

Ruimtelijke onderbouwing

Appartementengebouw
Rijksweg Noord 141 t/m 181 te Geleen

Gemeente Sittard-Geleen



Ruimtelijke onderbouwing

Appartementengebouw Rijksweg Noord 141 t/m 181 te Geleen

Gemeente Sittard-Geleen

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning

Opdrachtgever:	Milcon Immo B.V.
Project:	Ruimtelijke onderbouwing
Dossier:	R2022-003-01
Omvang rapport:	51 pagina's
Datum:	7 juli 2023
Status:	Definitief 4.0

Separate bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing:

- Verkennend & aanvullend bodem- en asbestonderzoek Rijksweg Noord ong. te Geleen (gemeente Sittard-Geleen), Aelmans Eco B.V., Voerendaal, 23 juli 2021
- Plan van aanpak sanering puinlaag Rijksweg Noord te Geleen, Aelmans Eco B.V., Voerendaal, 7 december 2022
- Rapportage archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Rijksweg Noord 181, Geleen, gemeente Sittard-Geleen, Econsultancy, Swalmen, 30 november 2022
- Watertoets nieuwbouw appartementencomplex Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 19 oktober 2022
- Bezonningsstudie, AGS Architects, Heerlen, 8 december 2022
- Rapportage Quicksan Ecologische Waarden en AERIUS-calcuatie Rijksweg Noord, Geleen, Ecolybrum, Weert, 19 april 2022
- Rapportage AERIUS-calcuatie perceel Rijksweg Noord Geleen, Ecolybrum, Weert, 7 februari 2023
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 9 september 2022
- Akoestisch onderzoek gevelwering Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 31 oktober 2022
- Quicksan externe veiligheid buisleidingen Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 23 juni 2022
- Externe veiligheid buisleidingen Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 23 juni 2022
- Verantwoording hoogte groepsrisico Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 28 oktober 2022
- Zienswijzennota, gemeente Sittard-Geleen, juli 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Leeswijzer	5
2. PLANVOORNEMEN	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Toets aan bestemmingsplan.....	9
2.4 Afbakening plangebied.....	10
3. TOETSING AAN BELEIDSKADER.....	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4. TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1 Bodem	31
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	33
4.3 Waterhuishouding.....	35
4.4 Natuur	36
4.5 Verkeer	37
4.6 Milieuzonering.....	38
4.7 Geluid	39
4.8 Luchtkwaliteit.....	42
4.9 Externe veiligheid	42
5. UITVOERBAARHEID	48
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	48
6. INTEGRALE BELANGENAFWEGING	50
BIJLAGE: VERBEELDING	51

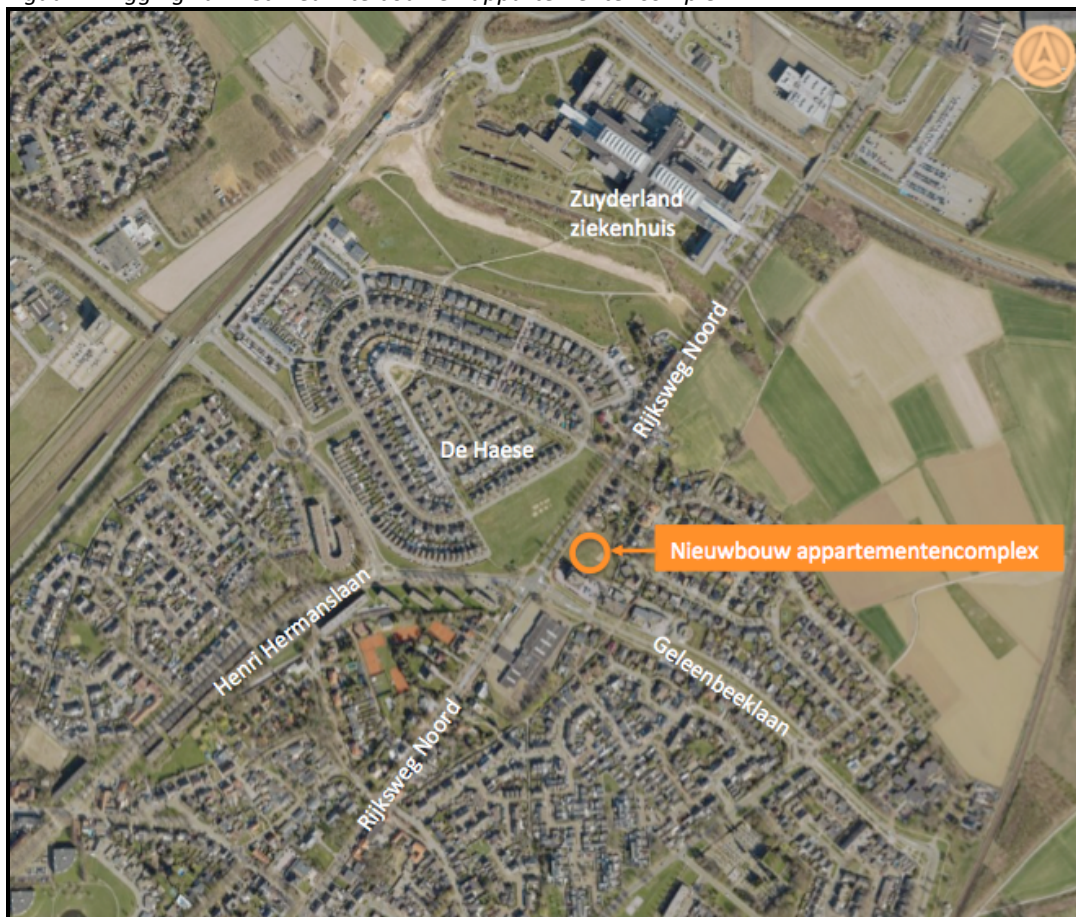
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Planvoornemen

Milcon Immo B.V. is voornemens een nieuw appartementengebouw te realiseren op een braakliggend terrein aan de Rijksweg Noord 181¹ in Geleen. De locatie staat aangegeven in figuur 1. Met het planvoornemen wordt een lege plek in de bestaande lintbebouwing aan de oostzijde van de Rijksweg Noord opgevuld.

Figuur 1: Ligging van het nieuw te bouwen appartementencomplex



Strijdig gebruik opheffen

Het realiseren van dit appartementengebouw is op basis van het huidige planologische regime in beginsel niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan is de beheersverordening 'Middengebied - Sittard-Geleen' (2013). Dit plan bestendigt het planologisch regime van het bestemmingsplan 'Middengebied', zoals vastgesteld in 1999 en goedgekeurd in 2000. Dit bestemmingsplan staat weliswaar gestapelde woningbouw op deze locatie toe, maar op de verbeelding van dit bestemmingsplan staat voor deze locatie geen bouwvlak aangegeven en het bouwplan valt ook buiten de aangegeven grenzen van de woningen die hier vroeger hebben gestaan. De beheersverordening biedt zodoende geen directe bouwtitel om het planvoornemen te kunnen realiseren.

¹ Het appartementengebouw heeft inmiddels de huisnummering 141 t/m 181 gekregen

De gemeente Sittard-Geleen heeft op basis van een ingediend schetsplan op 21 juni 2021 aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Om de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan te kunnen opheffen, is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (de zogenoemde 'afwijkingsvergunning'). Daarvoor dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Planologische procedure

Voor het verkrijgen van deze omgevingsvergunning dient voor het planvoornemen de zogenoemde 'buitenplanse afwijkingsprocedure' te worden doorlopen op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo. Het afwijkende bouwplan kan alleen worden vergund indien is aangetoond dat dit plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

Op grond van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen bestuursrecht (Wabo) is op de aanvraag voor deze omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 7 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen aangewezen waarvoor in het kader van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen ('vvgb') niet is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Het voorliggende bouwplan kenmerkt zich als een geval zoals bedoeld onder b van deze lijst, te weten 'het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen'. Dit betekent dat voor dit planvoornemen geen aparte vvgb aan de orde is.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst het planvoornemen beschreven en de afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt het plan getoetst aan de vigerende beleidskaders (hoofdstuk 3) en wordt het plan beoordeeld op zijn milieuhygiënische inpasbaarheid (hoofdstuk 4) en daarna op zijn maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5). Tot slot vindt een integrale eindafweging plaats, waarbij wordt geconcludeerd of en in hoeverre er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (hoofdstuk 6). De ruimtelijke onderbouwing gaat vergezeld van een verbeelding, waarop de contour van het plangebied staat aangegeven. De verbeelding is opgenomen in bijlage 1.

2. PLANVOORNEMEN

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en de situatie na realisatie van het planvoornemen. Tevens wordt de begrenzing van het plangebied aangegeven, waarop deze ruimtelijke onderbouwing zich richt.

2.1 Huidige situatie

Aan de Rijksweg Noord, ter plaatse van het planvoornemen, was in het verleden een tweetal geschakelde woningen en een garagebedrijf gevestigd (zie figuur 2). Vrijwel het gehele terrein was destijds verhard. Tussen 2005 en 2010 zijn alle gebouwen gesloopt. Daardoor is thans sprake van een braakliggend terrein tussen bestaande woonbebouwing in. Figuur 3 geeft de huidige situatie weer.

Figuur 2: Situatie rond 2005, waarin het terrein geheel verhard en bebouwing aanwezig was



Figuur 3: Huidige situatie, waarin het terrein braak ligt en gelegen is tussen de bestaande bebouwing in



2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van een nieuw appartementengebouw, met parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterhuiskundige voorzieningen. Het plan krijgt één centrale inrit (ook wel 'uitweg' genoemd), die gelegen is aan de Rijksweg Noord. Het totale terrein heeft een oppervlakte van 2.220 m². De figuren 4 en 5 geven een impressie van het toekomstige inrichting van het terrein.

Nieuw appartementengebouw

Het appartementencomplex bestaat uit 21 levensloopbestendige wooneenheden. De oppervlakte van het appartementengebouw bedraagt ruim 730 m². Het bebouwingspercentage ten opzichte van het gehele perceel komt daardoor uit op 33%.

Het bouwplan gaat uit van een combinatie van drie en vier bouwlagen. Door de opbouw in bouwhoogtes zorgt het gebouw qua bouwmassa voor een trapsgewijze overgang van de naastgelegen tweelaagse eengezinswoningen (met kap) naar de vijf-laagse hoogbouw op de hoek van de Rijksweg Noord met de Geleenbeeklaan. Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen aangebracht.

Figuur 4: Impressie van de voorgenomen nieuwbouw



Figuur 5: Bovenaanzicht met voorgenomen terreininrichting



Centrale inrit

Het plangebied kent in de huidige situatie drie inrit-/uitwegconstructies. Daarvan wordt de meest noordelijke behouden. De centrale toegang langs het appartementengebouw wordt 5,0 meter breed. De toegang naar het achterliggende parkeerterrein wordt voorzien van een slagboom.

Parkeerplaatsen

Het planvoornemen voorziet in 36 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee voorziet het plan in de eigen parkeerbehoefte. De aanwezigheid van een slagboom voorkomt dat derden hier gaan parkeren. Langs de Rijksweg Noord bevinden zich nog openbare parkeervakken, ook tegenover het plangebied.

Verharding

De verharding van de inrit en van de parkeervoorzieningen wordt voorzien van open bestrating (grasbetonklinkers), wat het mogelijk maakt dat het regenwater rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. De oppervlakte aan open bestrating bedraagt zo'n 1.100 m², dit is bijna 50% van het plangebied.

Waterhuiskundige voorzieningen

Het plan houdt rekening met het afkoppelen en infiltreren van het hemelwater dat op het dakoppervlak en de verharding valt. Er wordt daartoe ter plaatse van de verharding een ondergrondse waterbergings- en infiltratievoorziening aangebracht. In paragraaf 4.3 wordt hier verder op ingegaan.

Groenvoorzieningen

Het plan voorziet ook in de aanleg van groenvoorzieningen. Enerzijds op het achterterrein, in de vorm van bomen, hagen en gras. Dit komt overeen met 17% van de oppervlakte van het plangebied. Anderzijds wordt op een groot deel van het dak sedumbepanting aangebracht. De oppervlakte van dit groene dak bedraagt 26% van het plangebied. De totale oppervlakte aan groenvoorzieningen (inclusief dakbepanting) komt daarmee uit op 43 % ten opzichte van het totale plangebied. De groenvoorzieningen bevorderen de biodiversiteit in het gebied, leveren een bijdrage aan het voorkomen van 'hittestress' in stedelijk gebied en draagt specifiek het sedumdak bij aan de compensatie van de hoeveel CO₂ in de lucht.

Welstand

Het bouwplan is op 30 maart 2021 positief beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de gemeente Sittard-Geleen. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

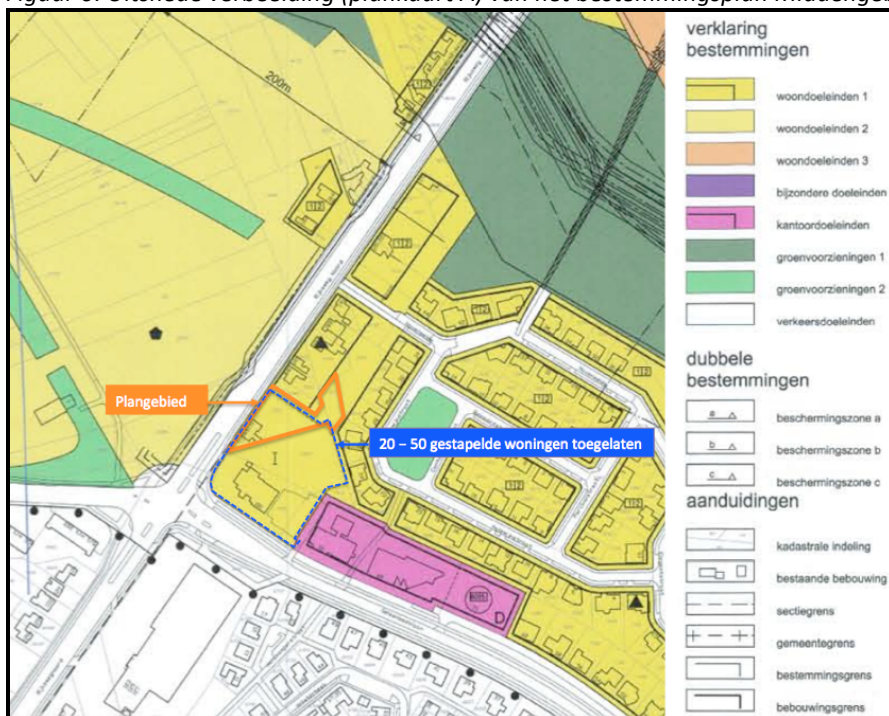
2.3 Toets aan bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is de beheersverordening 'Middengebied - Sittard-Geleen' (2013). Daarnaast geldt nog de 'Facetbeheersverordening parkeren' (2018). In 2019 is voor de gehele gemeente een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad van Sittard-Geleen genomen, waarin staat opgenomen dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid dat zich richt op het voorkomen van het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van een supermarkt. Omdat het planvoornemen geen betrekking op de vestiging van een supermarkt, wordt het planvoornemen in deze paragraaf alleen getoetst aan beide beheersverordeningen.

