

Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Stationsplein – Bergstraat te Sittard

Gemeente Sittard-Geleen



Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Stationsplein – Bergstraat te Sittard

Gemeente Sittard-Geleen

Identificatienummer:	NL.IMRO.1883.OVStationsplein-ON01
Rapportnummer BRO:	211x09617
Datum:	7 december 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. D. Verhoeven, Camelot Sittard B.V.
Contactpersonen gemeente:	Dhr. G. Limpens en dhr. H. Giesen
Projectleider BRO:	Dhr. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	7 december 2018
Definitief:	
Trefwoorden:	Ruimtelijke onderbouwing, Camelot Campus Sittard, studio's, huisvesting voor jongeren, Stationsplein, Bergstraat, Sittard, gemeente Sittard-Geleen
Bron foto kaft:	de loods architecten en adviseurs

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

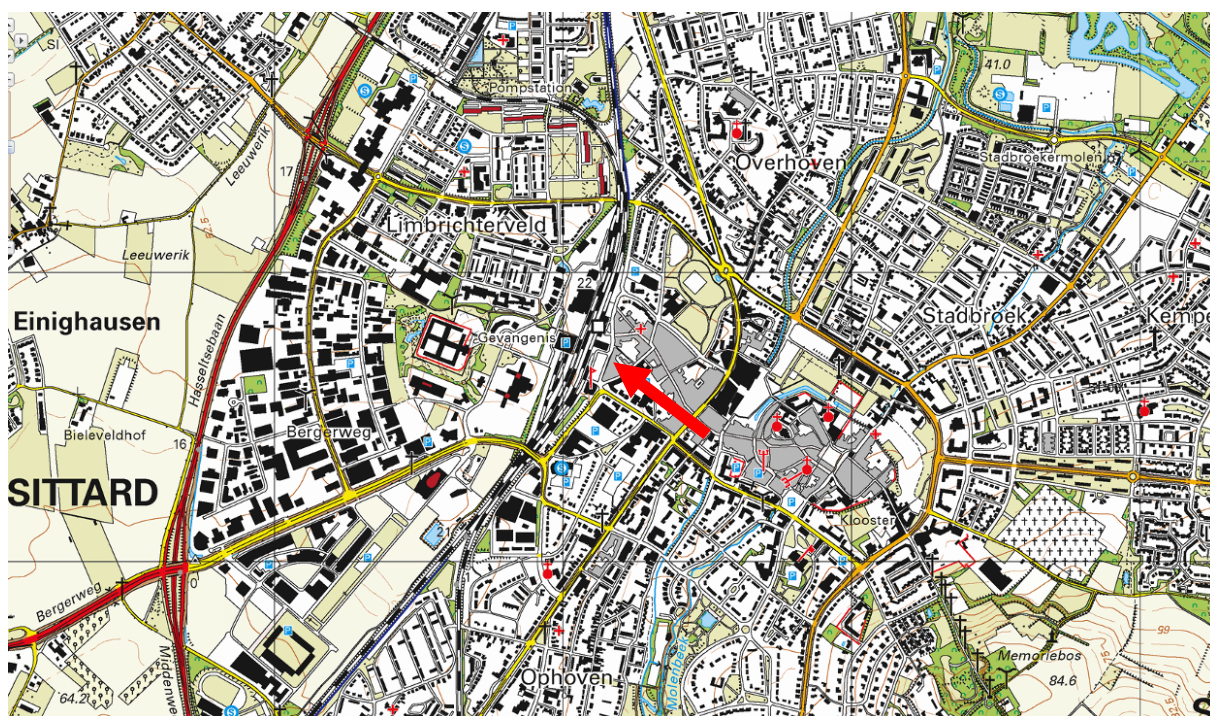
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	6
2.1 Beschrijving besluitgebied	6
2.2 Beschrijving ontwikkeling	7
3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.1.2 AMVB Ruimte	13
3.1.3 Nationaal Waterplan	13
3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 ^{ste} eeuw	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	16
3.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021	17
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	19
3.4.2 Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025	21
3.4.3 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020	22
3.4.4 Nota ruimtelijke kwaliteit	23
3.4.5 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie	27
3.4.6 Parkeerbeleid Sittard-Geleen	28
3.4.7 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen	28
3.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek	29
3.4.9 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015	31
3.4.10 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen	32
4. ONDERZOEKSASPECTEN	33
4.1 Bodem	33
4.2 Waterhuishouding	34
4.3 Milieuzonering	35

4.4 Luchtkwaliteit	38
4.5 Externe veiligheid	39
4.6 Geluidhinder	40
4.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	43
4.8 Ecologie	43
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.9.1 Archeologie	44
4.9.2 Cultuurhistorie	47
4.10 Verkeer en parkeren	47
4.10.1 Verkeer	47
4.10.2 Parkeren	48
4.11 Besluit milieueffectrapportage	49
4.11.2 M.e.r.-plicht	49
4.11.2 M.e.r.-beoordeling	50
 5. AFWEGING BELANGEN	 54
 6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	 55
6.1 Procedure	55
6.2 Overleg	55
6.3 Planstukken	56
 BIJLAGE BIJ TOELICHTING	
• Grens besluitgebied.	
 ONDERZOEKSRAPPORTEN	
• BKK Bodemadvies, <i>Verkennd bodemonderzoek Stationsplein 12 / Bergstraat 37 te Sittard, rapportnummer 16646.BKK</i> , 2 december 2016.	
• Econsultancy, <i>Onderzoek en verantwoordingsrapportage Stationsplein - Bergstraat te Sittard, rapportnummer 5333.001</i> , 5 december 2018.	
• K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Camelot Campus Sittard, Kenmerk M17 115.8015433.001</i> , 27 juli 2017.	
• K+ Adviesgroep, <i>Camelot Campus, Stationsplein 12 te Sittard; Akoestisch onderzoek geluidwerende voorzieningen, rapportnummer M17 115.405</i> , 3 april 2018.	
• Staro Natuur en buitengebied, <i>Toets flora en fauna, projectnummer 17-0244</i> , 1 december 2017.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de bebouwing ter plaatse van het Stationsplein 12 en de Bergstraat 37 te slopen en ter plaatse te voorzien in nieuwbouw ten behoeve van de Camelot Campus Sittard. Binnen de Camelot Campus Sittard is voorzien in 65 (zelfstandige) studio's, met name bedoeld voor jongeren (bijvoorbeeld studenten en jong werkenden). Aan de zijde van het Stationsplein is op de begane grond ruimte voorzien voor maatschappelijke doeleinden.



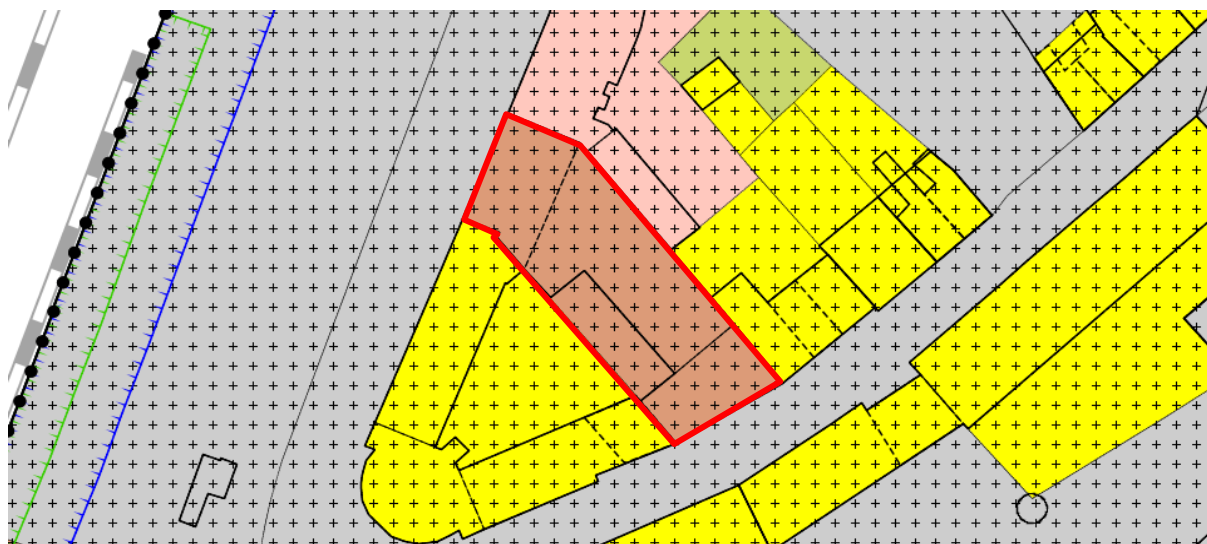
Topografische kaart met aanduiding ligging besluitgebied (rode pijl).

Op basis van het 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgestelde bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard' is de beoogde nieuwbouw ten behoeve van woondoeleinden niet toegestaan. De gemeente Sittard-Geleen heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen middels het verlenen van een omgevingsvergunning, middels toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard' (2013)

Voor het gehele besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard', zoals dit op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is aan het gehele besluitgebied de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard', met het besluitgebied rood omlijnd.

De als 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- a. Instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen;
- b. Ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van de onder a genoemde doeleinden
- c. Voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Deze bestemming biedt kortom geen mogelijkheid om de beoogde studio's te realiseren.

Daarnaast is de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing voor het besluitgebied. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een (bij)gebouw of een uitbreiding van een bestaand gebouw van ten hoogste 500 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

In het voorliggende geval wordt aan de bovengenoemde voorwaarden voldaan waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor wat betreft de bouwregels geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Aan de zijde van de Stationsstraat is een goot- en bouwhoogte toegestaan van 9 meter. Aan de zijde van de Berstraat is een goot- en bouwhoogte toegestaan van 12 meter. Voor het tussenliggende terrein geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. Het beoogde bouwplan past ook voor wat betreft de bouwhoogtes niet volledig binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Verder is in het vigerende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het vergroten van het aantal toegestane woningen binnen het gebied zoals dat omsloten wordt door de Wilhelminastraat, het Stationsplein, de Parallelweg gedeeltelijk, de Walramstraat, de Rijksweg Noord gedeeltelijk en de Rijksweg Zuid gedeeltelijk, mits het studentenhuisvesting betreft en de oppervlakte per woning niet minder dan 25 m² en niet meer dan 35 m² bedraagt.

