt 1 in Sittard plaatsgevonden. De bevinden hiervan, hoewel het niet gebruikelijk is tussentijds te rapporteren, in een memo d.d. 18 oktober 2024 gerapporteerd. Dit met als doel om enkele zaken helder te krijgen, zodat het proces van onderzoek en vergunningen bespoedigd kunnen worden. De volgende conclusies vallen op dit moment te trekken:

- Gezien de tijd van het jaar gaat het hier dus om een paar- of winterverblijf van minimaal 5 gewone dwergvleermuizen (*Pipistrellus pipistrellus*). De exacte invliegopening is niet vastgesteld omdat er geen openbare plek is vanwaar de betreffende gevel geobserveerd kan worden. Het betreft daar namelijk privé-tuinen.
- Omdat het 5 uitvliegers waren is het minder aannemelijk dat hier sprake is van een paarverblijf, dan van een winterverblijf. Omdat paarverblijven maar door 2 tot 3 individuen worden gebruikt.
- Omdat er minder dan 15 individuen zijn waargenomen, is hier geen sprake van een massawinterverblijfplaats. Daarnaast is de ervaring dat massawinterverblijfplaatsen meestal aanwezig zijn in (stook)ruimten die de hele winter stabiel en warm van temperatuur zijn. Bij dit pand is de verwarmingsinstallatie al enkele jaren buiten gebruik en daarmee is de gevel niet heel stabiel van temperatuur en zeker niet verwarmd.

- Het zwermen van vleermuizen voor de opening van de gevel is niet vastgesteld, daarvoor heeft het onderzoek niet lang genoeg geduurd. Hierdoor is niet vastgesteld of er sprake is van een massawinterverblijf. Dit zal bij de ronde in september 2025 vastgesteld moeten worden.
- In de binnenstad van Sittard waren bijzonder weinig vleermuis-activiteiten gedurende de nacht.
- Nog niet alle onderzoeksrondes hebben plaatsgevonden, daardoor kan nu nog niet worden vastgesteld of hier ook sprake is van zomer- of kraamverblijven.

3.10 Natuur – gebiedsbescherming

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 mogelijk significant 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 voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van mogelijk significant negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. In bijlage 4 is het volledige stikstofdepositieonderzoek toegevoegd.

3.11 Water

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.

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. Gezien de locatie aan de Markt is reeds volledige is verhard, neemt het oppervlakte aan verharding niet toe. Derhalve geldt geen waterbergingsopgave. Er is dus geen sprake van significante effecten.

3.12 Archeologie

Voor de locatie binnen het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor ontwikkelingen binnen deze bestemming geldt dat er 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 is 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 echter reeds veel archeologie verloren gegaan. De locatie aan de Markt is in de huidige situatie tevens onderkelderd. Met de bouw van deze bestaande kelderbak heeft 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 en het aantal palen en de diepte waarop die gekapt worden. In het kader van het TAM-Omgevingsplan wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Op basis van een concreet bouwplan kan worden getoetst of nader onderzoek aan de orde is. Gelet op het voorgaande wordt in onderhavig TAM-Omgevingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen zodat in een later stadium kan worden bepaald over de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

3.13 Bodem

Om te bepalen of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en beoogde situatie, is voor de locatie binnen het projectgebied een vooronderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de bevindingen en conclusies weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar de bijlage 5.

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 (per).

Bij de realisatie van een grote winkelruimte met magazijn en kantoor en diverse soorten woningen met parkeerkelder is (na sloop van de bestaande bebouwing tot maaiveldniveau) een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk geacht. Deze dient conform de strategie ‘VED-HE_NL’ uitgevoerd te worden waarbij de bovengrond verdacht is op het voorkomen van zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is verdacht op aanwezigheid van VOCI’s (per).

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften voor milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

3.14 Risico van ongevallen

Er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht. In het gebied wordt niet gewerkt met gevaarlijke stoffen. De activiteit zelf levert in de aanlegfase en gebruiksfase geen extra risico op milieukundige ongevallen. Er is dus geen sprake van significante effecten.

3.15 Effecten op gebieden

De effecten die optreden zijn lokaal en beperkt van aard. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de natuurlijke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied of omliggend gebieden. Het plan ligt in de bebouwde kom van Sittard. Zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, komen niet voor in de directe nabijheid van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van het plan zijn er daarnaast geen bijzondere effecten te verwachten wat betreft het risico op zware ongevallen en/of rampen (waaronder rampen door klimaatverandering) of risico’s voor de menselijke gezondheid.

4. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt 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.

De mogelijke milieueffecten worden, indien aan de orde, aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Waar het bij de criteria 'kenmerken van het project' en 'plaats van het project' vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten en de omgeving gaat het bij de 'kenmerken van de potentiële effecten' juist om de interactie tussen beiden. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuthema's weergegeven.

Er wordt ingegaan op het bereik van het effect, hiermee wordt bedoeld tot waar is er sprake van significante wijzigingen bijvoorbeeld op het gebied van geluid, lucht en verkeersintensiteiten. Als sprake is van grensoverschrijdende effecten moeten deze apart benoemd worden. Bij de optredende effecten zowel in het plangebied (dit is het gebied waar de voorgenomen activiteit in gelegen is) als het studiegebied (dit is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten kunnen reiken) moet aangegeven worden wat de duur, frequentie en omkeerbaarheid is. Het doel is uiteindelijk om te bepalen of er omstandigheden zijn die kunnen leiden tot (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen.

De kenmerken van de potentiële effecten zijn reeds beschouwd in de voorgaande paragrafen van deze notitie. De potentiële effecten zijn gezien in het kader van de kenmerken van het project. Er zijn geen significante effecten te verwachten. Voor wat betreft de duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect kan gesteld worden dat sprake is van de herontwikkeling van bestaande bebouwing. Dit betreft een herontwikkeling in het centrum van de gemeente Sittard. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting van milieuaspecten.

5. Conclusie

Bovenstaande effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Het voornemen om de locaties aan de Markt te transformeren tot 28 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. Er kan worden geconcludeerd 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 hoeven te worden. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide mer-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek Huis aan de Markt

Bijlage 2. QuickScan Flora- en Fauna

Bijlage 3. Vervolgonderzoek n.a.v. QuickScan Flora- en Fauna

Bijlage 4. Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 5. Vooronderzoek Bodem Huis aan de Markt