Beheersverordening 'Middengebied - Sittard-Geleen'

De beheersverordening 'Middengebied - Sittard-Geleen' bestendigt het bestaande planologisch regime van het bestemmingsplan 'Middengebied', zoals vastgesteld in 1999 en goedgekeurd in 2000. De verbeelding van dit bestemmingsplan staat aangegeven in figuur 6.

Figuur 6: Uitsnede verbeelding (plankaart A) van het bestemmingsplan Middengebied (2000)



De vigerende bestemming is 'Woondoeleinden 1'. Artikel 6 schrijft voor dat de betreffende grond is bestemd voor de functie wonen, met daarbij behorende voorzieningen als parkeren, openbaar nut en groen. Dit artikel geeft tevens een aantal bouwregels (bouwvoorschriften) waaraan dient te worden voldaan. Voor dit bouwplan zijn de volgende bouwregels relevant.

- Artikel 6 lid 3 sub b geeft aan dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de plankaart A aangegeven bebouwingsvlakken ('bebouwingsgrens'), met dien verstande dat bouwen in de bebouwingsgrens is toegestaan.
- Artikel 6 lid 3 sub e geeft aan dat op de gronden buiten de bestaande bebouwing geen nieuwe woningen mogen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen volgens de in dit lid gegeven bepalingen.
- Artikel 6 lid 3 sub f geeft aan dat in tegenstelling tot het bepaalde in sub e, minimaal 20 en maximaal 50 gestapelde woningen mogen worden gebouwd voor zover gelegen binnen de op plankaart A aangegeven en begrensde gronden met het Romeins cijfer I. Echter aan dit deel van het bestemmingsplan is door een uitspraak van de Raad van State goedkering onthouden, waardoor deze regel is komen te vervallen.

Indien het planvoornemen wordt getoetst aan deze bouwregels, dan kan daaruit de conclusie worden getrokken dat geen bouwvlak is aangegeven ter plaatse van het nieuwe gebouw en dat geen sprake van vervangende nieuwbouw van de voormalige eensgezinswoningen die in het verleden binnen het plangebied hebben gestaan. Dit betekent dat het onderhavige bouwplan niet voldoet aan de gestelde regels van artikel 6 lid 3 sub b en sub e. Er is dan sprake van strijdig gebruik.

Het bestemmingsplan voorziet zelf niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Ook de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling' op basis van artikel 4 van bijlage II van het Bor biedt geen passende oplossing. Artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo biedt daarentegen wel de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van de beheersverordening. Dit betekent dat door een verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' het planvoornemen kan worden ontwikkeld.

Facetbeheersverordening parkeren

In de 'Facetbeheersverordening parkeren' is geregeld dat bij bouwen en bij het veranderen van het gebruik van de gronden en/of van bestaande bebouwing sprake moet zijn van realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de vastgestelde 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek' (2012) of diens rechtsopvolger. Het planvoornemen voldoet aan deze verordening, zie paragraaf 4.5.

2.4 Afbakening plangebied

De ruimte waarbinnen het planvoornemen wordt gerealiseerd, vormt het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing. De begrenzing van het plangebied staat aangegeven in figuur 7. Dit is dan ook het gebied waarop de ruimtelijke onderbouwing zich richt.

Figuur 7: Afbakening plangebied



3. TOETSING AAN BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het beleid van de rijksoverheid, provincie en/of gemeente een belemmering vormt voor de benodigde bouwhoogtes in afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Die nieuwe visie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. Aanleiding daarvoor is dat Nederland voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven staat, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Het gaat dan om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, die Nederland flink zullen doen veranderen.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Samen met het Rijk zijn ze verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. In de toelichting van de NOVI zijn de volgende nationale belangen beschreven:

1. vigerende fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk, maar een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, waarbij in onderlinge samenhang keuzes moeten worden gemaakt.

De uitvoeringsagenda beschrijft vier prioriteiten waarop het Rijk wil sturen. Dit zijn: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het Rijk heeft voorlopig acht NOVI-gebieden benoemd. Dit zijn gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit de NOVI samenkomen en waarvoor een meerjarige en vernieuwende aanpak nodig is. Een van deze gebieden is het grensoverschrijdend gebied Zuid-Limburg. Het doel is om een nieuw perspectief te bieden voor grensoverschrijdende ontwikkeling: versterking agglomeratievorming (verstedelijking, mobiliteit, (energie/grondstoffen) infrastructuur, campussen, verduurzaming, landschap), door vanuit een aanpak van fysieke opgaven de sociale- en gezondheidsachterstanden weg te werken in samenhang met transformatie en verduurzaming stedelijk en industrieel gebied (Chemelot).

Toetsing

Het plangebied is in formele zin gelegen in het NOVI-gebied Zuid-Limburg, maar het onderhavige planvoornemen betreft geen ontwikkeling die van euregionaal en/of nationaal belang is. Vanuit de NOVI zijn de volgende belangen doorvertaald in het planvoornemen:

- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- beperken van klimaatverandering;
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);

Voor het planvoornemen heeft een integrale en ruimtelijke afweging van deze belangen plaatsgevonden, zoals de NOVI beoogt met haar afwegingsprincipe. Voor de uitwerking wordt verwezen naar de uitgevoerde (milieu)onderzoeken zoals die zijn beschreven in hoofdstuk 4. De herontwikkeling van het plangebied is daarmee in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

Conclusie

De NOVI vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het 'Barro' genoemd heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 3.1.6 Bro voorziet hierin.

Op 1 juli 2017 is dit artikel, na veel onduidelijkheid in de praktijk, gewijzigd. Sindsdien geldt volgens lid 2 de verplichting dat "de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De daarbij behorende definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in artikel 1.1.1 onder h van het Bro beschreven als: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op de betreffende grond een niet-agrarische functie, dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Daarnaast volgt uit de jurisprudentie ook een aantal drempelwaarden met betrekking tot de omvang van planontwikkelingen, waarbij kleinschalige plannen niet aan de Ladder behoeven te worden getoetst. Zo is bijvoorbeeld bepaald dat wanneer een bestemmingsplan/omgevingsvergunning voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², dat deze kleinschalige ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Dat geldt ook voor woningbouwplannen tot en met 12 woningen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft een stedelijke (her)ontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het handelt hier om een langlopend plan, dat reeds onderdeel uitmaakt van het woningmarktprogramma binnen de gehele gemeente. Voorts voorziet het planvoornemen in een maatschappelijke behoefte aan levensloopbestendige wooneenheden, vooral bedoeld voor de doelgroep starters en senioren. Uit een actueel woningbehoefteonderzoek van de STEC Groep, dat onlangs is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Sittard-Geleen, blijkt dat er concrete behoefte bestaat aan levensloopbestendige nultreden appartementen in deze wijk. Het plan past ook binnen de kaders van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' van de gemeente Sittard-Geleen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 februari 2021 (zie ook paragraaf 3.3).

Conclusie

De Ladder van duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2016)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vormt voor de ruimtelijke aspecten een structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich uitsluitend op de rijksbelangen, zoals de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk een aantal principes, zoals:

- afwenteling voorkomen: waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen mogen niet worden afgewenteld in de ruimte en de tijd. Het Rijk blijft vasthouden aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" en "schoonhouden-scheiden-schoonmaken";
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.

Ook houdt het Rijk vast aan het instrument van de watertoets. Het Rijk zorgt ervoor dat de watertoets behouden blijft als wettelijk procesinstrument in de nieuwe Omgevingswet, om klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee te laten wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Het plan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Het plan voorziet in berging en infiltratie van hemelwater via een voorziening op eigen terrein. Zie daarvoor paragraaf 4.3.

Conclusie

Het Nationaal Waterplan vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld (hierna te noemen: POVI) en vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

In de POVI geeft de provincie aan wat de belangrijkste hoofdpogaven voor de komende jaren zijn:

- het realiseren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk/bebouwd gebied als het landelijk gebied;
- een toekomstbestendige innovatieve en duurzame economie en landbouwtransitie;
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk;
- meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Inzetten op sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties (voorzorgsbeginsel).

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

1. een thematisch deel, waarin wordt ingegaan op de provinciale belangen voor de diverse thema's;
2. een gebiedsgericht deel, waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Ad 1: In de POVI is een aantal provinciale belangen gedefinieerd, waaronder de volgende die van belang zijn voor het planvoornemen.

Wonen en leefomgeving

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.
- Alle woningbouwontwikkelingen worden door de provincie beschouwd als een provinciaal belang.

Water

- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.
- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het gehele stroomgebied van de Maas.
- De zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek wordt in samenhang gezien en aangepakt.

Ad 2: Voor de regio Zuid-Limburg onderscheidt de provincie een opgave in vier lagen, elk met verschillende opgaven. Deze vier lagen zijn:

1. Landelijk gebied;
2. Duurzame mobiliteit;
3. Regionale centra en grote werklocaties;
4. Stedelijk gebied.

Tot de opgaven voor het landelijk gebied behoren: kwaliteiten buitengebied uitbouwen en versterken landschap en natuur. Tot de opgaven duurzame mobiliteit worden gerekend: versterken multimodale bereikbaarheid economische centra en selectieve bereikbaarheid van het buitengebied. De opgaven voor regionale centra en grote werklocaties zijn: versterken ruimtelijke kwaliteit en multimodale bereikbaarheid. Voor het stedelijk gebied vormen levendige steden en groene suburbane gebieden de opgaven. Deze opgaven staan verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

Specifiek ten aanzien van wonen en leefomgeving stelt de POVI dat de provincie de ambitie heeft om samen met haar partners te streven naar een voortreffelijke woon- en leefomgeving; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen om tegemoet te komen aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep van woningzoekenden in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Daarnaast laat de provincie de component 'wonen' méér zijn dan alleen de spreekwoordelijke stenen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, wordt op wijk- en buurtniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wordt verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk gestuurd door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

De provincie vindt het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Het principe van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt benut om de beschikbare ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd in lijn met de Limburgse principes. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen - tijdelijke - uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen worden verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. Tot die tijd worden de bestaande zoneringen gehanteerd conform POL2014/Omgevingsverordening 2014. Die staan verderop in deze paragraaf aangegeven.

Toetsing

Realisatie van het planvoornemen past binnen het woonbeleid zoals opgenomen in de POVI. Het plan speelt nadrukkelijk in op de behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen. Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en vult een lege plek op in de lintbebouwing. Het betreft een inbreidingsplan, dat is getoetst aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1).

Conclusie

Provinciale Omgevingsvisie Limburg vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Omgevingsverordening (2021)

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Deze Omgevingsverordening is een beleidsneutrale en op de nieuwe Omgevingswet gebaseerde omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, inclusief alle aanvullingen en wijzigingen die sinds 2014 zijn besloten en doorgevoerd. De nieuwe Omgevingsverordening treedt pas in werking op de datum dat Omgevingswet van kracht wordt. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening nog van kracht.

Hieronder wordt voor het plangebied volledigheidshalve een doorkijk gegeven naar de nieuwe Omgevingsverordening en de consequenties die dit heeft voor dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsverordening staat in artikel 12 een aantal instructieregels opgenomen voor de nieuwe planvoorraad en voor de bestaande planvoorraad voor woningen.

Voor nieuwe planvoorraad aan woningen geldt dat de motivering bij een omgevingsplan, dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen, beschrijft dat:

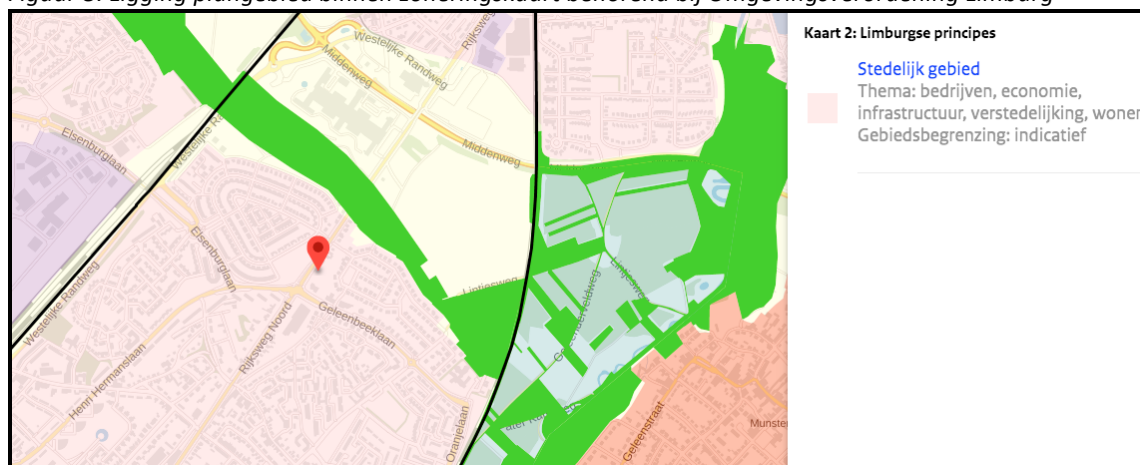
- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- 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.