De toekomstige studio's voldoen grotendeels, maar niet volledig, aan de bovengenoemde voorwaarden voor het afwijken ten behoeve van studentenwoningen. Voor enkele woningen geldt dat deze groter zijn dan de maximale oppervlakte van 35 m². Aangezien daarnaast sprake is van overschrijdingen van de toegestane bouwhoogte, kan geen gebruik worden gemaakt van bovengenoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

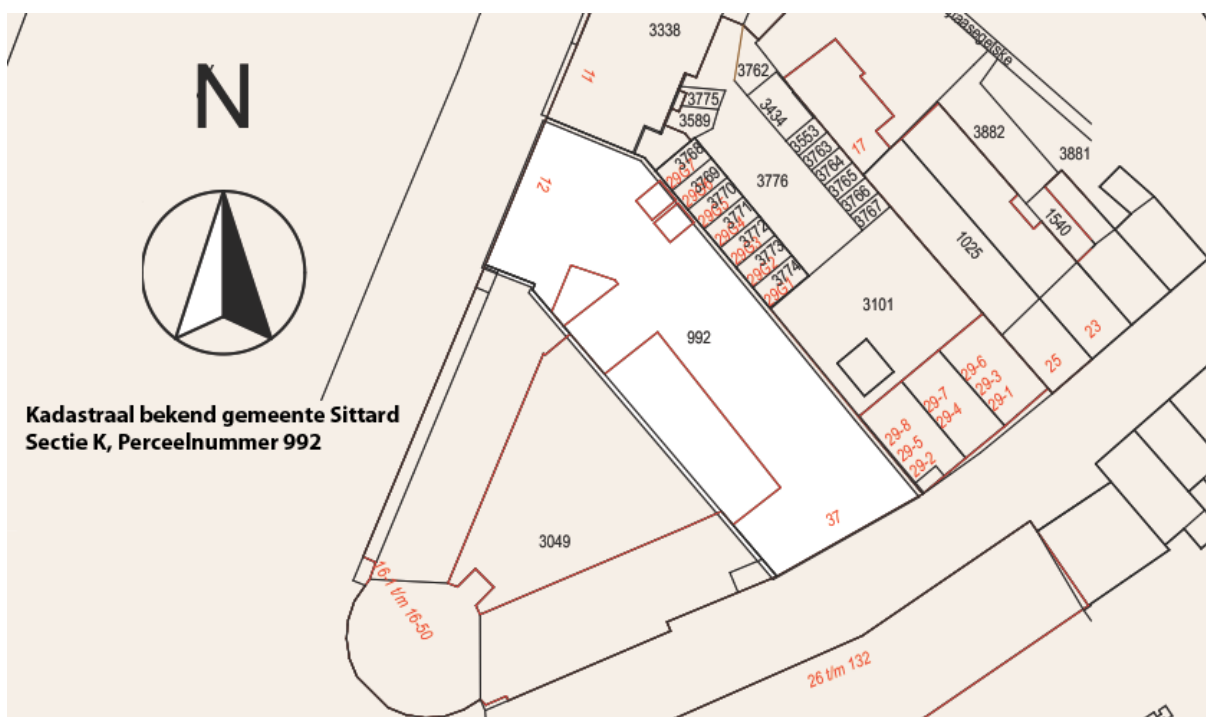
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgen komen in hoofdstuk 3 de planologische hoofdlijnen van beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure, het overleg en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

In de onderstaande paragrafen zal allereerst in paragraaf 2.1 kort worden ingegaan op de huidige situatie binnen het besluitgebied. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 nader ingegaan op de gewenste toekomstige situatie.

2.1 Beschrijving besluitgebied

Het besluitgebied maakt deel uit van stationsgebied van Sittard en bestaat uit de bebouwing en bijbehorende gronden aan het Stationsplein 12 en de Bergstraat 37 in Sittard, met inbegrip van binnengebied. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie K, nr. 992.



Kadastrale kaart met ligging besluitgebied.

In de huidige situatie is het besluitgebied voor het overgrote deel bebouwd en verhard, zoals te zien is op de navolgende luchtfoto. Het besluitgebied heeft momenteel een maatschappelijke bestemming.

In de directe omgeving van het besluitgebied is sprake van een mix aan functies, zoals gebruikelijk voor een stationsgebied. Het betreft onder meer woningen, maatschappelijke functies, horeca, dienstverlening en diverse centrumfuncties.



Luchtfoto besluitgebied en directe omgeving, met het besluitgebied rood omlijnd.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

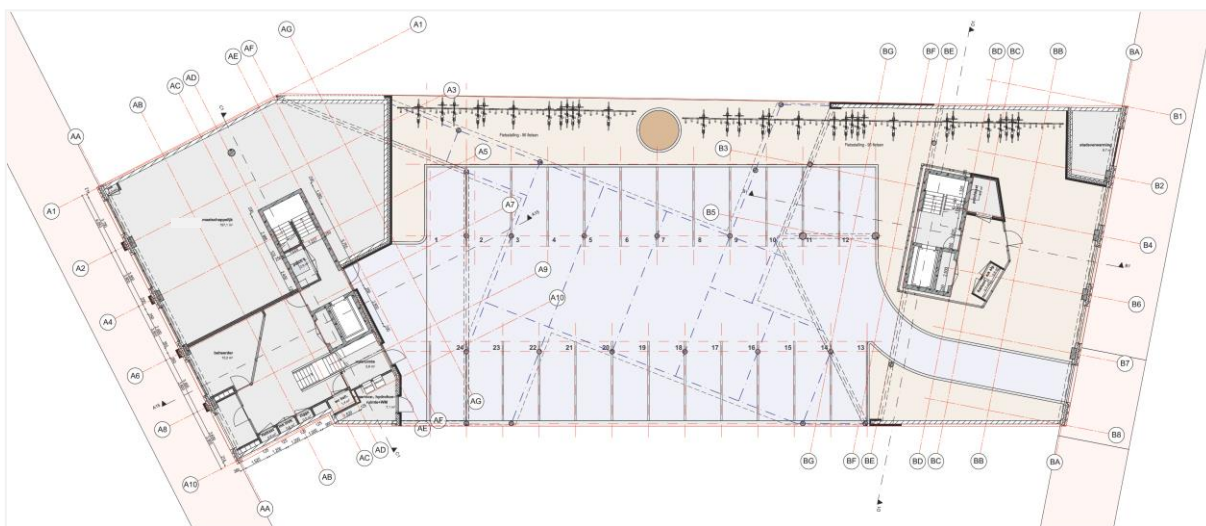
Het voornemen bestaat om de bebouwing ter plaatse van het Stationsplein 12 en de Bergstraat 37, met inbegrip van het binnenterrein, te slopen en ter plaatse te voorzien in nieuwbouw ten behoeve van de Camelot Campus Sittard. In totaal is voorzien in de realisatie van 65 zelfstandige studio's, met name bedoeld voor jongeren. De woningen worden hierbij weliswaar gelabeld als studentenwoningen, echter zonder de verplichting van een campuscontract. Hierdoor zijn de woningen ook beschikbaar voor jong werkenden (bijvoorbeeld werknemers van NedCar, Chemelot etc.).

Aan de zijde van het Stationsplein is op de begane grond ruimte voorzien voor maatschappelijke doeleinden.

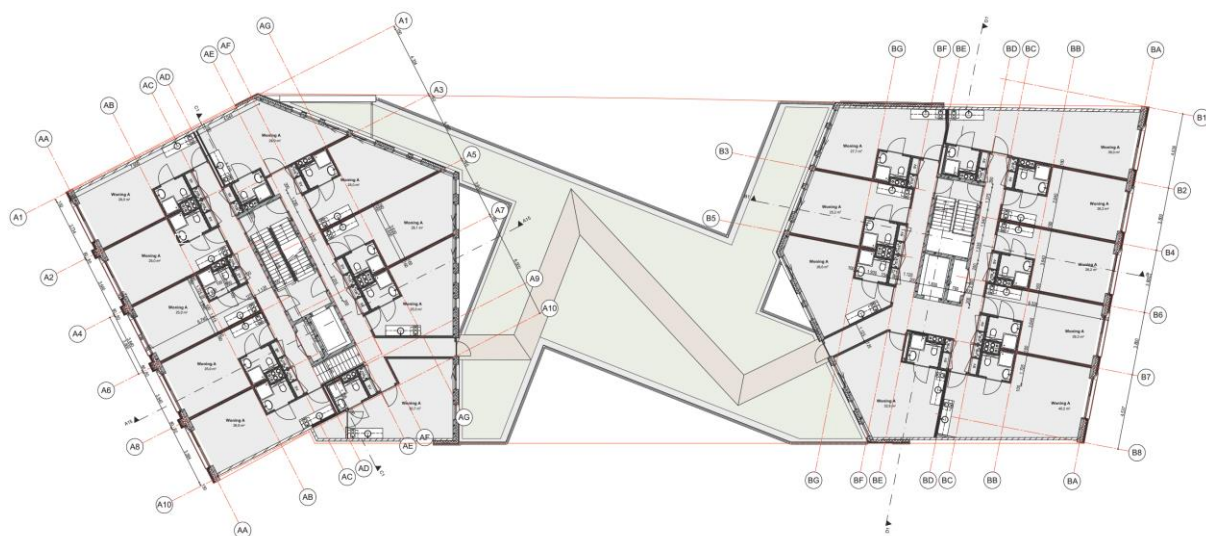
Aan de zijde van het Stationsplein zal de bebouwing bestaan uit 4 volledige bouwlagen, met daarbovenop een 5^e bouwlaag uitgevoerd middels een setback. Aan de zijde van de Bergstraat zal de bebouwing bestaan uit 4 volledige bouwlagen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan passend in de stedelijke structuur van het stationsgebied. De bouwcontouren zijn min of meer gelijk aan de huidige bebouwing en ook de hoogte is passend in de stedelijke context, onder meer omdat grotereels wordt aangesloten bij de hoogtes van de omliggende bebouwing.

Op het binnenterrein worden parkeervoorzieningen gerealiseerd in de vorm van 24 parkeerplaatsen voor auto's en 100 fietsenbergingen.

Ter hoogte van de eerste verdieping wordt voorzien in verbinding tussen de twee gebouwen met een groene inrichting, zoals weergegeven in de navolgende plattegrond van de 1^e verdieping en de impressie van het binnenterrein.



Plattegrond begane grond.



Plattegrond 1^e verdieping, met de verbinding en groenvoorzieningen tussen de twee bouwblokken.



Impressie gevelaanzicht Stationsplein.



Impressie gevelaanzicht Bergstraat.



Impressie binnenterrein.

De voorgenomen plannen zijn op 12 september 2017 door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) besproken en goedgekeurd.

3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en In stand houden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.

- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De bovenstaande nationale ruimtelijke belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling niet in het geding. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten. Verder geldt uiteraard dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Aan deze uitgangspunten wordt voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot dient te worden opgemerkt dat met de herinvulling van dit deel van het stationgebied leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op 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.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het besluitgebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies

dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op wateraspecten.

3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op wateraspecten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

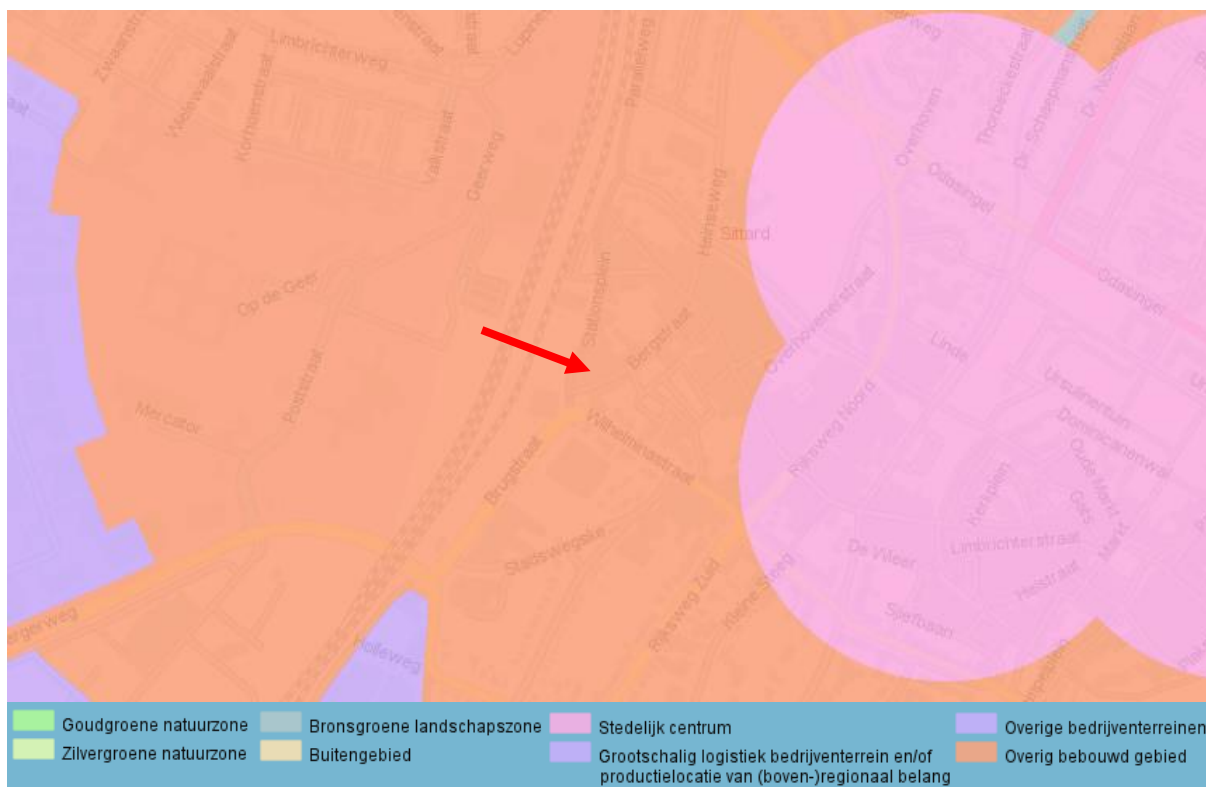
Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Zonering Limburg

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied volledig binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. De zone 'overig bebouwd gebied' omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

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

Binnen de zone 'overig bebouwd gebied' dienen woonvoorzieningen bij uitstek gesitueerd te worden. Het plan is daarmee in lijn met de uitgangspunten van het POL2014 voor de zone 'overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014, met het besluitgebied aangeduid middels een rode pijl.

Wonen

In het POL2014 wordt specifiek met betrekking tot 'wonen' gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden: stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. De stedelijke woonsfeer is te vinden in Heerlen, Maastricht en Sittard, en vlak over de grens in Aken. Deze gebieden, waarvan het besluitgebied deel uitmaakt, zijn bij uitstek het domein van de stedeling die de nabijheid van de binnenstad (o.a. cultuur, ontmoeting, voorzieningen en ontspanning) belangrijk vindt. De belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra is en blijft groot. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn: concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karakteristiek en cultuurhistorisch) vastgoed. Aan al deze beleidsopgaven wordt met de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven, waarmee het geheel in lijn is met deze algemene beleidsopgaven uit het POL2014.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse

schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel ‘meer stad, meer land’ en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt.

Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Aangezien geen boorput of bodemenergiesysteem voorzien is en de grond niet dieper dan 30 meter beneden maaiveld geroerd zal worden, vormt de ligging binnen deze zone geen belemmering. Verder zijn binnen het besluitgebied geen stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of overige boringsvrije zones gelegen. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening zijn verder in paragraaf 2.2 regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1. Het plan voldoet aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014.

Wonen

In artikel 2.4.2 ‘Wonen’ lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. In lid 4 is vervolgens aangegeven dat het derde lid niet van toepassing is indien:

- a. Er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
- b. Het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

In lid 6 is tot slot aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit tevens een verantwoording dient te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van (zelfstandige) studio's binnen het centrumgebied van 'Sittard', waarvoor op basis van de ligging binnen Zitterd Revisited voor de initiatiefnemer geen compensatieplicht geldt. Het plan past binnen de algemene beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

Bij de verdere ontwikkeling van het besluitgebied wordt aangesloten bij de bovengenoemde algemene uitgangspunten. Er is verder geen sprake van strijdigheid met het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

Voor meer informatie over wateraspecten in relatie tot het besluitgebied en de voorgenomen ontwikkelingen, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

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

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie', dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de 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.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten daarom diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen. Ook hebben de steden een regionaal erkende opgave om de strategische stedelijke projecten (Maankwartier in Heerlen, Zitterd Revisited in Sittard, de A2-zone en Belvédère in Maastricht) in te zetten als een strategie voor het versterken van de regio, zoals bedoeld in het Kompas voor Zuid-Limburg. Het betreft de vier woningbouwprojecten in de Zuid-Limburgse steden die specifiek zijn opgenomen in het gesloten convenant 'Koers voor Zuid-Limburg' (2011) tussen regio, provincie en Rijk. Dat maakt dat deze geselecteerde projecten een bijzondere plaats innemen in de programmering en niet in aanmerking komen voor de heroverweging die POL 2014 beschrijft voor andere plannen; hier kunnen de steden op een bijzondere locatie gedurende langere tijd inspelen op die segmenten die de regionale kwaliteiten het meest versterken. Vanuit kwantitatief oogpunt passen de beoogde studio's kortom binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Naast de kwantitatieve verzadiging, kent de Zuid-Limburgse woningmarkt ook een kwalitatieve opgave. Er dient uitdrukkelijk te worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van (zelfstandige) studio's die tevens gebruikt kunnen worden door bijvoorbeeld jong werkenden, waarmee invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte.

Met betrekking tot studentenhuisvesting wordt in de structuurvisie verder nog aangegeven dat deze het liefst wonen in de centra van de gemeente van hun onderwijsinstelling en nabij voorzieningen. Studenten leveren door die mix van wonen, cultuur en voorzieningen een specifieke bijdrage aan de stedelijkheid. Uitgangspunt in de visie is daarom dat studentenhuisvesting voor hogeschool in Sittard alleen wordt geaccommodeerd in of nabij het centrum van Sittard.

Verder wordt aangegeven dat sprake is van een toenemende vraag naar zelfstandige studentenwoningen met een eigen keuken en sanitaire voorzieningen. Het toevoegen van zelfstandige studentenwoningen (in bestaand vastgoed dan wel nieuwbouw) mag echter niet leiden tot concurrentie met de reguliere woningvoorraad. Studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten zoals bedoeld in de definitie van de structuurvisie: *“Een woonruimte die uitsluitend beschikbaar is voor studenten gedurende de periode van aantoonbare inschrijving tot maximaal één jaar na uitschrijven aan de onderwijsinstelling. Een zelfstandige studentenwoning is voorzien van eigen sanitaire ruimtes, keuken/pantry en verblijfsruimte.”*

Voor zelfstandige studentenwoningen geldt, dat de realisatie van deze woningen in het centrumgebied van onder meer Sittard niet hoeft te worden gecompenseerd. Ze dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed (monumenten, leegstaande scholen, et cetera) en nabij voorzieningen. Voor woningen voor jong werkenden geldt in principe wel een compensatieplicht. Gelet op de ligging binnen Zitterd Revisited, ligt deze compensatieplicht echter niet bij de initiatiefnemer, maar bij de gemeente.