Voor bestaande planvoorraad gelden de volgende regels:

1. een omgevingsplan, voor zover het betreft een bestemmingsplan dat van het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet deel uitmaakt en voor 16 januari 2015 is vastgesteld en dat voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een of meerdere woningen, wordt voor 1 januari 2025 geactualiseerd;
2. de actualisatie bedoeld in het eerste lid vindt plaats op basis van actueel onafhankelijk kwalitatief en kwantitatief behoefteonderzoek;
3. de mogelijkheid tot realisatie van woningen bedoeld in het eerste lid wordt slechts in stand gehouden als uit het onderzoek bedoeld in het tweede lid blijkt dat sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit;
4. indien de mogelijkheid tot realisatie van woningen op grond van het derde lid niet in stand kan worden gehouden, wordt de functie wonen voor 1 januari 2025 gewijzigd in een andere passende functie;
5. burgemeester en wethouders heroverwegen elke vier jaar de mogelijkheden voor de realisatie van woningen die nog niet zijn gerealiseerd, op basis van actueel onafhankelijk kwalitatief en kwantitatief behoefteonderzoek;
6. indien uit het behoefteonderzoek bedoeld in het vijfde lid volgt dat een toegekende functie wonen niet meer nodig blijkt, starten burgemeester en wethouders een procedure gericht op het aanpassen van de functie wonen of het wijzigen van de functie wonen in een andere passende functie. De actualisatie van het omgevingsplan volgend op de actualisatie bedoeld in het eerste lid, dient voor 1 januari 2030 te zijn afgerond.

Bij de nieuwe Omgevingsverordening horen ook zoneringsskaarten. Een doorkijk naar de nieuwe zoneringsskaarten uit de Omgevingsverordening leert dat plangebied ligt in het 'stedelijk gebied' (zie figuur 8). Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van onder andere de Westelijke Mijnstreek, waartoe ook de kern Geleen behoort. Het kenmerkt zich door een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

Figuur 8: Ligging plangebied binnen zoneringskaart behorend bij Omgevingsverordening Limburg



Toetsing

De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) treedt pas in werking gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet. Tot die tijd is de Omgevingsverordening 2014 nog van kracht. Uit een doorkijk naar de nieuwe Omgevingsverordening volgt het planvoornemen hierbinnen past en voldoet aan de (toekomstige) instructieregels van artikel 12. Het planvoornemen voldoet zowel kwantitatief als kwalitatief aan een door onafhankelijk onderzoek aangetoonde marktbehoefte, de locatie maakt onderdeel van regionale woningprogrammering en wordt na vergunningverlening op korte termijn gerealiseerd.

Conclusie

De nieuwe Omgevingsverordening Limburg, die gelijktijdig in werking zal treden met de nieuwe Omgevingswet, levert geen (toekomstige) belemmering op voor de realisatie van het planvoornemen.

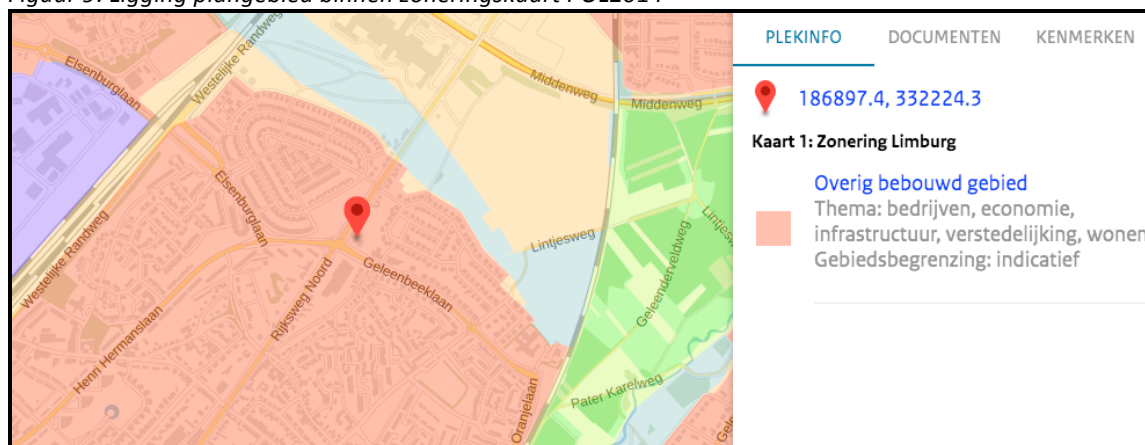
POL2014/Omgevingsverordening 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten van Limburg het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld.

POL2014

In figuur 9 staat de ligging van het plangebied aangegeven binnen de zoneringskaart van het POL2014. Het plangebied ligt binnen 'overig bebouwd gebied'.

Figuur 9: Ligging plangebied binnen zoneringskaart POL2014



Voor woningbouw geldt het beleid dat de Limburgse woningmarkt dient te beschikken over voldoende woningen, van de juiste kwaliteit en op de juiste plek. Daarbij moet de woningvoorraad voldoende mogelijkheden bieden voor doorstromingen, toekomstbestendig zijn en flexibel kunnen inspelen op (veranderende) woonwensen. De Limburgse woningmarkt moet daarbij kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

De kwalitatieve opgave vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld aanpassen aan de toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Toetsing

Het planvoornemen past binnen het beleidskader van het POL2014. Het vigerend bestemmingsplan/beheersverordening ging reeds uit van gestapelde woningbouw ter plaatse. Het planvoornemen maakt ook onderdeel uit van dynamisch voorraadbeheer van de gemeente en voorziet in een maatschappelijke behoefte aan meer en betaalbare en energiezuinige levensloopbestendige woningen.

Omgevingsverordening 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte zoals die behoren bij het POL2014. Daarin is onder andere ook geregeld dat voor stedelijke ontwikkelingen de 'Ladder van duurzame verstedelijking' dient te worden doorlopen. Onder stedelijke ontwikkeling wordt door de provincie Limburg verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Toetsing

Het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsverordening 2014. Het planvoornemen maakt al langere tijd deel uit van de algehele woningbouwprogrammering van de gemeente, waardoor er geen sprake is van een nieuwe toevoeging aan de bestaande voorraad. Het plan voldoet tevens aan het bepaalde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (zie ook paragraaf 4.3).

Conclusie

Het POL2014 en/of Omgevingsverordening 2014 vormen geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

3.3 Regionaal beleid

Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen (2021)

Vanaf 8 februari 2021 is voor de gemeente Sittard-Geleen de nieuwe Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' van kracht. Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. De beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Hiermee kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Dit betekent dat de initiatiefnemer nieuwe woningen kan realiseren, zonder de verplichting dat er minimaal eenzelfde aantal woningen moet worden gesloopt, er andere (minder goede) plannen moeten worden geschrapt of dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden afgedragen. Door het schrappen van deze compensatieplicht geven de Zuid-Limburgse gemeenten invulling aan de wens van de samenleving om snel te kunnen bouwen, met name voor de doelgroepen sociale en midden-huur en voor senioren en starters. Er wordt ruimte gegeven aan de veranderende behoeften van woningzoekenden.

Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria.

- Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde. Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:
 - aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
 - herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
 - hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
 - aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
 Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie. De NHG-grens bedroeg in 2021 € 325.000, in 2022 is die gestegen naar € 355.000 en voor 2023 is die vastgesteld op € 405.000.
- Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar. Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6., lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:
 - het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
 - het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte;
 - het plan is (sub)regionaal afgestemd.
- Criterium 3: het plan is subregionaal afgestemd, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaats heeft gevonden en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Toetsing

Het planvoornemen past binnen de drie criteria. Het woningtype voldoet aan een 'evidente behoefte': betaalbare levensbestendige wooneenheden, in het marktsegment van middelhuis en koop voor de doelgroepen starters en senioren. Dit is zeker het geval als de NHG-grens wordt aangehouden bij het in de markt zetten van de appartementen. Als bepaalde appartementen boven deze grens worden verkocht, dient (financiële) compensatie plaats te vinden (zie verderop: Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg). Op de tweede plaats geldt dat het plan is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (paragraaf 3.1) en dat uit marktonderzoek - uitgevoerd in opdracht van de gemeente - blijkt dat aan dit woontype in dit stadsdeel concrete behoefte bestaat. Tenslotte geldt dat de ontwikkeling van het plangebied in het verleden subregionaal is afgestemd en de locatie onderdeel uitmaakt van de subregionale woningmarktprogrammering (de zogenoemde 'locatie Boesten').

Conclusie

De Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transformatievisie Westelijke Mijnstreek (2020)

De gemeenten Beek, Beekdaelen, Sittard-Geleen en Stein hebben in 2020 samen een strategische visie over wonen opgesteld: de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Hiermee willen ze gericht vraag en aanbod van woningen binnen de regio beter op elkaar afstemmen. De Transformatievisie speelt in op de toekomstige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals vergrijzing, een veranderende bevolkingssamenstelling en mogelijke daling van de bevolking. De Transformatievisie Westelijke Mijnstreek geeft sturing aan hoe het woningaanbod moet worden aangepast naar de veranderende woningbehoeftes. Zo zijn er bijvoorbeeld te veel eengezinswoningen en te weinig appartementen. Daarnaast gaat de transformatievisie in op de opgave om woningen uit de markt te halen waar op termijn geen vraag meer naar is.

De transformatievisie houdt rekening met verschillende types woongebieden. Zo heeft een stadscentrum andere opgaven en kansen dan een stadswijk of landelijk gebied. Het doel van de transformatievisie is om via maatwerk de woon- en leefkwaliteit van de verschillende woongebieden of kernen, zowel groot als klein, in de vier gemeenten te behouden en waar nodig te verbeteren.

Het plangebied maakt hierbij deel uit van het woonmilieu 'Stadswijk'. Dit zijn de wijken rond de stadscentra van Sittard en Geleen. Dit zijn transformatiewijken met een divers aanbod aan veelal oudere woningen. Het levenslang wonen van starter tot senior staat in hier centraal.

Conclusie

De Transformatievisie Westelijke Mijnstreek vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg (2019)

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (zie hierna) zijn uitvoeringsafspraken en instrumenten opgenomen om een kwalitatief goede en evenwichtige woningmarkt te bewerkstelligen. Hierbij kunnen in bijzondere situaties bijzondere compensatieafspraken van toepassing zijn. Een van de instrumenten die de SVWZL noemt is de beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'. Deze voor Zuid-Limburg uniforme beleidsregel is door het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen vastgesteld op 26 september 2019.

In principe geldt de compensatieplicht (beleidsregel VI) voor alle nieuwe initiatieven, als deze nog niet meegenomen zijn in de subregionale woningmarktprogrammering. Een nieuw initiatief wordt eerst op zijn kwaliteit en locatie beoordeeld. In het geval hieruit blijkt dat het een gewenst initiatief op de juiste locatie is, dan dient compensatie primair plaats te vinden door het fysiek onttrekken van een andere woning aan de woningvoorraad of door het inleveren van harde plancapaciteit in de verhouding van 1 bouwen en 4 inleveren.

Het is niet altijd haalbaar om deze fysieke compensatie en/of het inleveren volledig te leveren. Met de vaststelling van de SVWZL en voorliggende beleidsregel wordt publiekrechtelijk vastgelegd, dat er naast fysieke onttrekking en/of inleveren plancapaciteit, tevens de mogelijkheid bestaat om financieel te compenseren. Deze financiële compensatie geldt uitsluitend voor woningbouwinitiatieven waarbij 5 of minder woningen worden gerealiseerd. Dit doet de gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur), middels artikel 6.24 Wro op basis van de SVWZL, de subregionale woningmarktprogrammering en of een lokale Woonvisie/ Structuurvisie.

De financiële compensatie wordt gebruikt ten behoeve van de verdunning, transformatie en herstructurering van de woningvoorraad. Dit financieel compensatiebeleid wordt gekoppeld aan de subregionale woningmarktprogrammeringen en een subregionaal transformatiefonds. De toegevoegde woning(en) word(t)(en) opgeteld bij de gemeentelijke transformatieopgave.

De hoogte van de financiële compensatie bedraagt 7% van de (toekomstige) WOZ-waarde van de nieuw te realiseren woning(en) in bewoonde staat, in dit geval voor het woningtype appartement. Voor de Westelijke Mijnstreek is de gemiddelde WOZ-waarde voor een appartement vastgesteld op € 102.500,-. De afdracht van 7% betreft € 7.175,-.

Toetsing

In het oorspronkelijke, door de gemeente in beginsel goedgekeurde bouwvoornemen, waren 19 wooneenheden opgenomen. In de woningprogrammering van de gemeente is daarmee rekening gehouden. Het huidige bouwplan, zoals dat wordt ingediend voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning, bevat 21 wooneenheden. Daarmee worden twee extra wooneenheden toegevoegd aan de planvoorraad. Voor deze toevoeging is op basis van deze beleidsregel een financiële compensatieplicht aan de orde. In de op te stellen anterieure overeenkomst dient dit te worden vastgelegd.

Conclusie

De Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De Beleidsregel wordt toegepast bij dit planvoornemen vanwege de toevoeging van twee extra wooneenheden.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

De achttien Zuid-Limburgse gemeenteraden hebben in november 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Daarmee is een gezamenlijke Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt van kracht, vanuit het besef dat woningbouwontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een overschot aan woningen is vanuit het gezamenlijke belang niet gewenst, omdat dat negatieve gevolgen kan hebben voor de bestaande woningvoorraad, met gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. De transformatieopgave is geen afdwingbaar getal in de vorm van een bouw- of sloopopgave, maar wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit betekent, dat ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod. Om in te kunnen spelen op toekomstige (economische) ontwikkelingen is er flexibiliteit ingebouwd door ontwikkelingen tweejaarlijks te monitoren en door strategische projecten in de Zuid-Limburgse steden, die de aantrekkingskracht van de regio als geheel vergroten, achter de hand te houden.

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

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie', dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hierbij hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

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

In de programmering worden drie stappen gezet. Ten eerste worden bestaande plannen kritisch bekeken op wat ze toevoegen, dat wil zeggen of ze een versterking zijn van de bestaande voorraad en niet 'meer van hetzelfde', op basis van het afwegingskader. Verder wordt de ruimtelijke focus gelegd op het versterken van centra en kernen. Dat betekent ruimte creëren voor herinvulling van waardevol bestaand vastgoed en het schrappen van uitbreidingsplannen. Ook hebben de steden een regionaal erkende opgave om de strategische stedelijke projecten (Maankwartier in Heerlen, Zitterd Revisited in Sittard, de A2-zone en Belvédère in Maastricht) in te zetten als een strategie voor het versterken van de regio, zoals bedoeld in het Kompas voor Zuid-Limburg. Dat maakt dat deze geselecteerde projecten een bijzondere plaats innemen in de programmering en niet in aanmerking komen voor de heroverweging die POL 2014 beschrijft voor andere plannen; hier kunnen de steden op een bijzondere locatie gedurende langere tijd inspelen op die segmenten die de regionale kwaliteiten het meest versterken. Dit betekent echter niet dat deze projecten buiten de transitieopgave per gemeente komen te staan. Ten derde dienen bestaande plannen die niet meer aansluiten bij de vraag of de kaders van deze SVWZL te worden geschrapt of aangepast.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Een belangrijke afspraak hierbij bestaat uit het maximaal inperken van de planvoorraad door het schrappen van onbenutte bouw mogelijkheden en plan capaciteit voor woningbouw. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven gecompenseerd te worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Op basis van de SVWZL is de compensatieverhouding primair 1 : 4. Die compensatieplicht geldt niet voor woningbouwplannen die onderdeel zijn van een van de vier benoemde strategische projecten.