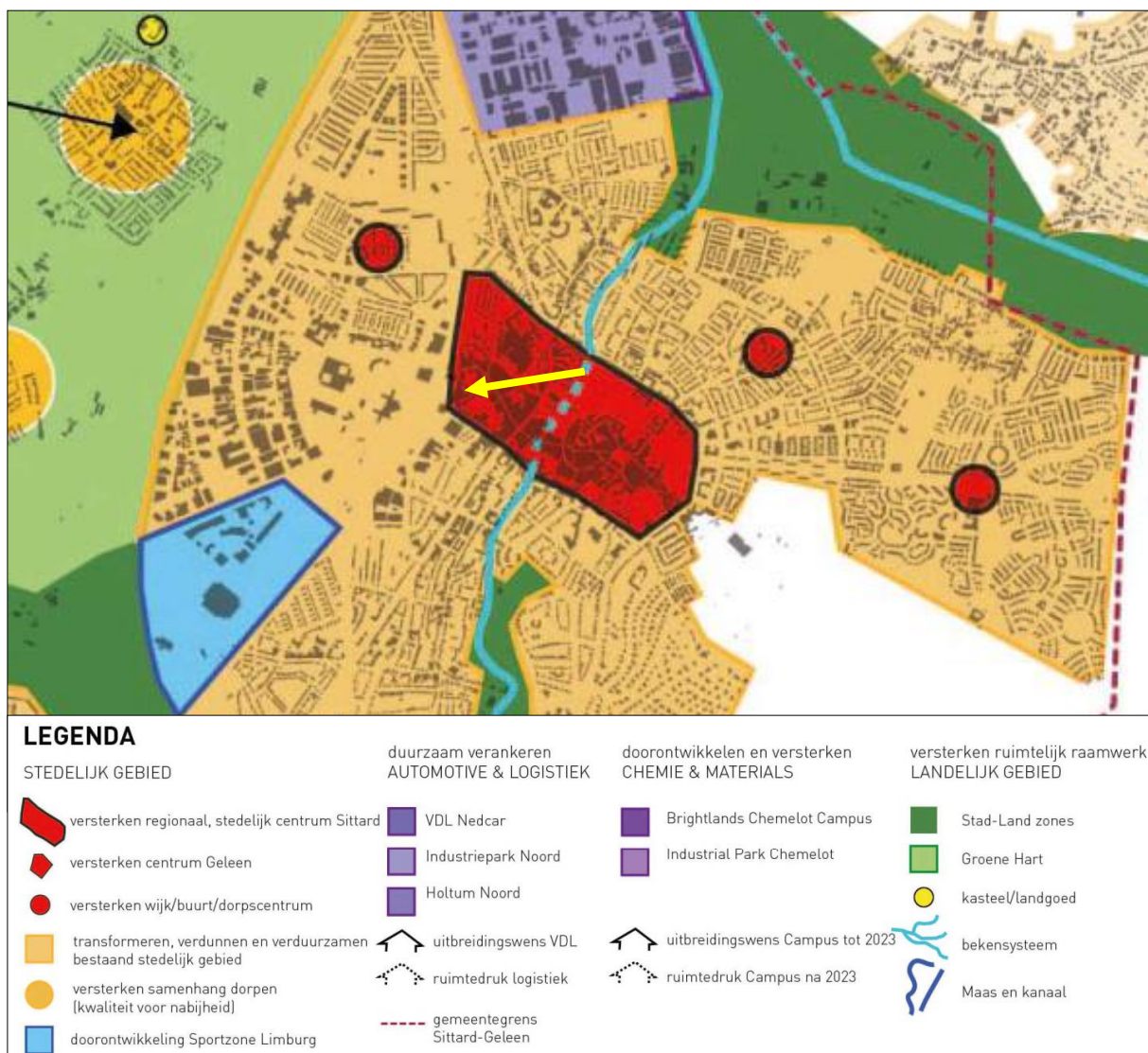
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Er is sprake van de realisatie van zelfstandige studio's binnen het centrumgebied van Sittard en binnen de kaders van Zitterd Revisited, waarbij verouderde bebouwing wordt vervangen door hoogwaardige nieuwbouw. Hiermee wordt invulling gegeven aan een concrete behoefte binnen de gemeente Sittard-Geleen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010.

In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn 'ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig', een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de woningmarkt in Sittard-Geleen in regionale context gezien dient te worden, meer specifiek de regio Zuid-Limburg. Er dient te worden gekomen tot een evenwichtige woningbouwprogrammering die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt. De opgave is drieledig:

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

Het streven naar een gezonde woningmarkt betekent echter dat sloop, nieuwbouw en het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad niet altijd één op één in de tijd gelijk kunnen lopen. Dit is nader toegelicht aan de hand van een aantal woningmarktvraagstukken die de opgaven voor Zuid-Limburg en dus ook Sittard-Geleen voor de komende jaren vormen:

- De particuliere woningvoorraad;
- De planvoorraad;
- De verhouding tussen koop- en huurwoningen;
- Wonen en zorg;
- Doelgroepen en nichemarkten.

In het voorliggende geval is sprake van woningen in de particuliere sector, gelegen in het regionaal stedelijk centrum van Sittard, waarvoor versterking beoogd wordt, zoals weergegeven op de kaart behorende bij de omgevingsvisie. Daarnaast is sprake van een specifieke doelgroep, in dit geval met name studenten, waarvoor geprobeerd wordt om deze doelgroep te binden aan de stad door onder meer hoogwaardige huisvesting. Hieraan wordt met de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven. Door de aard en beperkte omvang van de studio's zijn deze ook niet direct concurrerend met de reguliere woningmarkt.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de algemene beleidskaders zoals opgenomen in 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'. Voor meer informatie over de inpasbaarheid in relatie tot het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid wordt verwezen naar de paragrafen 3.3.1 en 3.4.2.

3.4.2 Masterplan Zitterd Revisited 2015-2025

In 2014 is het oorspronkelijke Masterplan Zitterd Revisited geactualiseerd. Hoofddoel van het masterplan is het behouden en versterken van een vitaal en krachtig centrum met zijn historisch hart. Een centrum dat meer is dan een aantrekkelijk winkelgebied. Een interessante ontmoetingsplek met een uitgekiende mix van functies op het gebied van retail, horeca, stedelijk wonen, cultuur, onderwijs en werken is van het hoogste belang. Bovendien moet er sprake zijn van een centrum met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, uitstekend bereikbaar voor alle modaliteiten en goede parkeervoorzieningen.

In het masterplan wordt aangegeven dat er in de toekomst een vraag blijft bestaan naar stedelijke woonmilieus met mogelijk groeipotentieel. Van de kenniseconomie, zoals die zich snel aan het ont-

wikkelen is rondom de Brightlands Chemelot Campus, is bekend dat er een relatie is met attractieve stedelijke (woon)milieus. Van de Sittardse studentenpopulatie is er een groter deel dan nu te verleiden om te gaan wonen in de binnenstad. Uit onderzoek is gebleken dat er een latente behoefte is van ca. 500 units studentenhuysvesting in Sittard. Op basis van deze vraag naar woonruimte zijn er in het Stationskwartier al een groot aantal woonunits gerealiseerd welke allen verhuurd zijn.

In het masterplan wordt verder aangegeven dat de aanpak van diverse leegstaande gebouwen prioriteit heeft. Bestrijding en voorkoming van leegstand van alle gebouwen vormt een behoorlijke opgave, maar is noodzakelijk om de kwaliteit van gebouwen en omgeving in stand te houden en/of te verbeteren. Dit geldt ook voor het deelgebied 'Stationskwartier', waarvan het besluitgebied deel uitmaakt. Het Stationskwartier is strategisch gepositioneerd tussen het trein- en busstation van Sittard en de hogescholen in Ligne. In de toekomst zullen er grote aantallen studenten aanwezig zijn in het gebied. Het Stationskwartier kan transformeren naar een 'studentenkwartier'. Door juist in dit gebied in te zetten op studentenhuysvesting boven de commerciële functies krijgt het een nieuwe uitstraling en dynamiek. Er bestaat een grote behoefte om een nieuwe impuls aan dit gebied te geven. Met de voorgenomen herontwikkeling van het besluitgebied wordt invulling gegeven aan deze behoefte aangezien enerzijds sprake is van het tegengaan van leegstand en anderzijds sprake is van een hoogwaardige invulling van het gebied middel nieuwbouw, overeenkomstig de kaders van het masterplan.

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het geactualiseerde Masterplan Zitterd Revisited.

3.4.3 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de gemeentelijke ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze 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 besluitgebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang:

- Zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen.
- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat.
- Een duidelijke ruimtelijke focus, onder meer door versterking van het centrum stedelijke woonmilieu. Door in samenhang met andere functies te verdichten wordt een kwalitatief hoogwaardige centrum stedelijk woonmilieu met een divers woningaanbod gerealiseerd. Het centrum stedelijk wonen is vooral aantrekkelijk voor jongeren, alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen

en ouderen. Het stimuleren van het centrum stedelijk wonen is in het bijzonder gericht op het centrum van Sittard.

De (zelfstandige) studio's die middels het voorliggende plan gerealiseerd worden, vallen binnen de categorie huisvesting voor bijzondere doelgroepen. In de woonvisie wordt ten aanzien bijzondere doelgroepen aangegeven dat de woningmarkt zich in hoog tempo ontwikkeld heeft tot een diffuus speelveld met een scala aan doelgroepen en woonwensen. Een gemeente kan niet meer volstaan met de realisatie van uitsluitend reguliere woningen voor de reguliere woningmarkt.

Verscheidende groepen in de samenleving vereisen specifieke aandacht als het gaat om huisvesting. De gemeente Sittard-Geleen onderkent in haar woonbeleid de volgende bijzondere doelgroepen: studenten, topsporters, expats en kenniswerkers, tijdelijke werknemers en statushouders. Daarnaast zijn er zogenaamde sociale urgenten, mensen die om een bepaalde reden met spoed op zoek moeten naar een andere woning en kent de gemeente beleid met betrekking tot de woonwagenlocaties.

De gemeente faciliteert de huisvesting van studenten binnen het centrum van Sittard. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van de subsidieregeling 'wonen boven winkels', met behulp waarvan leegstaande ruimtes boven winkelpanden omgevormd kunnen worden tot zelfstandige (studenten)woningen. Vooralsnog wordt vastgehouden aan een toevoeging van 500 wooneenheden (studio's en kamers) in de binnenstad van Sittard voor de komende jaren. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg telt aanvullende bepalingen voor de realisatie van studentenhuisvesting waar de gemeente de komende jaren in mee wil gaan.

In Sittard-Geleen werken daarnaast expats en kenniswerkers, voornamelijk op de Brightlands Chemelot Campus. Deze campus breidt de komende jaren uit. Uit onderzoek blijkt dat een aanzienlijk deel van deze kenniswerkers in de regio woonachtig is en dat er kansen liggen om expats en kenniswerkers voor korte of langere tijd aan de gemeente te binden.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de woonvisie aangezien sprake is van de realisatie van (zelfstandige) studio's, die tevens geschikt zijn voor bijvoorbeeld kenniswerkers en expats (vaak ook jongwerkenden) die zich voor langere tijd willen vestigen in de gemeente Sittard-Geleen.

3.4.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Deze nota beschrijft de kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Opdat alle investeringen in de gebouwen en de openbare ruimte helpen om de kwaliteit en diversiteit van de gemeente te behouden én te versterken.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over gebouwen. Daarom is in de Nota uitgebreid aandacht besteed aan het landschap, groen en erfgoed en is ook het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld.

Initiatieven worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden.