Toetsing

Er is sprake van de realisatie van betaalbare levensloopbestendige nultreden appartementen voor de doelgroep van senioren en starters. Het bouwplan sluit aan op de concrete woningmarktbehoefte. De ontwikkeling van het plangebied maakt onderdeel uit van de subregionale woningbouwprogrammering. De in de SVWZL genoemde compensatieplicht is anno 2021 losgelaten op basis van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Conclusie

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie Westelijke Mijnstreek 2022 - 2027 (2021)

De gemeenteraden van Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben in september 2021 het 'Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie Westelijke Mijnstreek 2022 - 2027' vastgesteld. De plannen voor de gemeentelijke watertaken zijn opnieuw vastgesteld, omdat de huidige plannen zijn verlopen.

Het omgaan met de zorgtaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater zijn grotendeels overgenomen uit de eerdere plannen. Nieuw in dit plan is het thema klimaatadaptatie. In het plan staat hoe de gemeenten beter voorbereid kunnen zijn op de gevolgen van extreem weer. Hiermee bedoelen we hevige buien, droogte, hittegolven en overstromingen.

Voor nieuwbouw geldt al de verplichting om hemelwater op te vangen en te infiltreren. De trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' wordt doorgezet. Dit betekent dat eerst hemelwater tijdelijk wordt vastgehouden op de plek waar het is gevallen, vervolgens wordt het hemelwater geborgen op een plek waar het geen overlast geeft en daarna wordt het hemelwater zodanig afgevoerd dat het geen problemen geeft. Daarnaast geldt ook nog altijd de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren'. Dit betekent dat ten eerste wordt getracht om schoon hemelwater niet vervuild te laten worden, ten tweede om het schone hemelwater gescheiden af te voeren en ten derde om het water, dat vervuild is geraakt, te zuiveren.

Het streven is er ook op gericht om bovengronds het hemelwater op te vangen en af te voeren, bijvoorbeeld door het inpassen van waterpartijen in de openbare ruimte. Als aanvullende mogelijkheid wordt het maaiveld gebruikt om hemelwater af te voeren en/of tijdelijk te bergen op de piekmomenten van hevige buien. Hiervoor zijn soms aanpassingen aan groen en wegen nodig.

Alle riolen, watergangen en andere onderdelen van de waterketen moeten voldoende capaciteit krijgen. In sommige gebieden zal dit makkelijker zijn dan in andere, bijvoorbeeld doordat er veel water uit het omliggende gebied naartoe afstroomt. Met de risicodialogen gaan de gemeenten kijken wat er in elk gebied mogelijk is.

De gemeenten willen dat bewoners en bedrijven hemelwater in principe zelf verwerken op eigen perceel, zoals ook in de Waterwet staat aangegeven. Pas als ze dit niet kunnen, mogen ze het afvoeren naar een gemeentelijke voorziening. Bij bestaande bouw starten de gemeenten een campagne die bewoners informeert en stimuleert om verharding om te zetten in groen. Bij nieuwbouw leggen de gemeenten de verplichting op dat de capaciteitseisen op eigen terrein moeten worden ingevuld.

Bij nieuwbouw wordt hemel- en grondwater door de particulier op eigen terrein verwerkt of gebufferd. Alleen als aantoonbaar is gemaakt dat het niet mogelijk is deze verwerking tot stand te brengen, mag van dit uitgangspunt afgeweken worden.

Alle riolen, watergangen en andere onderdelen van de waterketen moeten voldoende capaciteit krijgen. Voorlopig hanteren de gemeenten door de volgende criteria. Bestaande rioolstelsel zijn vaak gedimensioneerd op bui 08 (20 mm in 1 uur). In de basis geldt dat elk nieuw rioolstelsel wordt aangelegd en getoetst op bui 09 (29 mm in 1 uur) uit de Kennisbank Stedelijk Water. Bij nieuwbouw en rioolvervanging leggen de gemeenten het rioolstelsel hierop aan. Bij nieuwbouw sluiten de gemeenten aan op de vereisten in de Keur van het Waterschap Limburg. Hierin staat dat bij vergunningsplichtige lozingen op een oppervlaktewater een dynamische berging van minimaal 80 mm/2 uur moet worden aangelegd. Dit betekent dat:

- grote ontwikkelingen die onder de Keur vallen, moeten voldoen aan de 80 mm/2 uur die in de Keur staan genoemd;
- kleine ontwikkelingen en aanpassingen aan de openbare ruimte moeten streven om aan de 80 mm/2 uur te voldoen. In bestaand bebouwd gebied is dit vaak lastig. In dat geval wordt hierbij een ondergrens gehanteerd van 35mm/uur en het streven om een zo groot mogelijk deel van de 80 mm/2 uur op een doelmatige manier te bereiken. Hierbij moeten de voorzieningen binnen 24 uur leeg zijn.

Toetsing

Voor het planvoornemen is een infiltratieonderzoek en watertoets uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met dit regionale waterbeleid en genoemde criteria. Schoon en vuil water worden gescheiden. Op eigen terrein wordt een hemelwaterinfiltratievoorziening aangebracht, waarop waarbij rekening is gehouden met de criteria van dit beleidsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.

Conclusie

Het Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie Westelijke Mijnstreek 2022 - 2027 vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 (2016)

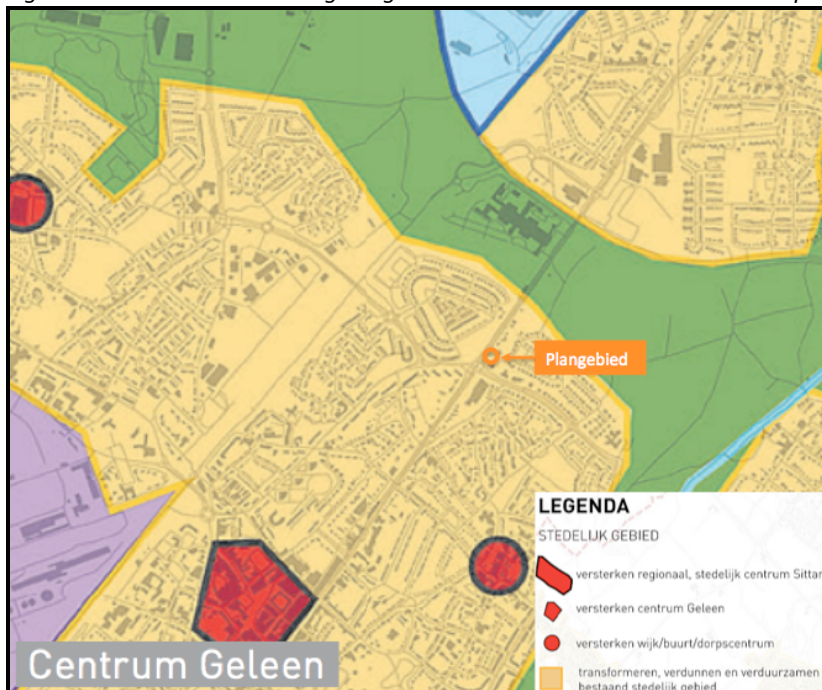
Op 15 december 2016 is de Omgevingsvisie Sittard-Geleen door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie schetst een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen, de ambities en opgaven. De omgevingsvisie is vertaald in een kaartbeeld zoals opgenomen in figuur 10.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied, waar onder andere een accent ligt op het transformeren, verdunnen en verduurzamen. Een vertaling daarvan voor de woningmarkt betekent dat de woningmarkt in Sittard-Geleen in regionale context moet worden gezien, meer specifiek vanuit de regio Zuid-Limburg, waarbij dient een evenwichtige woningbouwprogrammering tot stand dient te komen die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt. De opgave is driedelig:

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

Voor een aantal plannen komt dit erop neer dat ze helemaal niet meer gerealiseerd worden, omdat zij ook voor de komende periode geen bijdrage leveren aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen. Het betreft 11 concrete bouwplannen. Het onderhavig bouwplan behoort hier niet toe.

Figuur 10: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 met daarop aangegeven het plangebied



Toetsing

Het planvoornemen voorziet in de bouw van levensloopbestendige nultreden appartementen in het stedelijk gebied. Daaraan is behoefte en daaraan is een tekort. Het plan past binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen.

Conclusie

De gemeentelijke Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2021)

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Die is in 2021 geactualiseerd. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet vastgesteld en geactualiseerd met als doel de werkprocessen rondom de verlening van omgevingsvergunningen te kunnen stroomlijnen en versnellen. De Nota schrijft niet voor 'hoe het moet' maar wel waar initiatiefnemers op moeten letten als ze plannen willen maken. Hierdoor ontstaat meer vrijheid en keuze voor de initiatiefnemer.

In deze Nota wordt meer aandacht gevraagd voor de beeldbepalende elementen in de gemeente: de stadscentra, het landschap, de hoofdwegen en entrees tot de gemeente, de stedelijke groengebieden, maar ook het erfgoed. In de woonwijken en de werkgebieden wordt ingezet op een basiskwaliteit.

Voor kleine bouwinitiatieven en objecten kan de initiatiefnemer kiezen voor een standaardoplossing aan de hand van voorbeelden uit het Handboek. Met het raadplegen ervan kan worden volstaan. Komt het bouwwerk overeen met een van de voorbeelden dan voldoet het aan redelijke eisen van welstand en blijft de formele toets van de ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) achterwege. De omgevingsvergunning wordt spoedig verleend, met tijdwinst voor de aanvrager. Als een initiatief niet past binnen de regels van het Handboek, blijft maatwerk mogelijk: het initiatief gaat dan ter beoordeling naar de ARK.

In de nota staan criteria benoemd die altijd van toepassing zijn en gelden vanuit een gebiedseigen karakteristiek.

Vaste criteria

Een initiatief wordt door de ARK getoetst op onderstaande vaste criteria. Dit zijn de criteria die altijd gelden.

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

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

Gevelopbouw

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

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- Integrale toegankelijkheid. Openbare gebouwen moeten toegankelijk zijn voor alle bezoekers, waaronder ook mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De toegankelijkheid van het gebouw via de openbare ruimte of het omliggend gebouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi)-openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid.

Materiaal, kleur en detaillering

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

Gebiedseigen karakteristieken

Daarnaast is voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven waarmee een initiatief dat in zo'n gebied ligt, aanvullend rekening dient te houden. Het plangebied is daarbij gelegen in een 'Woongebied' en dient zodoende rekening te houden met onderstaande criteria.

Ruimtelijke inpassing

- Een hechte samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing, die met name in de naoorlogse wijken zichtbaar is.

Verschijningsvorm

- De pandsgewijze opbouw, de individuele uitstraling, de zorgvuldige architectuur en traditionele materialisering van gebouwen aan de historische routes in de steden en dorpen.
- Langs de historische bebouwingslinten het behoud en versterken van het traditionele beeld van boerderijgebouwen met hun toegangspoorten. Met de introductie van nieuwe poorten zal terughoudend moeten worden omgegaan.
- De meer eenvoudige, projectmatige architectuur in de vroege naoorlogse uitbreidingswijken (jaren vijftig en zestig), in karakter dorps door het gebruik van baksteen en pannendaken. Doordat deze woningen in serie werden gebouwd kent de straatwand een grote mate van repetitie, maar door de bescheiden schaal en maat van de gebouwen doen ze nog 'dorps' aan, zelfs in de steden.
- De diversiteit en kleinschaligheid in het straatbeeld van de latere uitbreidingswijken vanaf de jaren zeventig. Deze diversiteit is gezocht door individuele woningen, en het geven van een eigen architectuur per bebouwingscluster. De randen van deze wijken bestaan vaak uit individuele (villa)woningen met een geheel eigen uitstraling.
- Het individuele karakter en de afwijkende vormgeving van kloosters, kerken, scholen en andere op zichzelf staande bebouwing.
- Het reclame-, terrassen- en uitstallingsbeleid.

Toetsing

Van de algemeen geformuleerde gebiedseigen karakteristieken en de daarbij horende verschijningsvorm is alleen het eerste punt van toepassing op de ligging van het plangebied en het planvoornemen. Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven, is het bouwplan al beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de gemeente Sittard-Geleen. De ARK is van mening dat het bouwplan, afgezet tegen de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 (2016)

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de gemeentelijke ambities en prioriteiten van het woonbeleid, met een kort toekomstperspectief voor het wonen in 2040. De ambities en prioriteiten zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders (met name Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). Voor het plangebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities uit de Woonvisie van belang:

- Zorg voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen.
- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat.

Toetsing

Het planvoornemen sluit kwantitatief en kwalitatief aan bij de actuele woningbehoefte en past ook bij de toekomstige vraag naar comfortabele, duurzame en levensloopbestendige appartementen.