Vaste criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

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

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent, goed van verhouding en qua indeling, dieptewerking en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw en refereren bij monumenten aan de oorspronkelijke, historische situatie.
- Technische installaties moeten geïntegreerd zijn in de architectuur en aansluiten bij de vormgeving van een gebouw en zijn omgeving. Zij mogen geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van een gebouw. Bij nieuwbouw dan wel 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. In het bouwbesluit en de NEN 1814 (bouwvoorschriften) wordt de

integrale toegankelijkheid van gebouwen geregeld. De toegankelijkheid van het gebouw 'via' de openbare ruimte of het omliggend bouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi) –openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd waaruit moet blijken dat het gebouw via de openbare ruimte integraal toegankelijk is voor alle bezoekers, ook voor mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid (voorheen Geboden Toegang).

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing. Er wordt aangesloten bij het regionaal gebruik van kleuren en materialen. Dit wordt gepreciseerd in de gebiedskarakteristieken in hoofdstuk 3 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Materialen zijn zo duurzaam mogelijk, bijvoorbeeld door het toepassen van hergebruikte materialen.

Gebiedseigen karakteristieken

Daarnaast zijn er voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven, waarmee bij een initiatief in het betreffend gebied, rekening dient te worden gehouden. Het besluitgebied maakt deel uit van het centrumgebied van Sittard.



Uitsnede gebiedskaart Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Voor zover sprake is van initiatieven binnen het centrum van Sittard, dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Ruimtelijke inpassing

- De karakteristieke skyline van het stadscentrum;

- De fijnmazige ruimtelijke structuur van het stadscentrum;
- Behalve een open marktplaats, een relatief kleinschalige openbare ruimte;
- De open stadstuinen;
- De karakteristieke boomclusters of solitaire boombeplanting;
- Het verloop, de inrichting en het materiaalgebruik van straten en pleinen;
- De open ruimte van de voormalige schootvelden;
- De heggen en muren op de stadswallen;
- Bijzondere zichtlijnen in de straten en het gezicht op de St. Petruskerk;
- Bijzondere doorkijkjes, bijvoorbeeld door de poorten van historische hoeses.

Aanvullend geldt:

- De bebouwing aan straten en pleinen: rooilijnen, bouwvolumes, dakvormen, materialen, kleuren en soms (historische) detailleringen;
- Voor wijzigingen aan een monumentale gevel dient het historische gevelbeeld als inspiratiebron bij de ontwikkeling van een nieuw concept;
- Behoud van bestaande opgangen naar de verdieping boven een winkel, ter bevordering van ‘wonen boven winkels’;
- Bij samentrekking van verschillende panden ter vergroting van het winkelloppervlak behoud van de zelfstandige presentatie van de panden, zowel in het exterieur als het interieur;
- Het oorspronkelijk materiaalgebruik, zoals houten puien, keramische dakbedekkingen, zink, natuursteen etc.;
- Een terughoudende toepassing van kleuren. Uitgangspunt is het toepassen van streekeigen kleuren. Elke straatwand heeft zijn eigen karakteristiek. Witte kleuren en grijstonen die de kleur van hardsteen benaderen voeren de boventoon. Andere kleuren, zoals roodbruin, zijn slechts bespreekbaar indien deze worden toegepast om een door aanhelingen of verweerd metselwerk aangetaste gevel weer een egaal uiterlijk te geven. Kleuren die hun grondslag vinden in modieuze motieven zijn niet toegestaan. Een afwisselend beeld van helderwitte panden en naturel baksteenpanden gecombineerd met hardstenen gevelbekledingen is een typisch Sittardse uitstraling. Samenhangende voorstellen voor kleuren en materialen kunnen een bijdrage leveren aan de opwaardering van de stedelijke ruimte;
- Bij het opnieuw schilderen van gekleurde panden een kleurpalet dat aansluit op de meest voorkomende hoofdkleuren zoals wit, rood – bruin, grijs of lichtgeel;
- De criteria met betrekking tot reclame, terrassen inclusief winterserres en uitstallingen, waarbij voor terrassen aanvullende criteria gelden voor de Markt Sittard.

Versijningsvorm

- De veelal bescheiden maat en schaal van de gebouwen;
- Het karakteristieke daklandschap, die dakdoorbrekingen en dominante toevoegingen aan het dak niet toestaat. Toevoegingen aan daken moeten in redelijke verhouding tot het dakvlak zijn en qua afmeting ondergeschikt zijn vormgegeven;
- De samenhang tussen een winkelpui en de bovenbouw, zoals die oorspronkelijk aanwezig was met een duidelijke geleding en borstweringen;

- Het ontwerp van een pui, dat moet aansluiten bij de gevelopzet, met aandacht voor verhouding, detaillering, materialisering en kleur;
- Een terughoudende omgang met het toepassen van luifelementen en of elementen die buiten de gevel steken.

De voorgenomen ontwikkeling is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) op 12 september 2017 besproken en goedgekeurd.

3.4.5 Vigerend beleid cultuurhistorie en archeologie

Sittard-Geleen streeft naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan heden en toekomst.

In het najaar van 2012 is de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' vastgesteld. De beleidsnota archeologie en monumenten geeft aan welk beleid de gemeente zal voeren ten aanzien van archeologie en monumenten. Ook is eind 2012 de 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' vastgesteld, evenals de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).



Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en eerste inventarisatie erfgoed Gemeente Sittard-Geleen

Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen (2012) Bijlage 2

legenda

bouwhistorische elementen		historische elementen		archeologie		overig	
	begraafplaats/graf		kasteel		jager-verzamelaars		provinciaal aandachtsgebied
	boerderij		watermolen		landbouwers		beschermd stadsgezicht
	brouwerij		woonhuis		AMK-terrein; beschermd		uitsnede
	brug		overig		AMK-terrein		water
	fort/vesting/kazemat		kruis				gemeentegrens
	kapel		kerk				
			school				
			klooster				
			kapel				
			kruis				
			pastorie				
			521614				
			128				
			812				
			Rijksmonumentnummer				
			gemeentelijk monumentnummer				
			nummer kapel of kruis				
			historische kern				
			mijnbouwkolonie				
			weg ouder dan 1900				
			sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon				
			graft				

Uitsnede kaart 'Overzicht Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en eerste inventarisatie erfgoed' uit de Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen (2012).

In de Erfgoedverordening zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden. De Bergstraat is op de kaart aangewezen als 'weg ouder dan 1900'. Voor het overige zijn binnen het besluitgebied of de aangrenzende percelen geen waardevolle elementen aangeduid. Met de realisatie van de zelfstandige studio's blijft de Bergstraat ongewijzigd en blijven de bestaande waarden ook behouden.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

3.4.6 Parkeerbeleid Sittard-Geleen

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard-Geleen haar parkeerbeleid in 2012 geactualiseerd in de 'Beleidsregels nota parkeernormen' en de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Het doel van de nota luidt als volgt:

"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructureerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen."

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie¹ "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het besluitgebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'centrum'.

Samengevat is de parkeereis als volgt opgebouwd:

1. De parkeerbehoefte, voor de afzonderlijke nieuwe functies berekend aan de hand van de parkeernormen en gesommeerd.
2. Verrekening van eventueel dubbelgebruik bij meerdere functies aan de hand van aanwezigheidspercentages; dit resulteert in de voorlopige parkeereis.
3. Bij functiewijziging: Verrekening van eventueel parkeeroverschot aan de hand van de parkeerbalans; dit resulteert in de definitieve parkeereis.

De bovenstaande uitgangspunten zijn ook voor het besluitgebied van toepassing.

Voor meer informatie over parkeren in relatie tot het besluitgebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

3.4.7 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' vastgesteld. De veiligheidsvisie biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te ko-

¹¹ CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", 3e druk, 2008.

men tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke /economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone.

In de veiligheidsvisie is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Voor de 50 meter zone richt het beleid zich op een in beginsel bebouwingsvrije ruimte van 50 meter bij nieuwe ontwikkelingen. Eén van de uitgangspunten is dat er binnen de 50 meter, gemeten vanuit het hart van het buitenste spoor of een emplacement geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd.

Binnen de 200 meter zone geldt dat voorkomen moet worden dat er nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd voor groepen mensen met geen dan wel een beperkte mate van zelfredzaamheid. Daarnaast dienen nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd te worden en voorzien te worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

In het voorliggende geval is sprake van een afstand van circa 75 meter tot de meest nabij gelegen spoorlijn en circa 500 meter tot de grens van het emplacement Sittard. Het besluitgebied ligt kortom buiten de bovengenoemde zone van 50 meter, maar binnen de zone van 200 meter. Aangezien de studio's zijn bedoeld voor zelfredzame personen, vormt dit geen directe belemmering. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'externe veiligheid'.

Verder geldt conform de veiligheidsvisie nog het invloedsgebied als aanvullende zone. Binnen dit gebied dient sprake te zijn van een basisvoorzieningsniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere invulling van de verantwoording van het groepsrisico dient hiermee rekening gehouden te worden. Voor meer informatie over externe veiligheid met betrekking tot de spoorzone in relatie tot het besluitgebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'externe veiligheid'.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de veiligheidsvisie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt worden bij ruimtelijk/economische ontwikkelingen die het woon- en leefklimaat in de gemeente beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbetert. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'externe veiligheid'.

3.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

Sinds 2011 is de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' van de gemeente Sittard-Geleen 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 geborgd worden.