Conclusie

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

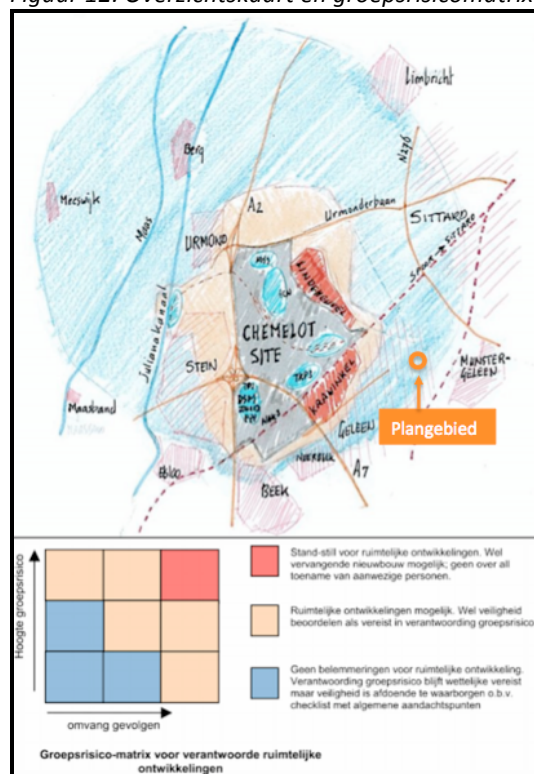
Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek (2011)

Sinds 2011 is de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek' in werking getreden. Deze Beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn worden geborgd. De Beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot-site.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot-site. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering wordt gevormd door de activiteiten op het spoor omdat deze infrastructuur op het terrein vastligt.

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot-site in beeld gebracht, zie figuur 12.

Figuur 12: Overzichtskaart en groepsrisicomatrix voor verantwoorde ontwikkelingen rond de Chemelot-site



Toetsing

Uit figuur 12 volgt dat het plangebied gelegen is in de (blauwe) contour van het invloedsgebied van de Chemelot-site. In dit gebied gelden geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Verantwoording groepsrisico blijft wettelijk vereist, maar veiligheid is afdoende te waarborgen op basis van een checklist met algemene aandachtspunten.

Conclusie

De 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek' vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Verantwoording van het groepsrisico dient wel plaats te vinden (zie ook paragraaf 4.9).

Nota Parkeernormensystematiek (2012)

De gemeente Sittard-Geleen heeft haar parkeernormenbeleid in 2012 geactualiseerd en vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'. De gemeente sluit daarbij aan bij de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering', waarbij een onderscheid is gemaakt tussen een drietal stedelijke zones: 'centrum', 'schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Bij de toepassing van de parkeernormering is rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van de gemeente, die is klasse 3 'matig stedelijk'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de plannen aan de gemeentelijke parkeernormensystematiek te voldoen. Dit is ook vastgelegd in de facetbeheersverordening Parkeren (2018).

Toetsing

De Nota Parkeernormensystematiek is verwerkt in het planvoornemen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6 'Verkeer'.

Conclusie

De Nota parkeernormensystematiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 (2014)

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

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

- Samenwerking : de doelstelling bestaat uit het besparen van kosten, het verhogen van de kwaliteit en het verlagen van de kwetsbaarheid. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.
- Stedelijk afvalwater: er wordt gestreefd naar het adequaat en efficiënt beheren van het stelsel. Beheer en onderhoud zijn als ware het één gezamenlijk areaal. Samen dient gezocht te worden naar doelmatige en duurzame verbeteringen.
- Hemelwater: het doel van de gemeente Sittard-Geleen is om een zoveel mogelijk doelmatige en duurzame omgang met en verwerking van hemelwater te bereiken. Bij nieuwbouw wordt hemel- en grondwater door de particulier op eigen terrein verwerkt of gebufferd. Alleen als aantoonbaar is gemaakt dat het niet mogelijk is deze verwerking tot stand te brengen mag van dit uitgangspunt afgeweken worden.
- Grondwater: gestreefd wordt naar een duurzame omgang met grondwater. Hierbij dient meer aandacht te worden besteed aan mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Vanuit de gemeente dient een regisseursrol genomen te worden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners dient gezocht te worden naar oplossingen.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in het afkoppelen van hemelwater en de realisatie van een ondergrondse infiltratievoorziening op eigen terrein. In paragraaf 4.3 wordt daar verder op ingegaan.

Conclusie

Het 'Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vormt geen belemmering voor de planontwikkeling en/of voor de afwijkende bouwhoogte.

Nota Bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen (2020)

Op 17 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart gemeente Sittard-Geleen 2021-2025' met bijbehorende 'Nota Bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2021 is de opvolger van het Bodembeheerplan 2016 gemeente Sittard-Geleen. Met de vaststelling van de Nota bodembeheer 2021 is het Bodembeheerplan 2016 met bijbehorende bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart komen te vervallen.

De Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart met bijbehorende Nota bodembeheer is een uitvloeisel van het landelijke Besluit bodemkwaliteit (Bbk). De Bodemkwaliteitskaart (BKK) en bodemfunctieklassenkaart met bijbehorende Nota bodembeheer geven aan hoe het binnen het grondgebied van Sittard-Geleen is gesteld is met de diffuse bodemkwaliteit en hoe de gemeente, voor zover het haar bevoegdheden betreft, invulling geeft aan de toetsing van bodemaspecten op beleidsterreinen waar dat aspect een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling. Bij al deze werkvelden worden dezelfde eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze benadering staat bekend onder de benaming meersporenbeleid en ligt aan de basis van een duurzame en efficiënte aanpak van de in de gemeente aanwezige diffuse bodemverontreiniging. De nieuwe kaarten en nota zijn een voortzetting van het huidige bodembeleid dat binnen de gemeente wordt gevoerd.

Het uitgangspunt is zo veel mogelijk gebruik maken van de BKK in combinatie met een vooronderzoek conform de NEN5725 als bewijsmiddel. De bodemkwaliteitskaart geeft alleen een indicatie van de bodemkwaliteit op onverdachte locaties die zijn gelegen in een gezoneerd gedeelte van de bodemkwaliteitskaart. Voor de verdachte locaties binnen de gemeente Sittard-Geleen geeft de bodemkwaliteitskaart geen informatie. Voor de verdachte locaties is de bodemkwaliteitskaart dan ook niet bruikbaar als bewijsmiddel maar dient altijd een (bodem)onderzoek te worden uitgevoerd om de kwaliteit op de locatie (of een deel van de locatie) te bepalen.

Indien de milieuhygiënisch bodemkwaliteit mogelijk negatief is beïnvloed door een bron, kan de bodemkwaliteitskaart niet gebruikt worden als bewijsmiddel. In dat geval dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, conform de NEN-5740 (incl. vooronderzoek).

Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, - deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707. Dit bodemonderzoek is dan nodig om op locatieniveau na te gaan of de geplande ontwikkeling wel of niet kan plaatsvinden.

Hiertoe geldt bij bouwplannen de volgende toetsingsmethode voor de resultaten van het verkennend en eventueel nader onderzoek:

- voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen geldt dat deze verleend kan worden indien op de bouwlocatie geen sprake is van een met spoed te saneren geval van bodemverontreiniging. De huidige wettelijke kaders bieden nog geen mogelijkheid om bij deze activiteit volledig aan te sluiten bij het meersporenbeleid. Voor deze situatie geldt:
 - indien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging én er in het kader van de bouwactiviteit handelingen plaatsvinden in deze verontreiniging zal een saneringsplan opgesteld of BUS-melding gedaan moeten worden en zullen de vereiste procedurele stappen doorlopen moeten worden waarbij de provincie bevoegd gezag is;
 - indien er sprake is van een met spoed te saneren verontreiniging zal altijd een saneringsplan opgesteld of BUS-melding gedaan moeten worden en zullen de vereiste procedurele stappen doorlopen moeten worden waarbij de provincie bevoegd gezag is;
- voor een ruimtelijke procedure geldt dat deze verleend kan worden indien op de locatie waar de bestemming/functie wijzigt geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien er wél sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, ook als geen sprake is van een met spoed te saneren geval van ernstige bodemverontreiniging en/of geen handelingen op of in de bodem plaatsvinden, zal een saneringsplan opgesteld of BUS-melding gedaan moeten worden en zullen de vereiste procedurele stappen doorlopen moeten worden waarbij de provincie bevoegd gezag is.

Toetsing

Gelet op het vroegere gebruik van het terrein, waarop onder andere een garage(sloop)bedrijf was gelegen, vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit een aandachtspunt. In paragraaf 4.1 wordt verder ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De Nota bodembeheer wordt gevolgd bij dit planvoornemen. Het beleid vormt geen belemmering voor de planrealisatie.

4. TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk vindt de toetsing van het planvoornemen plaats op diverse (milieu)aspecten en op de (milieuhygiënische) inpasbaarheid in zijn omgeving. Beoordeeld wordt of en in hoeverre het planvoornemen leidt tot een onevenredig nadelige aantasting van de milieusituatie en/of van het bestaande woon- en leefklimaat. Kortom: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening?

4.1 Bodem

Verontreiniging van de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en aantasting van de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu. Vandaar dat milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied is onderzocht. Als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de geldende normen voor de woonfunctie, dan dienen aanvullende (sanerings)maatregelen te worden getroffen om de bodem geschikt te maken voor de beoogde functie.

Toetsing

Voorheen was in het plangebied een garagebedrijf (handel, sloop) gevestigd met een tweetal woonhuizen. Vrijwel het gehele terrein was verhard. Voornoemde bebouwing en verharding is in periode 2005 tot 2010 verwijderd. Sindsdien ligt het plangebied braak.

In het verleden is in de plangebied een aantal milieuhygiënische bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat in 1998 diverse sterke verontreinigingen met PAK, minerale olie en/of lood zijn aangetroffen. Daarnaast is sprake van een teerhoudende asfaltlaag. Tevens zijn in 1998 een tweetal saneringsplannen opgesteld.

In 2000 is een saneringsonderzoek op onderhavig terrein uitgevoerd. Uit de bevindingen van dit onderzoek blijkt dat het terrein plaatselijk met teerhoudend asfalt is verhard. In 2008 is een BUS-melding voor het verwijderen van dit asfalt ingediend. Daar dit echter geen bodem betreft, is deze melding niet in behandeling genomen. Voorts zijn de stollagen onder het asfalt plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie en PAK. De eerder geconstateerde puntverontreiniging met lood is niet meer aangetroffen. De aangetroffen puinlagen zijn veelal licht met diverse parameters verontreinigd. Plaatselijk is een sterk verhoogde concentratie PAK aangetroffen. In de oorspronkelijke leemlagen zijn, behoudens licht verhoogde concentraties PAK, geen verdere overschrijdingen aangetroffen. In 2000 is op grond van dit onderzoek geconcludeerd dat de eerder aangetroffen sterk verhoogde concentraties niet meer zijn aangetroffen en dat er geen sprake (meer) is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Onder ander in 2004 is nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd vanwege het toekomstig tracé Rijkswegboulevard en de Westelijke Randweg. Uit de bevindingen van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied afwijkende bodemlagen met bijmengingen met puin, slakken of asfaltresten zijn aangetroffen. Het zijn verontreinigingen die te wijten zijn aan bijmengingen als gevolg van opslag en verwerking van vrijkomende verhardingsmaterialen vanwege de reconstructie van de Rijksweg Noord (Rijkswegboulevard). Het terrein is destijds gebruik als tijdelijk depot en mogelijk ook als verwerkingslocatie voor vrijkomende materialen.

In 2021 is het plangebied opnieuw onderzocht op grond van het onderhavige bouwvoornemen. Daartoe is een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek heeft de volgende conclusies opgeleverd.

- Het bovenste gedeelte van de bovengrond heeft plaatselijk een diffuus verontreinigd karakter (klasse: industriegrond). Daarnaast bestaat deze bovengrond veelal een mengsel van leem/zand, stol, puin en asfalt, waarschijnlijk afkomstig van elders, die in het verleden zijn toegepast. Dit strookt met de bevindingen van het bodemonderzoek uit 2004. Deze bodemlagen kunnen veelal als grond beschouwd worden, maar kennen plaatselijk ook gehele stroken c.q. deelgebieden die uit meer dan 50% aan bodemvreemde bijmengingen bestaan, waardoor dit geen grond meer betreft maar bouwstof.
- In de bovengrond is lokaal een sterk met PAK verontreinigde laag aangetroffen. Die laag kan niet als grond kan worden bestempeld vanwege de aanwezige bijmengingen. Het opstellen van een BUS-melding is hiervoor niet noodzakelijk, ondanks het feit dat dit deze verontreiniging meer dan 25 m³ betreft. Geadviseerd wordt om deze verontreinigde laag tijdig op te ruimen, om verspreiding over het perceel te voorkomen.
- De bovengrond vanaf 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld kan als schone grond worden bestempeld. Het betreft vrijwel ongeroerde leemgrond. De alhier aangetroffen licht verhoogde concentraties aan cadmium, lood, zink, PAK en/of PCB overschrijden weliswaar de achtergrondwaarden, maar niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Dit impliceert dat ondanks de alhier aangetroffen bodemvreemde bijmengingen voornoemde bodemlagen slechts licht verontreinigd zijn. Voornoemde overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze bodemlagen op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse Wonen (MM 1) danwel klasse AW2000 grond (MM 4) gekwalificeerd worden.
- De bodem blijkt niet te zijn verontreinigd met asbest.
- Er zijn diverse licht verhoogde concentraties PFAS aangetroffen, maar die zijn van dien aard dat deze weliswaar de rapportagegrenzen overschrijden doch niet de achtergrondwaarden.

Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, omdat de verontreinigde deelgebieden voor meer dan 50% bestaan uit bodemvreemde materialen en zodoende niet als grond maar als bouwstof dienen te worden beschouwd. Deze partij (klasse industriegrond, bouwstof) dient te worden afgevoerd. Voorafgaand daaraan dient deze partij te worden gekeurd (AP04-keuring). De lokale PAK-verontreiniging en de aanwezigheid van PFAS verdienen daarbij een aparte behandeling. Voor het overige geldt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient een plan van aanpak te worden opgesteld, waarin op basis van de grondbalans wordt aangegeven waar en hoe diep gegraven zal worden voor de realisatie van het bouwplan met aanleg van buitenterrein. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bodemvreemde bijmenging en bodemkwaliteit van de verschillende bodemlagen. Dit plan van aanpak is opgesteld en toegevoegd als aparte bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing³. De sterk verontreinigde bodemlaag met PAK dient te worden verwijderd en afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. Het advies is om deze werkzaamheden te laten plaatsvinden conform de BRL 6000 en 7000.