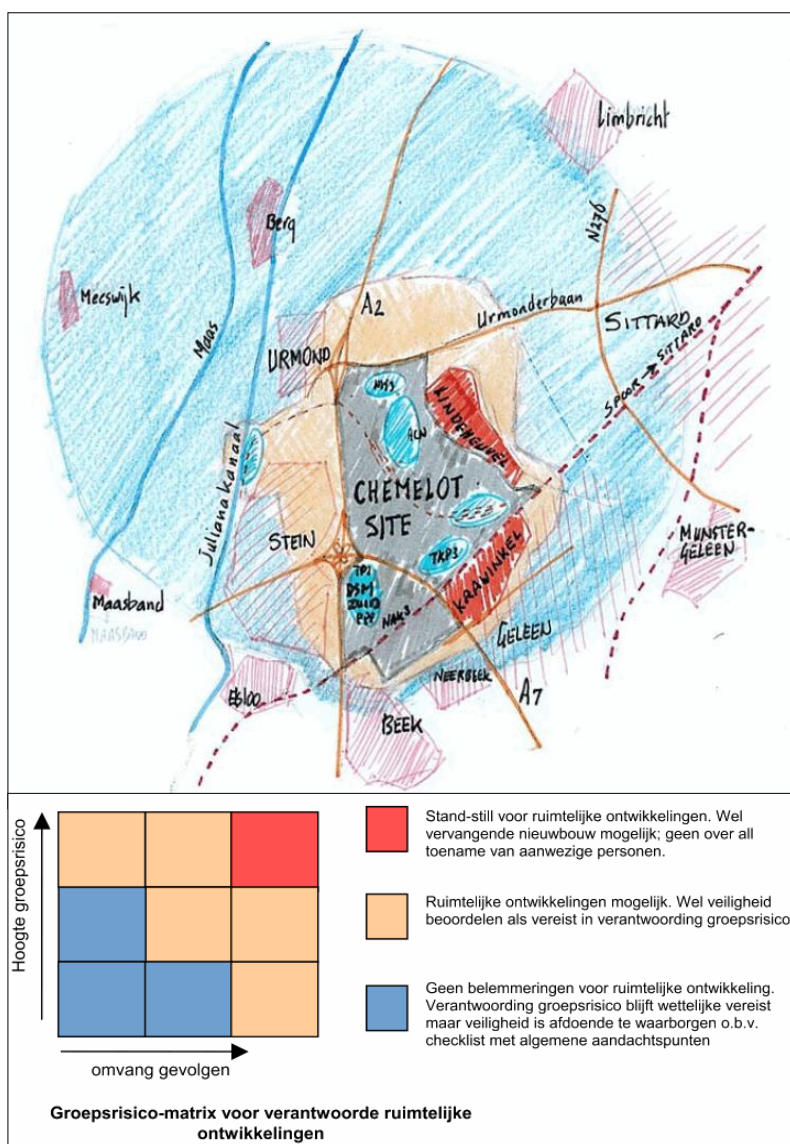
De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- Het grote economische belang dat de Chemelot site heeft voor Zuid-Limburg;

- De speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- De aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- Nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen; toe te passen waar dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering wordt uiteraard gevormd door de activiteiten op het spoor omdat deze infrastructuur op het terrein vastligt.

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het besluitgebied buiten het groepsrisicorelevante gebied van de Chemelot Site ligt. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'externe veiligheid'.



Overzichtkaart en groepsrisicomatrix voor verantwoorde ontwikkelingen rond de

3.4.9 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

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. Afvalwater wordt ingezet om in schone grondstoffen, energie en schoon water te voorzien. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt gezien dat het water schoon is en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar gemaakt. Grondwater wordt op een natuurlijke manier behandeld, waar mogelijk wordt gekozen voor een niet-technische oplossing. Waar het nodig en haalbaar is helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

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

Doel

Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.

Strategie

Belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.

Stedelijk afvalwater

Doel

Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.

Strategie

Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

Hemelwater

Doel

Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

Strategie

Samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder.

Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

Grondwater

Doel

Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater

Strategie

Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op wateraspecten in relatie tot het besluitgebied.

3.4.10 Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Het bodembeheerplan heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de werkvelden waar dat een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling.

In het bodembeheerplan is onder meer aangegeven hoe binnen de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgegaan wordt met de aanwezige diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Ook geeft het bodembeheerplan 2016-2020 aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart 2016 gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

Het Bodembeheerplan 2016-2020 biedt hiermee een eenduidig, integraal kader voor iedereen die bij het uitvoeren van bodemtaken en bij het voorbereiden van projecten te maken heeft met de aanwezige bodemkwaliteit.

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

In de onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten, te weten bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie.

4.1 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

In 2016 is door BKK Bodemadvies een verkennd bodemonderzoek² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het uitkomende boormateriaal geen asbestverdachte fragmenten of puinlagen waargenomen. De hypothese onverdacht voor asbest wordt hiermee aanvaard.

Bovengrond

De bovengrond is licht verontreinigd met zink, lood, kwik en PAK. Voor de aanwezigheid van deze lichte verontreinigingen is geen duidelijke oorzaak aan te wijzen. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt indicatief voldaan aan de kwaliteitsklasse Industrie.

Ondergrond

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt indicatief voldaan aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdachte locatie' voor de onderzoekslocatie wordt door de onderzoeksresultaten in principe niet bevestigd. Echter de aangetoonde verontreinigingen geven geen beperking op het gebruik van de locatie en vormen geen belemmering in het kader van de aankoop van het perceel.

Indien in de toekomst grond wordt ontgraven en elders (buiten de locatie) wordt hergebruikt dan gelden hiervoor de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. In dit geval kan indicatief worden uitgegaan van bovengrond die voldoet aan de klasse Industrie en de ondergrond aan de klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

² BKK Bodemadvies, *Verkennd bodemonderzoek Stationsplein 12 / Bergstraat 37 te Sittard*, rapportnummer 16646.BKK, 2 december 2016.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende inzichtelijk is gemaakt. Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure.

4.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014, blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Oppervlaktewater

In of nabij het besluitgebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hemelwater

De zorg voor het verwerken van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater ligt op grond van artikel 3.5 van de Waterwet primair bij de perceeleigenaar. Alleen indien verwerking op het eigen perceel redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden gevergd, is het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater een gemeentelijke taak.

Het Bouwbesluit 2012 vormt het feitelijke toetsingskader voor terreinriolering (inclusief hemelwater). Het bouwbesluit is van toepassing bij nieuwbouw en verbouw. Het Bouwbesluit 2012 (afdeling 6.4; no. 6.15 t/m 6.18) geeft expliciet aan dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor verwerking van hemelwater op eigen perceel, tenzij de gemeente aangeeft dat zij het afvloeiende hemelwater op openbare grond wil ontvangen.

De hemelwatervoorzieningen zullen moeten voldoen aan de eisen van de gemeente Sittard-Geleen. Deze eisen zijn vastgelegd in het document Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek uit 2015. Hieruit blijkt dat hemelwaterbergende voorzieningen gedimensioneerd dienen te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten). Tevens dienen de gevolgen van bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) inzichtelijk te worden gemaakt en mogen de

watereffecten van een dergelijke bui niet tot overlast leiden. De maximale leegloop/ herbeschikbaarheid van de bergende en infiltrerende voorziening(en) bedraagt 24 uur.

Voor de nieuwe bebouwing en verharding binnen het plangebied zullen voorzieningen worden aangelegd teneinde een bui van 35 mm in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren. Gelet op het beschikbare oppervlak is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Zoals aangegeven dient de hemelwatervoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende maatgevende regenbui.

Afvalwater

Het afvalwater van de gebouwen wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de watertoets. Het toepassen van de watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginstel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het voorliggende geval is geen sprake van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Het besluitgebied is immers in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd. Vooroverleg met het Waterschap Limburg is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 en de in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen 'lijst van bedrijfsactiviteiten'. De lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, vormt een selectie uit de in de VNG-publicatie opgenomen lijsten, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden binnen het besluitgebied en het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van de woon- en leefomgeving binnen het besluitgebied en de omgeving.

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt

van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De richtafstanden **ten opzichte van** de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- Categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

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

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- Voor categorie B betreft het activiteiten:
 - In categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - In maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - In maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - Met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Toetsing ontwikkelingen binnen het besluitgebied

Het besluitgebied en de directe omgeving zijn aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het besluitgebied maakt namelijk deel uit van het stationsgebied en centrum van Sittard. Zoals hiervoor aangegeven is een stadscentrum een gebied met functiemenging.

Binnen het besluitgebied wordt voor het overgrote deel de functie 'wonen' mogelijk gemaakt en aan de zijde van het Stationsplein is op de begane grond in beperkte mate ook ruimte voorzien voor maatschappelijke doeleinden. Op basis van de categorie-indeling voor gebieden met functiemenging worden binnen het besluitgebied categorie A-functies mogelijk gemaakt. De voorgestane nieuwe ontwikkelingen binnen het besluitgebied leveren kortom geen onaanvaardbare hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen in en rondom het besluitgebied. Voor de nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen wordt tevens verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksparagrafen in dit hoofdstuk.

Voorts is bekeken of er nabij het besluitgebied bedrijven/ inrichtingen zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de te realiseren milieugevoelige functies binnen het besluitgebied. De inventarisatie heeft geen inrichtingen opgeleverd die tot een onaanvaardbare hinder leiden voor de te realiseren milieugevoelige functies. Direct rondom het besluitgebied zijn reeds diverse woningen aanwezig en kleinschalige commerciële functies, waardoor het bouwplan binnen het besluitgebied inpasbaar is naast de reeds aanwezige functies. De ontwikkeling van de milieugevoelige functies binnen het besluitgebied levert ook geen beperkingen op voor in de omgeving gelegen inrichtingen. In de directe omgeving zijn met name categorie 1 en 2-inrichtingen gelegen zoals winkels en horecavoorzieningen, welke passend zijn binnen een centrumgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor wat betreft de voorziene woningbouw van binnen het besluitgebied wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven, waarmee kan worden geconcludeerd dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit in het besluitgebied (achtergrondwaarden)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het plan. Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bedroeg de concentratie PM_{2,5} ter plaatse in 2016 minder dan 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ 15-minder dan 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Op basis van het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

4.5 Externe veiligheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico³ en het groepsrisico⁴. Verder zijn in het kader van externe veiligheid de 'Beleidsvisie

³ Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.

⁴ 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 en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' en de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' van belang.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Econsultancy een onderzoek naar externe veiligheidsaspecten⁵ uitgevoerd, waarin tevens is ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Het plan voor de realisatie van 65 (zelfstandige) studio's is gelegen pal naast station Sittard. Het plan leidt in totaal tot minder aanwezigen op het perceel in vergelijking met de bestaande situatie. Wel vindt een verwaarloosbare verschuiving plaats van de dagperiode naar de avondperiode. Voor wat betreft de volledige verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het onderzoeksrapport van Econsultancy. Kort samengevat blijkt uit de rapportage dat de zelfredzaamheid van de aanwezigen goed te noemen is en dat binnen het plan voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om de gebouwen van de bron af te ontluchten. Het plangebied zelf kan eveneens goed worden ontlucht. Hulpdiensten kunnen snel ter plaatse zijn. In het ontwerp van het gebouw moeten zo veel mogelijk brandwerende en onbrandbare materialen worden toegepast. Aan de zijde van het spoor moet het glasoppervlak worden beperkt tot een minimum en bovendien versterkt worden uitgevoerd. Met deze uitgangspunten is bij de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen directe belemmeringen bestaan en dat de restrisico's als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied van omliggende risicobronnen, gezien de voorliggende situatie en de hierboven gegeven afwegingen, aanvaardbaar worden geacht.