Conclusie

Indien de bovengrond ontdaan wordt van de aanwezigheid van bouwstoffen, vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Voor het thema bodem is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

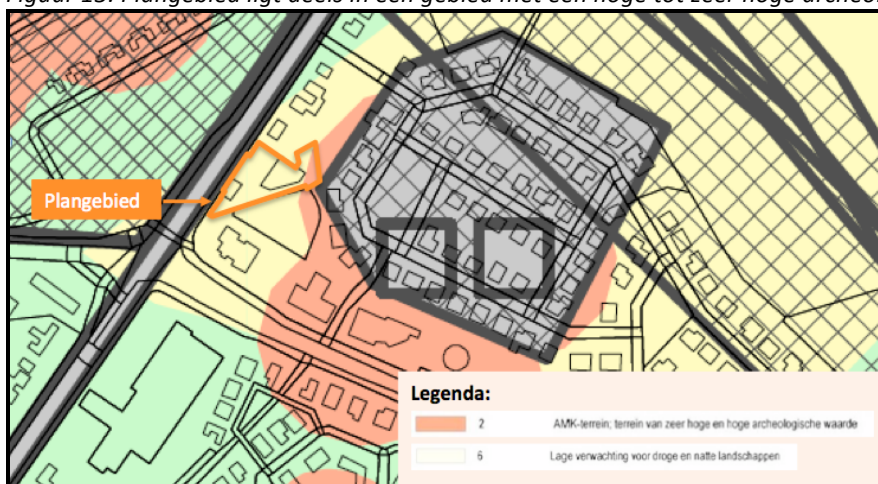
² Verkennend & aanvullend bodem- en asbestonderzoek Rijksweg Noord ong. te Geleen (gemeente Sittard-Geleen), Aelmans Eco B.V., Voerendaal, 23 juli 2021

³ Plan van aanpak sanering puinlaag Rijksweg Noord te Geleen, Aelmans Eco B.V., Voerendaal, 7 december 2022

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In het vigerende bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. De gemeente Sittard-Geleen hanteert daarnaast een archeologische beleidskaart met daarop vermeld de archeologische verwachtingswaarden in een gebied. Figuur 13 geeft een uitsnede van deze kaart met de ligging van het plangebied erop. Daaruit is af te leiden dat het plangebied grotendeels een lage verwachtingswaarde kent (beleidscategorie 6). Op het meest oostelijk deel van het plangebied (10% van de totale oppervlakte) rust een hoge tot zeer hoge verwachtingswaarde (beleidscategorie 2). Vanwege deze hoge tot zeer hoge verwachtingswaarde is voor het gehele plangebied een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureaustudie en een verkennend veldonderzoek⁴.

Figuur 13: Plangebied ligt deels in een gebied met een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde



Toetsing

Archeologie

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat het plangebied een middelhoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde heeft voor resten uit het Paleolithicum, Mesolithicum, Bronstijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd en een hoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor resten uit het Neolithicum, IJzertijd en Romeinse tijd. Dat een gebied een middelhoge of hoge archeologische verwachting heeft, betekent niet dat eventuele aanwezige archeologische resten behoudenswaardig zijn. De waarde van archeologische vindplaatsen wordt grotendeels bepaald door de mate waarin grondsporen dan wel vondsten in situ bewaard zijn gebleven.

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als akkerland en daarna deels bebouwd en grotendeels verhard en in gebruik geweest als autosloperij. Sinds 2011 is alle bebouwing en verharding in het plangebied verwijderd. Door ploegen, bouwactiviteiten en sloop- en graafwerkzaamheden uit het verleden kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden, die vanaf het maaiveld worden verwacht, mogelijk verloren zijn gegaan. Er bevinden zich geen AMK-terreinen binnen een straal van 500 meter rond het plangebied.

Bij het veldonderzoek zijn verspreid boringen gezet binnen het plangebied gezet tot een diepte van 2 meter onder maaiveld. Het booronderzoek toont aan dat de top van de bodem in het plangebied licht is verstoord, vermoedelijk vanwege het voormalige gebruik van het plangebied als autosloperij. Onder een verstoorde bovenlaag zijn verspreid in het plangebied vanaf 65 tot 135 centimeter onder maaiveld intacte lössafzettingen met in de top een (deels) intacte briklaag aangetroffen. De oorspronkelijke afdekkende E-horizont en de top van de briklaag (Bt-horizont) zijn vergraven. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen.

⁴ Rapportage archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Rijksweg Noord 181, Geleen, gemeente Sittard-Geleen, Econsultancy, Swalmen, 30 november 2022

Op basis daarvan kan de gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum voor het plangebied naar beneden worden bijgesteld naar een lage verwachtingswaarde. Op basis van de (deels) intacte brikgrond blijft de middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd gehandhaafd.

Door de nieuwbouwwerkzaamheden voor zowel het appartementencomplex als de ondergrondse infiltratievoorziening kunnen mogelijk archeologische resten ter plaatse worden bedreigd. Voor de geplande parkeervoorziening zal de bodem maar tot een diepte van 30 tot 50 centimeter onder maaiveld worden verstoord. Omdat de intacte lössafzettingen in het plangebied dieper dan 65 centimeter onder maaiveld zijn aangetroffen, worden door de geplande parkeervoorziening eventuele archeologische resten op die diepte niet bedreigd.

Advies

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting wordt, ter plaatse van het plangebied waar het appartementencomplex en de infiltratievoorziening zijn voorzien, vervolgonderzoek noodzakelijk geacht om deze verwachting te toetsen. Omdat archeologische resten voornamelijk in de vorm van grondsporen worden verwacht, is in dit stadium een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek de meest geschikte onderzoeksmethode. Voorafgaand aan dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid een goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Selectiebesluit

Op grond van bovengenoemd advies heeft het bevoegd gezag (gemeente Sittard-Geleen) het volgende selectiebesluit genomen:

- uitvoering van proefsleuven (met eventueel vervolg naar een opgraving) ter plaatse van het appartementencomplex en de ondergrondse infiltratievoorziening;
- vrijgave van de ingrepen tot 40 centimeter onder maaiveld met behoud dubbelbestemming ter plaatse van de toekomstige parkeerzone.

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat het niet volledig valt uit te sluiten dat in het plangebied alsnog, na uitvoering van alle onderzoeken, per toeval een archeologische vondst wordt aangetroffen. In dat geval geldt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet de verplichting om een dergelijk vondst, of vermoeden daarvan, onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval bij de gemeente Sittard-Geleen of bij de Provincie Limburg, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

In de eind 2012 vastgestelde 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorisch waardevolle waarden en objecten aanwezig. Het planvoornemen vernietigt en/of verstoort zodoende geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Archeologische en cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Vanuit archeologie en cultuurhistorie is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Waterhuishouding

Het planvoornemen gaat uit van het scheiden van schoon regenwater en vuil afvalwater. Vuil water wordt afgevoerd naar het riool. Schoon hemelwater, dat op de daken en het verhard oppervlak valt, wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor worden binnen het plangebied voorzieningen getroffen. Voor de wijze waarop binnen het plangebied duurzaam dient te worden omgegaan met waterbelangen, is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een watertoets⁵.

Toetsing

Door de ontwikkeling van het plangebied is sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 1.850 m², dit is vanwege het dakoppervlak en de open bestrating. In verband met de lage doorlatendheid van de bodem is in overleg met de gemeente Sittard-Geleen besloten om 80 milimeter berging aan het houden over het verhard oppervlak, conform het beleid van Waterschap Limburg. Dit komt neer op een wateropgave van 148 m³. Het dakoppervlak (840 m²) wordt uitgevoerd met sedumbepanting. In verband met bijvoorbeeld technische installaties wordt er vanuit gegaan dat 80 % van het dak effectief kan worden benut als sedumdak. Een sedumdak heeft gemiddeld een bergend vermogen van circa 15 milimeter. Dit resulteert in een berging van $(840 * 0,8 * 0,015 =) 10,1 \text{ m}^3$. Dit zorgt voor een resterende bergingsopgave van $(148 - 10,1 =) 137,9 \text{ m}^3$.

Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de waterberging ondergronds in te richten door middel van het aanbrengen van infiltratiekratten. Er zijn hiervoor twee opties mogelijk. Wanneer gekozen wordt voor het aanbrengen van één laag infiltratiekratten, dan dient daarvoor een oppervlak van circa 342 m² te worden aangehouden. De onderkant van het krattenpakket ligt dan op een diepte van circa 0,92 meter beneden maaiveld. Indien de infiltratiekratten in twee lagen worden aangebracht, dan is daarvoor een oppervlak van circa 171 m² benodigd. In dat geval ligt de onderkant van het krattenpakket op circa 1,34 meter beneden maaiveld. De benodigde ruimte is voor beide opties ruim beschikbaar binnen het plangebied. Figuur 14 geeft een indicatie van het benodigde ruimtebeslag van beide infiltratieoptie. Daarbij wordt aangetekend dat nog kan worden geschoven met de locatie van de infiltratiekratten.

Figuur 14: Indicatieve ligging en benodigd ruimtebeslag voor de ondergrondse waterberging op eigen terrein



⁵ Watertoets nieuwbouw appartementencomplex Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 19 oktober 2022

Uit het infiltratieonderzoek volgt dat de bodem van het projectgebied slecht doorlatend is. Na overleg met de gemeente is besloten om toch te proberen om de bergingsvoorziening te ledigen door middel van infiltratie. Er dient wel een leiding aangelegd te worden tussen de infiltratievoorziening en de bergingsvoorziening. In deze leiding dient een afsluiter aangebracht te worden. Mocht uiteindelijk blijken dat de lediging via infiltratie niet snel genoeg gaat, dan kan de afsluiter geopend worden om de leegloop via de riolering te laten verlopen. Om de bergingsvoorziening in 24 uur geledigd te krijgen, dient de vertraagde afvoer minimaal 1,71 l/s te zijn.

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken.

Conclusie

Waterbelangen vormen geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Het plangebied wordt waterneutraal ontwikkeld waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Natuur

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en die van flora- en faunasoorten (soortenbescherming) geregeld. Er is onderzoek uitgevoerd of door het planvoornemen negatieve effecten optreden voor beschermde natuurgebieden en/of beschermde flora- en faunasoorten⁶.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet een beschermd natuurgebied. Het betreft een inbreidingslocatie in stedelijk gebied, waarbij een lege plek wordt opgevuld in de bestaande lintbebouwing langs de Rijksweg Noord in Geleen. Dit betekent dat het planvoornemen niet leidt tot enig ruimtebeslag op Natura 2000-gebieden of dat kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd. De ontwikkeling van het plan leidt niet tot een directe aantasting van beschermde natuurgebieden.

Stikstofdepositie

Daarnaast is onderzocht of er sprake is een indirecte aantasting van beschermde, stikstofgevoelige, habitats in Natura2000-gebieden. Daartoe is een (geactualiseerde) Aerial-berekening uitgevoerd voor zowel de bouw- als gebruiksfase van het plangebied⁷. Deze berekening wijst uit dat de ontwikkeling van het plangebied niet leidt tot een stikstofdepositie in Natura2000-gebieden die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura2000-gebieden geheel worden uitgesloten. Er behoeft dan ook geen passende beoordeling te worden uitgevoerd. Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Een vergunningaanvraag conform Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Soortenbescherming

In de huidige situatie ligt het terrein braak en is geheel voorzien van een verruigde grasvegetatie. Een goed ontwikkelde struikvegetatie of opgaande begroeiing met boomgroepen, houtsingels of solitaire bomen ontbreekt in het geheel. Het uitgevoerde verkennend flora- en faunaonderzoek wijst uit dat verblijfplaatsen en de aanwezigheid van streng beschermde flora- en faunasoorten alhier kunnen worden uitgesloten. Realisatie van het planvoornemen heeft zodoende geen negatief effect op de beschermde flora- en faunasoorten. Vanuit de Wet natuurbescherming behoeft dan ook geen ontheffingsaanvraag te worden ingediend voor soortenbescherming. De zorgplicht voor algemeen voorkomende soorten in acht te worden genomen bij de planrealisatie.

Conclusie

Natuurwaarden vormen geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Vanuit natuurbelangen is sprake van een goede ordening.

⁶ Rapportage Quicksan Ecologische Waarden en AERIUS-calcuatie Rijksweg Noord, Geleen, Ecolybrum, Weert, 19 april 2022

⁷ Rapportage AERIUS-calcuatie perceel Rijksweg Noord Geleen, Ecolybrum, Weert, 7 februari 2023

4.5 Verkeer

De verkeerseffecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn hieronder in beeld gebracht. Daarbij gaat het om de parkeersituatie en de verkeersgeneratie die het planvoornemen teweeg brengt.

Toetsing

Parkeren

De gemeente Sittard-Geleen heeft haar parkeernormenbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek'. Het plangebied ligt volgens deze systematiek binnen het gebied 'rest van de bebouwde kom'. In dit gebied hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning/appartement, waarvan 0,3 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers.

De 21 appartementen levert volgens de gemeentelijke parkeernormensystematiek een totale parkeerbehoefte op van 36 parkeerplaatsen, waarvan 29 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners en 7 voor bezoekers. Zoals uit figuur 5 blijkt, worden op het parkeerterrein achter het appartementengebouw 36 parkeervakken op eigen terrein gerealiseerd. De maatvoering van de parkeervakken en de inritconstructie voldoen beide aan de vereisten zoals gesteld door de gemeente Sittard-Geleen.

De toegang naar het eigen parkeerterrein wordt door een slagboom afgesloten voor derden. Op deze wijze voorziet het plan in de eigen parkeerbehoefte en voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormensystematiek.

Volledigheidshalve dient te worden vermeld dat langs de Rijksweg Noord zich ook nog diverse openbare parkeervakken bevinden, zo ook recht tegenover het appartementengebouw. Die zorgen voor extra parkeercapaciteit, bijvoorbeeld voor leveranciers.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie (het aantal autoritten op een gemiddelde dag van en naar de locatie) wordt doorgaans gebruik gemaakt van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De gemeente Sittard-Geleen houdt een stedelijkheidsgraad aan die valt in klasse 3, dit is 'matig stedelijk'. Het plangebied ligt daarbij in de zone 'rest bebouwde kom'. De verkeersgeneratie in deze zone voor koopappartementen in het middensegment bedraagt minimaal 5,2 en maximaal 6,0 verkeersbewegingen per appartement per etmaal. Bij huur in het middensegment is dat minimaal 1,0 en maximaal 1,8. Omdat de toekomstige verdeling tussen het aantal huur- en koopappartementen nog niet vaststaat, is in deze ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden met de 'worst-case' situatie; dit is uitgaande de maximale verkeersgeneratie die kan optreden bij uitsluitend koopappartementen.

Uitgaande van een maximale verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per appartement, kunnen de 21 appartementen over een geheel etmaal maximaal 126 verkeersbewegingen van en naar het plangebied opleveren. Gemiddeld per uur is dat maximaal 5 autobewegingen van en naar het plangebied. Per rijrichting zijn dit 2 tot 3 bewegingen per uur extra ten opzicht van de huidige situatie.

De verkeersintensiteit op de Rijksweg Noord bedraagt ruim 18.000 auto's per dag. Toevoeging van maximaal 126 autobewegingen per dag op dit aantal levert niet een zodanige bijdrage dat dit nadelig uitwerkt voor de mate van doorstroming en/of filevorming op deze weg.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Verkeerskundig gezien is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering dient twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten. Dat is voor geur, stof, geluid en gevaar. Daarbij legt de VNG-publicatie niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit dan op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

Conform de VNG-publicatie ligt het plangebied in een 'gemengd gebied', er is sprake van een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Zo ligt het plangebied direct langs de druk bereden Rijksweg, dat onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Naast talrijke woningen komen in de nabijheid ook een aantal bedrijfsmatige functies voor, zoals dienstverlenende bedrijven, een sportschool en een autobedrijf. Die zijn gesitueerd rondom het kruispunt met de Rijksweg Noord en aan de Geleenbeeklaan. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kunnen richtafstanden die gelden voor milieuhinderlijke functies met één afstandsstap worden verlaagd ten opzichte van een ligging in een rustige woonwijk.

Toetsing

Wonen betreft géén hinderveroorzakende functie. De nieuwe appartementen zullen daarom geen hinder opleveren voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies in de omgeving.

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook te worden onderzocht of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving en/of in hoeverre hinderveroorzakende bedrijven in het omliggend gebied door het nieuwe appartementengebouw in hun bedrijfsactiviteiten worden belemmerd.

In dit geval gaat het om aanwezige bedrijfsmatige functies in de directe omgeving binnen de milieucategorie 1 of 2, met richtafstanden van 0 respectievelijk 10 meter. Het plangebied met het appartementengebouw ligt op ruime afstand van deze hindercontouren rondom de bedrijfsfuncties. Kortom, in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een hindercirkel die reikt tot aan het plangebied. Andersom beredeneerd, levert de woningbouw in het plangebied ook geen hinder op voor deze bedrijven.

Bezonningsstudie

Hoewel het formeel geen onderdeel uitmaakt van de milieuzonering, wordt in aanvulling daarop vermeld dat initiatiefnemer een bezonningsstudie heeft uitgevoerd⁸. Hieruit is de schaduwwerking van het nieuwe appartementengebouw af te leiden ten opzichte van de omliggende bebouwing en gronden⁹.

Voor bezonning c.q. schaduwwerking is geen wet- en regelgeving van toepassing. De gemeente Sittard-Geleen heeft hiervoor ook geen specifiek beleid of normen geformuleerd. In zijn algemeenheid geldt dat sommige plekken voldoende zonlichttoetreding nodig hebben, zoals tuinen, terrassen of speelplaatsen. Dit draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. Ook voldoende schaduw op deze plekken is op zijn tijd wenselijk, waarbij mensen de schaduw kunnen opzoeken in de steeds heter wordende zomers. Voor een goed woon- en leefklimaat is het daarom van belang dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft.

⁸ Bezonningsstudie, AGS Architects, Heerlen, 8 december 2022

⁹ Bezonning mag niet worden verward met daglichttoetreding. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen.

In overleg met de gemeente Sittard-Geleen is ervoor gekozen om met behulp van 3D-bezonningsdiagrammen inzichtelijk te maken of de bezonning vanwege de nieuwbouw op de gevel, tuin, terras of speelplek van omliggende percelen voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw.

Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend: 22 december (de dag dat de zon het laagst staat), 21 juni (de dag dat de zon het hoogst staat), 21 maart (de dag dat de zon op 'half' staat, in de zomertijd) en 23 september (de dag dat de zon op 'half' staat, in de wintertijd). De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant.

Aangetekend wordt dat noordgevels, hoogbouw of niet, nooit direct zonlicht ontvangen, dat het naastgelegen pand aan de Rijksweg Noord 183 een blinde (gesloten) gevel heeft aan de zijde van het appartementengebouw waardoor schaduwwerking op deze gevel niet relevant is en dat in de omgeving geen speelplekken of (horeca)terrassen aanwezig zijn.

Uit deze bezonningsstudie volgt dat:

- op 21 maart valt gedurende de dagperiode geen schaduw op de achtertuinen van de belendende percelen. Als gevolg van de ondergaande zon treedt die vanaf 18.00 uur wel op. Ook de woningen zelf veroorzaken hun eigen schaduwwerking;
- op 21 juni valt gedurende de dagperiode geen schaduw op de achtertuinen van de belendende de percelen. Vanaf 18.00 uur is sprake van enige schaduwwerking langs de perceelsgrens op, maar de reikwijdte daarvan is beperkt te opzichte van de totale tuinoppervlakte. Ook hierbij geldt dat de woonhuizen zelf zorgen voor schaduwwerking;
- op 23 september de situatie nagenoeg vergelijkbaar is met die van 21 maart;
- op 22 december valt na 15.00 schaduw op de achtertuinen, voor een groot deel ook veroorzaakt door de naast het plangebied gelegen hoogbouw.

Uit deze resultaten kan worden afgeleid dat vrijwel het gehele jaar door de nieuwbouw overdag nauwelijks tot geen schaduwwerking optreedt in de achtertuinen van de belendende woningen. Afhankelijk van het jaargetijde treedt pas na 18.00 uur schaduwwerking op, maar die wordt niet alleen door de nieuwbouw veroorzaakt. In de maand december geldt dat na 15.00 uur. De effecten op de huidige woon- en leefomgeving zijn daarom zeer beperkt. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit de milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen. Vanuit milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet schrijft voor dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet meer mag bedragen dan 48 dB (voorkeurswaarde). Wanneer een bestemmingsplan(wijziging) nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. Aangezien het plangebied direct aan de druk bereden Rijksweg Noord is gelegen, is voor het planvoornemen een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁰.

¹⁰ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 9 september 2022

Toetsing

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek komt naar voren de berekende geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Geleenbeeklaan en de Henri Hermanslaan ten hoogste 47 dB bedraagt. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt hiermee gerespecteerd. Echter, vanwege het wegverkeer op de Rijksweg Noord wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wel overschreden.

De maximale geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe appartementengebouw aan de Rijksweg Noord bedraagt namelijk 61 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Onderzocht is welke maatregelen dienen te worden getroffen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde. Het treffen van bronmaatregelen is in dit geval niet aan de orde. Dit zou dan moeten gaan om de verkeersintensiteiten op de Rijksweg Noord fors terug te brengen en/of aanpassing van de maximale rijsnelheid naar 30 km/u. Dat stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. Het treffen van overdrachtsmaatregelen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt, leidt niet tot het gewenste akoestisch effect. Het aanbrengen van een geluidsscherm langs de Rijksweg, dat ook effectief moet zijn tegen de geluidsoverlast voor de appartementen op de vierde etage, stuit op bezwaren stedenbouwkundige en financiële aard.

Vaststelling hogere waarden noodzakelijk

Omdat het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren, is de nieuwbouw alleen mogelijk als het bevoegd gezag (gemeente Sittard Geleen), met inachtnaam van diverse bouwkundige maatregelen, hogere waarden vaststelt voor de appartementen waarbij een overschrijding optreedt van de voorkeurswaarde. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is aanvullend onderzoek nodig naar mate van geluidwerendheid van de gevel. Uit dat moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Bij toepassing van de juiste geluidwerende maatregelen (conform nader geluidsonderzoek) dient een binnenniveau van 33 dB te zijn gewaarborgd. In dat geval is te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Onderzoek gevelgeluidwering

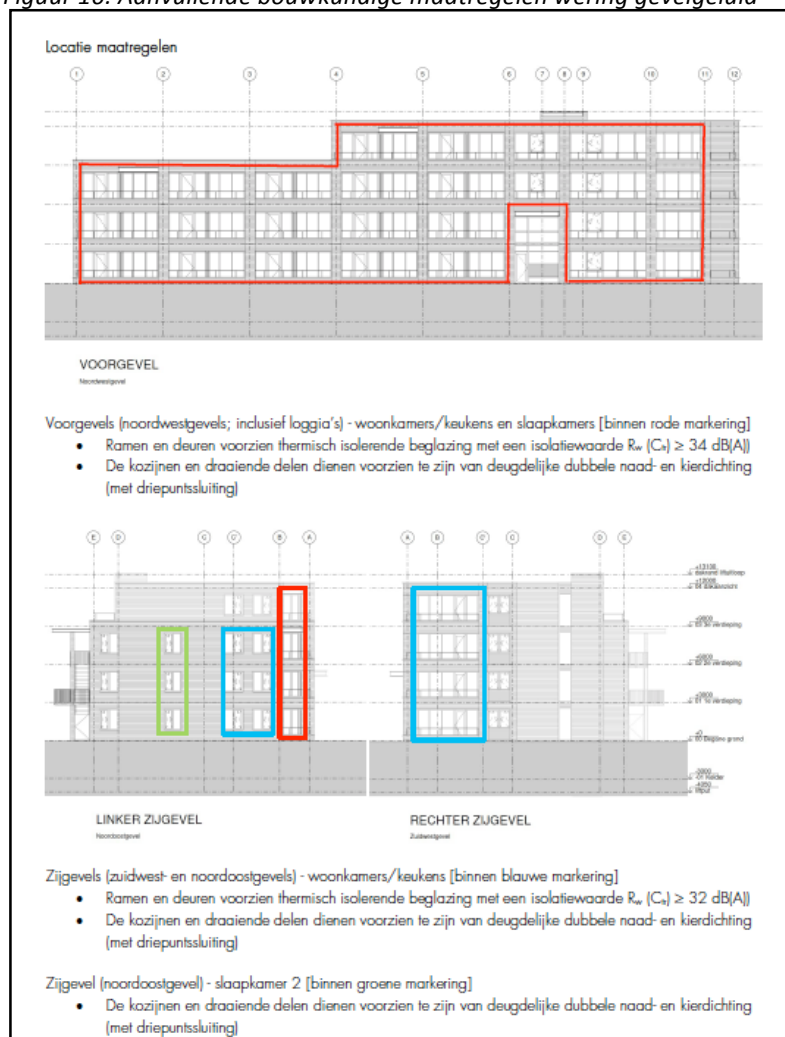
Voor de appartementen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld, geldt de eis van het Bouwbesluit dat de nieuw te bouwen woningen een minimale geluidwering dient te hebben van 20 dB en dat het maximaal binnenniveau 33 dB moet zijn. Dit betekent dat bij een geluidbelasting hoger dan 53 dB, naast de standaard gevelopbouw, extra geluidwerende maatregelen moeten worden getroffen. Om die maatregelen te kunnen bepalen, is aanvullend akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd¹¹.

De gecumuleerde geluidbelasting zonder de aftrek van 110g Wet geluidhinder bedraagt in dit geval 66 dB. Op basis van de bouwtekeningen en de gecumuleerde geluidbelasting is bepaald welke aanvullende gevelweringmaatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de wettelijk vastgestelde binnenwaarde van 33 dB. De berekende aanvullende maatregelen staan aangegeven in figuur 16.

Het komt erop neer dat ramen en deuren voorzien dienen te zijn van thermisch isolerende beglazing met een nader gespecificeerde isolatiewaarde en dat de kozijnen en draaiende delen voorzien dienen te zijn van deugdelijke dubbele naad- en kierdichting (met driepuntssluiting).

¹¹ Akoestisch onderzoek gevelwering Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 31 oktober 2022

Figuur 16: Aanvullende bouwkundige maatregelen wering gevelgeluid



Procedure

De hogere waarden moeten zijn vastgesteld voordat de omgevingsvergunning wordt vastgesteld voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor de activiteit bouwen. Dit blijven twee aparte procedures. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde gevels vormt het aspect geluid vanwege het wegverkeerslawaai geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden moet zijn gebaseerd op akoestisch onderzoek. Tevens moet worden gemotiveerd waarom de hogere waarde noodzakelijk is. Aan beide voorwaarden is voldaan.

Op het vaststellen van hogere waarden is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 110c Wgh). Als het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vaststelt, moet zij eerst het ontwerpbesluit hiervoor ter inzage leggen tegelijk met het ontwerp van het afwijkingsbesluit bestemmingsplan (Wabo) gedurende een periode van 6 weken. Na de ter inzage termijn neemt het college een definitief besluit. Dit besluit wordt algemeen bekend gemaakt. Belanghebbenden worden ook geïnformeerd. Beroep bij de administratieve rechter staat open overeenkomstig hoofdstuk 20 van de Wet milieubeheer. Nadat het besluit definitief is, moet de vastgestelde hogere waarde worden opgenomen in het Kadaster, als informatie behorende bij de betreffende woningen (artikel 110i Wgh).

Conclusie

Indien de hogere grenswaarde wordt verleend, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Vanuit de akoestiek is er dan sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Luchtkwaliteit

Lucht is van elementair belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit is om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. 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 project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project daagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀.

In de Regeling 'niet in betekende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling NIMB kent onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties', waarvoor geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden als het aantal woningen respectievelijk het bruto vloeroppervlak aan kantoren onder een bepaalde drempel blijft. Hiervan is sprake bij realisatie van woningbouwlocatie tot 1.500 woningen, indien ontsloten door één ontsluitingsweg, en bij locaties tot 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Toetsing

Het onderhavige plan betreft een nieuwe woningbouwlocatie met 21 appartementen. Er hoeft op basis van de Regeling NIMB geen toetsing plaats te vinden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, omdat het aantal van 21 woningen ruim onder de gestelde drempelwaarde ligt van 1.500 woningen. Dit betekent dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Hierdoor hoeft geen nader luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd voor het planvoornemen.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Met betrekking tot luchtkwaliteit is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. In dat kader dient te worden onderzocht of in de omgeving van het plangebied sprake is van de volgende risicobronnen waardoor in het plangebied een veiligheidsrisico kan optreden door:

- opslag, overslag of andere werkzaamheden met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (Wm-inrichtingen);
- vervoer van gevaarlijke stoffen via transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen);
- transport van gevaarlijke stoffen via ondergrondse buisleidingen.