4.6 Geluidhinder

Verkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur of meer geldt. Aangezien in het voorliggende geval sprake is van de realisatie van geluidgevoelige functies binnen de geluidzone van omliggende wegen. Door K+ Adviesgroep is daarom een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï⁶ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

⁵ Econsultancy, *Onderzoek en verantwoordingsrapportage Stationsplein - Bergstraat te Sittard*, rapportnummer 5333.001, 5 december 2018.

⁶ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Camelot Campus Sittard*, Kenmerk M17.115.8015433.001, 27 juli 2017.

Stationsplein

- In waarneempunt 1 aan de zijde van het station wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 60 dB.
- De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Sittard-Geleen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen komen ter vervanging van bestaande bebouwing en/of een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing.
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van bronmaatregelen zouden kunnen worden overwogen. Met geluidreducerend asfalt kan een reductie van circa 5 dB ten opzichte van dicht asfaltbeton worden gerealiseerd. Daarmee zou de gevelbelastingen kunnen worden teruggebracht tot circa 55 dB.
- Het beperken van de maximumsnelheid is een mogelijkheid om het verkeerslawaaï te beperken. Een snelheidsverlaging van 50 km/h naar 30 km/h is niet aan de orde en zal weinig soelaas bieden omdat dezelfde gevel ook een gevelbelasting ondervindt van railverkeerslawaaï.
- Het terugdringen van de verkeersintensiteit is geen reële optie omdat het bouwplan ligt ter hoogte van het NS-station Sittard.
- Het treffen van schermmaatregelen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.
- Uit de bovenstaande overwegingen blijkt dat het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.
- Bij geluidgevoelige functies waar niet de maximale ontheffingswaarde maar wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, wordt door middel van een hogere waarde vaststelling en gevelmaatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Brugstraat-Wilhelminastraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.
- In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaaï van de Brugstraat-Wilhelminastraat geen restricties opgelegd.

Bergstraat

- Het betreft een 30 km/h weg. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan het bouwplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel een afweging worden gedaan.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB.
- De maximale grenswaarde van 63 dB als geldt bij nieuwe situaties uit de Wgh wordt niet overschreden.
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële bezwaren.

- Door het treffen van geluidwerende gevelmaatregelen kan een goed woon- en leefklimaat in de woningen worden gewaarborgd.

Railverkeerslawaai

- In waarneempunt 1 aan de zijde van het station wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 64 dB.
- De maximale grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Sittard-Geleen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen komen ter vervanging van bestaande bebouwing en/of een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing.
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB door middel van bronmaatregelen zijn praktisch niet mogelijk omdat de spoorweg deel uitmaakt van het hoofdspoorweginet.
- Het treffen van schermmaatregelen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.
- Uit de bovenstaande overwegingen blijkt dat het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.
- Bij geluidgevoelige functies waar niet de maximale ontheffingswaarde maar wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden wordt door middel van een hogere waarde vaststelling en gevelmaatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Emplacement

- De langtijdgemiddelde geluidniveaus (LAeq) en de maximale geluidniveaus (LMax) in rekenpunt 23 en 24 zijn lager dan is vergund in het bepalende vergunningspunt 6 (immissiepunt 41 aan de Parallelweg 2a) en daarmee tast het voorliggende bouwplan de bestaande vergunde geluidruimte niet aan.
- Wat betreft geluid vanaf het emplacement Sittard worden geen restricties opgelegd.
- In bijlage IIb van de onderzoeksrapportage is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde gevelbelastingen alsmede de op grond van het Bouwbesluit vereiste minimale geluidweringen. In de rechter kolom is de vereiste geluidwering opgenomen afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting minus de binnenwaarde van 33 dB. Omdat het langtijdgemiddelde geluidniveau lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industriellawaai en de bijdrage meer dan 10 dB lager is dan de bijdrage van weg- en railverkeerslawaai, is de bijdrage van het emplacement akoestisch verwaarloosbaar en derhalve verder buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat met het nemen van afdoende gevelwerende maatregelen, kan worden voorzien in een goed akoestisch woon- en leefklimaat. De benodigde

gevelwerende maatregelen zijn inzichtelijk gemaakt middels een aanvullend akoestisch onderzoek⁷, dat als bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt opgenomen.

4.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Binnen het besluitgebied zijn geen kabels, leidingen of andersoortige nutsvoorzieningen gelegen met een planologische beschermingszone. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een flora en fauna onderzoek⁸ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt in de rapportage van het onderzoek aangegeven dat vanwege de lokale aard van de voorgenomen werkzaamheden binnen de bebouwde kom van Sittard gebiedsbescherming niet van toepassing is. De delen over bescherming van gebieden en houtopstanden uit de Wet natuurbescherming en het beleid voor het NNN worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, amfibieën, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, weekdieren en insecten kan worden uitgesloten.

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. Door het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren, worden negatieve effecten op eventueel aanwezige broedende vogels voorkomen. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broed-geval aanwezig is, ongeacht de periode.

Huismus en gierzwaluw zijn vogels met jaarrond beschermde nesten die in de omgeving voorkomen. Voor deze soorten kan het dak van het gebouw mogelijk dienen als voortplantingshabitat en ook de binnenplaats kan mogelijk nestplaatsen bieden voor de huismus. Het is daarom noodzakelijk om gedurende de broedperiode onderzoek te doen naar nestplekken van deze soorten. Gedeeltelijk valt dit onderzoek te combineren met het onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

⁷ K+ Adviesgroep, *Camelot Campus, Stationsplein 12 te Sittard; Akoestisch onderzoek geluidwerende voorzieningen, rapportnummer M17 115.405*, 3 april 2018.

⁸ Staro Natuur en buitengebied, *Toets flora en fauna, projectnummer 17-0244*, 1 december 2017.

De vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis en de watervleermuis (§3.2 Wet natuurbescherming) komen voor in de wijdere omgeving van het plangebied. Uit het veldbezoek blijkt dat het plangebied potentieel geschikt foerageergebied biedt voor vleermuizen. Verder biedt het pand meerdere potentiële mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarom is het noodzakelijk om additioneel onderzoek uit te voeren naar zowel foerageergebied als verblijfplaatsen voor vleermuizen in het plangebied. Aangeraden wordt dit onderzoek uit te voeren gedurende verschillende nachten in de periodes:

- 15 mei t/m 15 juli: Gedurende deze periode is het mogelijk om vaste vliegroutes in het gebied vast te stellen en kraam- en/of zomerverblijfplaatsen te lokaliseren.
- 15 augustus t/m 30 september: Gedurende deze periode is het mogelijk om paarverblijfplaatsen vast te stellen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen van) meer zeldzame en kritische soorten grondgebonden zoogdieren van §3.2 Wet natuurbescherming (Wn) en §3.3 Wn in het plangebied waargenomen. Gezien de kenmerken van het plangebied en de ligging binnen Sittard kan het voorkomen van overige zeldzame en kritische soorten grondgebonden zoogdieren van §3.2 Wn en §3.3 Wn worden uitgesloten.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde flora en fauna onderzoek kan worden gesteld dat de aanwezigheid van diverse beschermde soorten kan worden uitgesloten en dat voor enkele soorten aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het aanvullend onderzoek zal plaatsvinden in de daarvoor geschikte onderzoeksperiodes.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

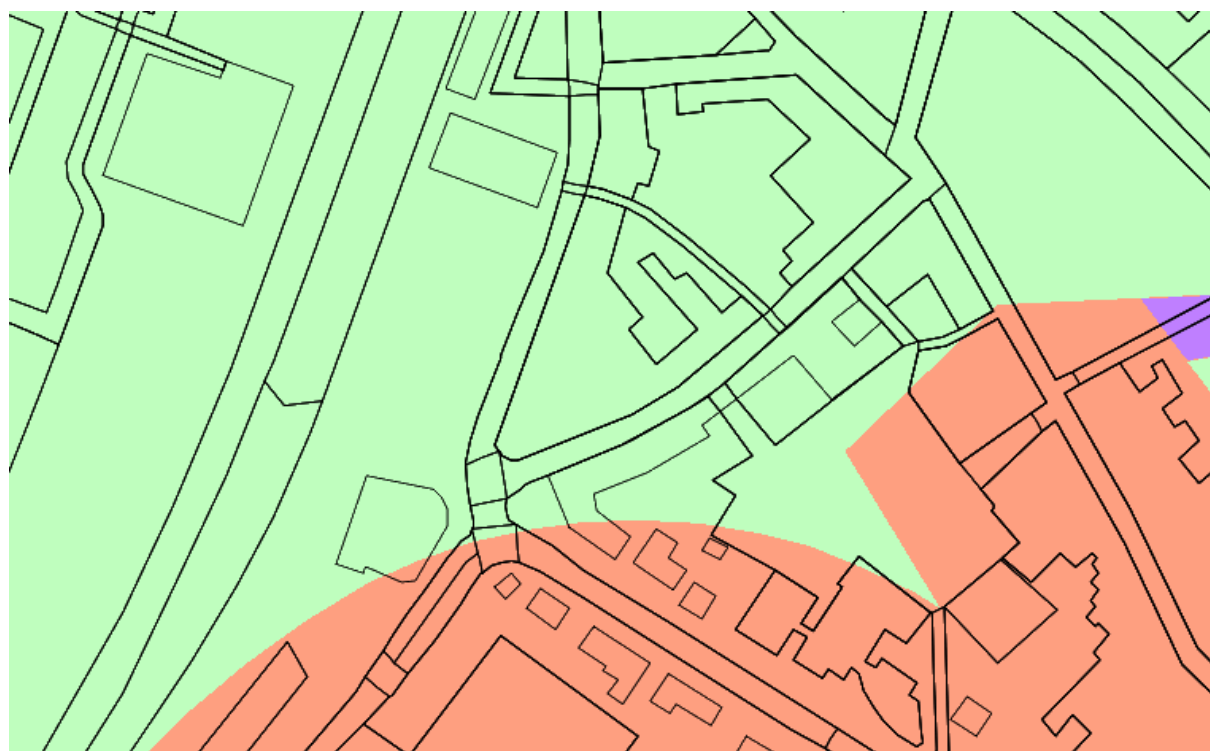
De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.