Als ook binnen het plangebied wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen (productie, overslag, bewerking) kan ook de veiligheid van bedrijven en personen in de omgeving nadelig worden beïnvloed. Bij dit planvoornemen is hiervan geen sprake, zodat dit effect niet hoeft te worden onderzocht.

Wettelijk kader

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat één (fictief) persoon, die zich permanent en onbeschermd op dezelfde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op 1 bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt op een kaartbeeld weergegeven met een risicocontour van 10^{-6} rondom de hierboven genoemde risicobronnen. Bepaald is dat binnen een zo'n PR-contour in principe geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Welke objecten als kwetsbaar en beperkt kwetsbaar worden aangemerkt, staan aangegeven in onder meer het Bevi. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen, clusters van winkels of grotere kantoren. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, restaurants, sporthallen en speeltuinen.

Het GR gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Het GR is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar, dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute, bij een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' met contouren worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgevingen:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
3. Basisnet. Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).
4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.
5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

De onderdelen die dienen te worden opgenomen bij de verantwoordingsplicht staan beschreven in het Bevi, in artikel 12 voor Bevi-activiteiten en in artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Artikel 13 Bevi geeft aan dat indien een besluit wordt genomen op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3° Wabo, waarbij wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan, en waarbij de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten, in de ruimtelijke onderbouwing het groepsrisico dient te worden aangegeven en verantwoord.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

- Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen te worden overwogen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR of maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit. Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:
 - a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
 - b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
 - c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een transportroute of buisleidingstracé ligt. Een beperkte verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is wel aan de orde indien een plangebied zich wel bevindt binnen dit invloedsgebied. In de HART zijn daarover per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende figuur weergegeven.

Figuur 16: Invloedsgebied per stofcategorie en modaliteit

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

Toetsing

Er is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd vanwege de realisatie van het planvoornemen. Als eerste is een inventariserend onderzoek¹² uitgevoerd naar het voorkomen van externe veiligheidsrisico's die kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen over transportroutes (weg, spoor en water), door buisleidingen en het gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In deze quickscan zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. Als risicobronnen een mogelijke belemmering vormen, dan is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Ten aanzien van het wegvervoer zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen, voor zover gelegen binnen een straal van 4 kilometer rondom het plangebied. Binnen deze afstand zijn echter geen wegen aanwezig waarover structureel gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg vormt zodoende geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

¹² Quickscan externe veiligheid buisleidingen Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 23 juni 2022

Vervoer gevaarlijke stoffen over het water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water is het Julianakanaal van belang. Uit figuur 16 blijkt dat het maximale invloedsgebied van een waterweg 1.070 meter bedraagt. Het plangebied ligt niet binnen deze contour rondom het Julianakanaal. Transport van gevaarlijke stoffen over water vormt geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In dat kader zijn de spoorlijnen Lutterade raccordement DSM - Lutterade (route 50) van belang en Lutterade - Maastricht (route 100). Het plangebied ligt op circa 600 meter van beide de spoorlijnen. Route 50 heeft ter hoogte van het plan een $PR10^{-6}$ -risicocontour van 1 meter en geen PAG (Plasbrandaandachtsgebied), voor route 100 geldt geen $PR10^{-6}$ -risicocontour maar wel een PAG. Op basis van de ruimtelijke scheiding vormen de $PR10^{-6}$ -risicocontour en het PAG geen belemmering voor het plan. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn is gelegen, is ook de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Omdat uit bijlage II Tabel Basisnet spoor van de Regeling basisnet blijkt dat over het onderhavige traject onder meer B2-stoffen (toxische gassen) worden getransporteerd, ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van deze stoffen en dienen de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn (toxisch scenario) te worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Daarnaast is nog de spoorlijn Sittard - Heerlen (route 380) van belang. Het plangebied ligt op circa 650 meter van deze spoorlijn. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Op basis van de ruimtelijke scheiding vormen de $PR10^{-6}$ -risicocontour en het PAG geen belemmering voor het plan. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn is gelegen, is ook de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Uit bijlage II Tabel Basisnet spoor van de Regeling basisnet blijkt ook dat over het onderhavige traject enkel A-stoffen worden getransporteerd. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Sittard – Heerlen vormen geen aandachtspunt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Vervoer gevaarlijke stoffen over buisleidingen

Eventuele externe veiligheidsrisico's van vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. De grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding bedraagt 580 meter. Het blijkt dat het plangebied is gelegen binnen deze 1%-letaliteitsafstand van een vijftal aanwezige hogedrukaardgasleidingen (zie figuur 17). Dit betekent dat het groepsrisico nader dient te worden berekend en dat de risico's dienen te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico.

Figuur 17: Ligging plangebied ten opzichte van de hogedrukaardgasleidingen



Er is zodoende aanvullend onderzoek¹³ uitgevoerd waarbij de effecten van het planvoornemen op de hoogte van het groepsrisico zijn berekend voor deze vijf hogedrukaardgasleidingen. De berekeningen zijn overeenkomstig de geldende voorschriften uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma CAROLA.

Uit deze berekening volgt dat de PR 10-6-risicocontour niet reikt tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Voor wat betreft het groepsrisico blijkt uit de berekeningen dat zowel in de huidige als in de beoogde situatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Er vindt geen rekenkundige toename plaats van de hoogte van het groepsrisico na realisatie van het planvoornemen. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht.

Gebruik gevaarlijke stoffen door Wm-inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicovolle Wm-inrichting. Wel blijkt uit de Omgevingsvisie Sittard-Geleen dat het plangebied gelegen is binnen de effectafstand 1% letaliteit van Chemelot. De invulling van het plangebied zal daarom geen bijdrage leveren aan de hoogte van het groepsrisico. Wel dienen de risico's als gevolg van Chemelot (toxisch scenario) meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Die zijn opgenomen in bovengenoemde verantwoordingsrapportage.

Verantwoordingsplicht

Er geldt voor de ontwikkeling van het plangebied een beperkte verantwoordingsplicht, omdat het is gelegen binnen het invloedsgebied van het Chemelot-terrein (toxisch scenario), van vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn (toxisch scenario) en van diverse buisleidingen (fakkelfbrand-scenario).

Bij het toxisch scenario geldt dat vloeistoffen en gasen kunnen vrijkomen als de tankwagon met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een ongeval op het spoor of als gevolg van een incident bij Chemelot. Hierbij komen de giftige stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelfbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen, komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

Voor een verantwoording van het groepsrisico dient door het bevoegd gezag (gemeente Sittard-Geleen) advies worden gevraagd bij de Veiligheidsregio Zuid Limburg. Daartoe is een separate verantwoordingsrapportage¹⁴ opgesteld, die als bijlage is toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Aspecten in de verantwoording bij deze risicobronnen zijn zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onder zelfredzaamheid wordt verstaan het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Bestrijdbaarheid gaat in dit geval over de mate waarin met name de brandweer in staat is om haar taken goed uit te kunnen voeren om verdere escalatie van een calamiteit te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan voldoende bereikbaarheid van het plangebied en van de locatie van de calamiteit via ten minste twee onafhankelijke aanrijdroutes, aan voldoende bluswatervoorzieningen in de directe omgeving, maar ook de brandweezorgnorm (opkomsttijd per gebruiksfunctie) wordt hier onder geschaard.

¹³ Externe veiligheid buisleidingen Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 23 juni 2022

¹⁴ Verantwoording hoogte groepsrisico Rijksweg Noord 181 Geleen, Kragten, Herten, 28 oktober 2022

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het betreft de realisatie van een woongebouw. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, wordt er van uitgegaan dat zij met behulp van zelfredzame personen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de spoorlijn of bij Chemelot is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw van een appartementencomplex betreft, is op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht voor de luchtdichtheid van deze woningen. Luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk of een fakkelbrand wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk of brandhaard kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bronnen af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Voor het plangebied geldt dat in alle windrichtingen voldoende vluchtroutes aanwezig zijn, bijvoorbeeld via de Rijksweg-Noord, Henri Hermanslaan, Geleenbeeklaan of via de aanliggende woonwijken Janskamperveld en De Haese.

Daarnaast kan zelfredzaamheid worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de relevante scenario's). In geval van een calamiteit is een snelle alarmering van aanwezige personen binnen het effectgebied essentieel voor een goede zelfredzaamheid. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. De invulling van de risicocommunicatie wordt, conform de Wet veiligheidsregio's, door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door ter plaatse de gaswolk neer te slaan of te verdunnen. Hiertoe dienen op de ongevalslocatie voldoende bluswater aanwezig te zijn (in dit geval geldt dat voor het Chemelot-terrein, en langs de spoorlijn route 50 en 100). Chemelot beschikt zelf over een eigen noodorganisatie met een eigen bedrijfsbrandweer. De bedrijfsbrandweer van Chemelot werkt nauw samen met Veiligheidsregio Zuid-Limburg, waar ook de brandweerpost van Sittard-Geleen onder valt. Met het oog op een toxische scenario is de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied niet relevant.

Bij de bestrijding van een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als onverhoeds uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel maar beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel kan door de brandweer niet zelf worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Tenslotte geldt dat zowel het plangebied als de locatie van de ondergrondse buisleidingen voor de brandweer goed bereikbaar zijn. Ze zijn beide direct gelegen aan de Rijksweg-Noord, die een directe aansluiting heeft op de Middenweg (N276). Zowel aan de Middenweg in Sittard als aan de Molenstraat in Geleen zijn brandweerkazernes gelegen. De brandweer kan tijdig, binnen de gestelde normen, op locatie zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Vanuit externe veiligheid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o Wabo wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft reeds in 2010 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) verleend voor bouwplannen die vallen in de categorie 'het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen'.

Omgevingsdialoog

Het concept-bouwplan is besproken met de omliggende perceeleigenaren en gebruikers. In de individuele gesprekken zijn onderwerpen besproken als de positie, hoogte en vormgeving van het gebouw, de voorgenomen inrichting van de parkeervoorziening, het groen, de bestrating en de mogelijk optredende hinder (geluid, lichtinval). Dit heeft ertoe geleid dat het plan op onderdelen is aangepast: een andere inrichting van het parkeerterrein, een afschermdende groene haag en een slagboom bij de inrit.

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met een planologische afwijking wettelijk vooroverleg te worden gepleegd met instanties die belangen hebben bij de realisatie van het planvoornemen. In dit geval heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Limburg en Waterschap Limburg. De Provincie had geen opmerkingen, die van het Waterschap zijn verwerkt in de watertoets.

Procedure omgevingsvergunning

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd (afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht).

Ontwerpbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen op 13 maart 2023 het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning genomen. Het ontwerpbesluit heeft vanaf 17 maart 2023 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit.

In deze periode is op het ontwerpbesluit één zienswijze ingediend. Initiatiefnemer heeft daarop overleg gevoerd met de indiener. Dit overleg heeft er mede toe geleid dat een aantal planaanpassingen is doorgevoerd, zowel aan het gebouw, de inrichting van de parkeerplaats als de positie van de slagboom. Dit staat ook vermeld in de zienswijzennota van de gemeente Sittard-Geleen¹⁵. Op basis daarvan zijn de figuren 4 en 5 aangepast in deze ruimtelijke onderbouwing.

Definitief besluit

Daarna neemt het college een definitief besluit en verleent de omgevingsvergunning. De (definitieve) omgevingsvergunning ligt vervolgens zes weken ter inzage, waarbij belanghebbenden in beroep kunnen gaan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een anterieure

¹⁵ Zienswijzennota, gemeente Sittard-Geleen, juli 2023

overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning. De gemeentelijke kosten voor de te verlenen omgevingsvergunning worden gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van de tegemoetkoming van eventuele optredende planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, wordt een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er zijn bij dit plan geen andere kosten aan de orde die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst dienen te worden opgenomen. De economische uitvoerbaarheid voor de bestemmingsplanwijziging is op deze wijze gewaarborgd.

6. INTEGRALE BELANGENAFWEGING

Planvoornemen

Het planvoornemen is de realisatie van een nieuw appartementencomplex aan de Rijksweg Noord 181 in Geleen, inclusief bijbehorende parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Strijdig gebruik: geen bouwvlak aanwezig

Het vigerende bestemmingsplan is de beheersverordening 'Middengebied - Sittard-Geleen' (2013). Dit plan bestendigt het planologisch regime van het bestemmingsplan 'Middengebied', zoals vastgesteld in 1999 en goedgekeurd in 2000. Dit bestemmingsplan staat weliswaar gestapelde woningbouw op deze locatie toe, maar op de verbeelding van dit bestemmingsplan staat ter plaatse geen bouwvlak aangegeven en het bouwplan valt ook buiten de aangegeven bebouwingsgrenzen van de eengezinswoningen die hier vroeger hebben gestaan. De beheersverordening biedt daarmee geen directe bouwtitel om het planvoornemen te kunnen realiseren. Er is in die zin sprake van strijdig gebruik.

Opheffen strijdig gebruik: planologische procedure

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die de strijdigheid met de bouwregels van het bestemmingsplan 'Middengebied - Sittard-Geleen' kan opheffen. Ook de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling' op basis van artikel 4 van bijlage II van het Bor biedt geen passende oplossing. Dit betekent dat voor de afwijking op de betreffende bouwregels een buitenplanse afwijkingsprocedure dient te worden gevolgd conform artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo. Er dient in dat geval een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat voor het planvoornemen moet zijn aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document voorziet daarin.

Ruimtelijke onderbouwing: belangenafweging

Het plan is getoetst aan vigerende beleidskaders, beoordeeld op zijn stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en getoetst aan mogelijke milieuhygiënische belemmeringen en op de milieuhygiënische inpasbaarheid in zijn omgeving. Deze ruimtelijke onderbouwing wijst uit dat de realisatie van het planvoornemen aanvaardbaar en haalbaar moet worden geacht, omdat:

- de vigerende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente geen belemmering vormen;
- er geen ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke of cultuurhistorische belemmeringen zijn;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - dat in de bovengrond van het terrein de (verontreinigde) lagen met bouwstoffen worden gekeurd en afgevoerd, alvorens dat het plan wordt gerealiseerd;
 - dat door de gemeente Sittard-Geleen een hogere waarde wordt verleend vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege wegverkeerslawaai;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Eindconclusie

De eindconclusie is dat bij planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, indien aan de hierboven genoemde voorwaarden wordt voldaan.