Archeologische beleidskaart Gemeente Sittard-Geleen
Beleidsnota Archeologie en Monumenten Sittard-Geleen (2012) Bijlage 4B

categorie	verwachting/waarde	categorie	verwachting/waarde	onderzoeksmeldingen	
1	AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	4	Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied		onderzoeksg gebied (niet vrijgegeven of onbekend) Zie categorie 1 t/m 6
2	AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde		Hoge verwachting voor natte landschappen		onderzoeksg gebied (deels vrijgegeven) Zie categorie 1 t/m 6
	AMK-terrein; terrein van archeologische waarde		Hoge verwachting voor droge landschappen		onderzoeksg gebied (vrijgegeven) Zie categorie 7
	Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats		Middelhoge verwachting voor droge landschappen		
	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard		Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied		
	schoolsvelden; terrein van hoge archeologische waarde		Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen		
3	AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen		Middelhoge verwachting voor natte landschappen		niet ontgrond of onzeker Zie categorie 1 t/m 6
			Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen		deels ontgrond Zie categorie 1 t/m 6
		5	Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied		ontgrond Zie categorie 7
		6	Lage verwachting voor droge en natte landschappen		
		7	Lage verwachting voor ontgronde gebieden		
			Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksg gebieden		
					water
					provinciaal aandachtsgebied
					gemeentegrens

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Sittard-Geleen.

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld⁹. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die

⁹ Gemeente Sittard-Geleen, 2012. Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen.

gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten¹⁰. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Beleidscategorie	<i>Verwachting/waarde</i>
1	<i>AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd</i>
2	<i>AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard AMK-terrein; terrein van archeologische waarde Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats</i>
3	<i>AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen</i>
4	<i>Hoge verwachting voor droge landschappen Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Middelhoge verwachting voor droge landschappen Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied Hoge verwachting voor natte landschappen Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen Middelhoge verwachting voor natte landschappen Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen</i>
5	<i>Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied</i>
6	<i>Lage verwachting voor droge en natte landschappen</i>
7	<i>Lage verwachting voor ontgronde gebieden Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden</i>

Uit de archeologische verwachtingskaarten van de gemeente blijkt, dat het besluitgebied valt binnen beleidscategorie 4, met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van:

- c. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, niet wordt vergroot of veranderd;
- d. de bouw van een (bij)gebouw of een uitbreiding van een bestaand gebouw van ten hoogste 500 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

In het voorliggende geval wordt aan de bovengenoemde voorwaarden voldaan waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

¹⁰ Verhoeven, M.P.F. & G.R. Ellenkamp, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

Tot slot dient te worden aangetekend dat de mogelijkheid dat er in het besluitgebied archeologische vondsten worden gedaan, niet wordt uitgesloten. Bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm geldt daarom een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden:

1. De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (marion.aarts@sittard-geleen.nl);
2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting – niet uitgesloten. Er wordt uitdrukkelijk gewezen op de wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bestaat de verplichting om deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. Vondsten kunnen worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van het project.

4.9.2 Cultuurhistorie

In de eind 2012 vastgestelde 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden. De Bergstraat is op de kaart aangewezen als 'weg ouder dan 1900'. Voor het overige zijn binnen het besluitgebied of de aangrenzende percelen geen waardevolle elementen aangeduid. Met de realisatie van de (zelfstandige) studio's blijft de Bergstraat ongewijzigd en blijven de bestaande waarden ook behouden. Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

De hoofdontsluiting van het besluitgebied geschiedt voor wat betreft gemotoriseerd verkeer vanaf de Bergstraat. Vanaf deze zijde zijn de parkeerplaatsen op het binnenterrein bereikbaar middels een onderdoorgang. De Bergstraat is ingericht als een éénrichtingsweg. Aankomend verkeer dient vanuit de noordwestelijke richting het besluitgebied te benaderen en vertrekkend verkeer dient zich in zuidwestelijke richting naar het Stationsplein te begeven.

Om de verkeersaantrekkende werking van het plan inzichtelijk te maken, dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de bestaande en de toekomstige situatie. In de huidige situatie is sprake van maatschappelijke bestemming, waarbij het pand in gebruik is geweest als kantoorruimte. In de toekomstige situatie is sprake van een woonbestemming, gericht op de huisvesting van onder meer studenten.

Op basis van de 'rekentool verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW leidt het gebruik als kantoorruimte op een maatgevende openingsdag in een maatgevende maand tot een verkeersaantrekkende werking van 159 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor de toekomstige situatie geldt dat sprake is van kleine zelfstandige huurappartementen. Uitgaande van de categorie 'kamerverhuur' bedraagt de verkeersaantrekkende werking op basis van de 'rekentool verkeersgeneratie & parkeren' circa 110 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een maatgevende openingsdag in een maatgevende maand.

Wanneer wordt uitgegaan van de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop', dan bedraagt de verkeersaantrekkende werking op basis van de 'rekentool verkeersgeneratie & parkeren' circa 215 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een maatgevende openingsdag in een maatgevende maand. In de praktijk zal de werkelijke verkeersaantrekkende werking tussen deze 110 en 215 liggen en daarmee redelijk vergelijkbaar zijn met het gebruik als kantoor. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook naar verwachting niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Hierbij dient tot slot te worden opgemerkt dat de huidige mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan met bestemming 'Maatschappelijk' vrij ruim zijn. Er zijn namelijk ook functies toegestaan die een veel hogere verkeersaantrekkende werking tot gevolg kunnen hebben.

De ontwikkeling zal kort samengevat niet leiden tot verkeerskundige problemen en is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt goed inpasbaar.

4.10.2 Parkeren

Binnen het besluitgebied worden op het binnenterrein parkeervoorzieningen gerealiseerd. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen dient de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' gehanteerd te worden. Op basis van deze nota geldt dat studentenhuysvesting wordt geschaard onder de categorie kamerverhuur. Hiervoor geldt voor het centrumgebied een parkeernorm van minimaal 0,2 en maximaal 0,6 parkeerplaatsen per kamer. Dit betekent dat voor de 65 studio's dient te worden voorzien in minimaal 13 parkeerplaatsen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kamers ook beschikbaar zullen zijn voor jong werkenden, waarmee het reëel is te verwachten dat het autobezit iets hoger zal liggen en dus van een iets hogere norm dient te worden uitgegaan dan de minimumnorm.

Daarnaast is op de begane grond aan de zijde van het Stationsplein sprake van een ruimte van circa 157 m² bruto vloeroppervlak ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. Wanneer wordt uitgegaan van de voor parkeren zwaarst mogelijke invulling, zijnde een arts of bijvoorbeeld therapeut met een drietal behandelkamers, dan dient te worden voorzien in minimaal 4,5 en maximaal 6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Voor een maatschappelijke functie in de vorm van een apotheek dient bijvoorbeeld dient te worden uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,7 per 100 m² bvo.

Uitgaande van een arts of therapeut komt het neer op minimaal 4,5 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in totaal dient te worden voorzien in minimaal 17,5 parkeerplaatsen. In de navolgende tabel is de parkeerberekening weergegeven.

Parkeerberekening		
Functie + aantal	Parkeernorm (minimum – maximum)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Studio's (65)	0,2 – 0,6 parkeerplaatsen	Minimaal 13 – maximaal 39
Maatschappelijke voorziening (arts, 3 behandelkamers)	1,5 – 2 parkeerplaatsen	Minimaal 4,5 – maximaal 6
	Totaal	Minimaal 17,5 - maximaal 45

Van de doelgroep voor de (zelfstandige) studio's is de verwachting dat het autobezit laag is, zeker gelet op de ligging direct aan het station van Sittard. Wanneer het autobezit, bijvoorbeeld als gevolg van het aandeel jong werkenden, hoger is dan de aangegeven norm voor studentenhuysvesting, biedt de omgeving voldoende ruimte voor betaald parkeren. De gemeente heeft voldoende mogelijkheden om een eventuele optredende hogere parkeerbehoefte in het parkeerrestrictiegebied te kunnen reguleren. De ligging direct tegenover het station van Sittard zal de noodzaak van autobezit daarnaast verkleinen.

Gelet op het bovenstaande wordt het beoogde aantal van 24 parkeerplaatsen afdoende geacht voor de voorgenomen ontwikkeling. Parkeerproblemen zijn als gevolg van de ontwikkeling dan ook niet te verwachten.

Verder dient te worden opgemerkt dat op het binnenterrein een fietsenstalling wordt gerealiseerd voor in totaal 96 fietsen. Hiermee wordt ook voor fietsen in voldoende stallingsmogelijkheden voorzien.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.2 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.8 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.- (beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.11.2 M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project	
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	
Plaats van het project	
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	
Kenmerken van het potentiële effect	
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 1.215 m². Het project richt zich op de realisatie van studentenhuisvesting binnen bestaand stedelijk gebied.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>sloop-</u> en <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.4): Met onderhavig plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.6): Uit onderzoek blijkt dat met behulp van

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	gevelwerende maatregelen kan worden voorzien in een aanvaardbaar akoestisch woon-en leefklimaat in relatie tot verkeerslawaaï.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden bestemd als 'Maatschappelijk' en grotendeels bebouwd en verhard.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het besluitgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.8 'Ecologie'. Nee
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 4.9)</u>: Als gevolg van de ontwikkeling zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. <u>Archeologie (zie ook paragraaf 4.9)</u>: Er is geen sprake van een overschrijding van de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek. Dit vanwege het feit dat sprake is van nieuwbouw ter plaatse van reeds bestaande bebouwing.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.8 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het besluitgebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.8 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.2 'Waterhuishouding'.
Beschermd monument	Binnen het besluitgebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van sloop van bestaande bebouwing met daarop volgend de realisatie van nieuwbouw. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard', waarin aan het besluitgebied de bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend, waarbinnen de realisatie van woningen niet is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen afwijking- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief toegestaan kan worden. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen herontwikkeling van de gronden tussen de Stationsstraat en Bergstraat in Sittard bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel en qua vormgeving in het omliggende gebied.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en zijn benodigde voorzieningen als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar en haalbaar is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc;
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan;
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo);
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo);
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Aangezien er geen rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijksoverheid worden afgezien. Van vooroverleg met de provincie Limburg kan eveneens worden afgezien aangezien er sprake is van ligging binnen 'Overig bebouwd gebied' en er geen provinciale belangen in het geding zijn. Evenmin is sprake van de ligging binnen een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Omdat er sprake is van een ontwikkeling waarbij geen toename plaatsvindt van de hoeveelheid oppervlakteverharding en het besluitgebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied van het waterschap, is ook vooroverleg met het Waterschap Limburg niet noodzakelijk.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

Bijlage 1
Grens besluitgebied

