

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het project Engelenhof te Sittard

Ontwerp

Aannemersbedrijf Jongen BV
Postbus 31007
6370 AA LANDGRAAF

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 28 september 2015

Verantwoording

Titel :Ruimtelijke onderbouwing

Subtitel :Ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het project Engelenhof te Sittard

Projectnummer :328876

Referentienummer :GM-0094556

Revisie :

Datum :28 september 2015

Auteur(s) :Miguel Blokland

E-mail adres :Miguel.blokland@grontmij.nl

Gecontroleerd door :Anouk Meulenbroek-Leppens

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :Susan Groot-Jebbink

Paraaf goedgekeurd :

Contact :Grontmij Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Achtergrond.....	5
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Procedure.....	5
2	Gebieds- en projectbeschrijving.....	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Ligging.....	6
2.3	Inpassing in de omgeving	6
2.4	Bouwplan met appartementen (2005)	8
2.4.1	Juridische procedure.....	9
2.5	Bouwplan grondgebonden woningen (2014)	9
2.6	Vigerend bestemmingsplan	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid en Europese richtlijnen	12
3.1.1	De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Natura 2000	12
3.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).....	13
3.1.4	Wet Milieubeheer, luchtkwaliteitseisen	13
3.1.5	Kaderrichtlijn Water.....	13
3.1.6	Vierde Nota Waterhuishouding	14
3.1.7	Ladder van Duurzame verstedelijking	14
3.1.8	Duurzaam bouwen	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg 2006 (Actualisatie 2008, 2009 en 2011)	15
3.2.2	Provinciale woonvisie Limburg.....	16
3.2.3	Regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek.....	16
3.2.4	Structuurvisie Wonen	17
3.2.5	Provinciale verordening Wonen	18
3.2.6	Nota Provinciaal erfgoedbeleid 2004	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie 2010	19
3.3.2	Stadsvisie 2016.....	19
3.3.3	Parkeerbeleid	20
3.3.4	Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016	20
4	Onderzoek planeffecten.....	22
4.1	Inleiding.....	22
4.2	Geluidonderzoek	22
4.3	Luchtkwaliteit.....	23
4.4	Bodem	24
4.4.1	Conclusies.....	24
4.4.2	Grondwater	25
4.4.3	Asbest in bodempuin	25
4.5	Waterhuishouding	25
4.5.1	Beschrijving plangebied	25

4.5.2	Ontwerprichtlijnen toekomstige waterhuishouding	26
4.5.3	Principe-uitwerking waterhuishouding	26
4.5.3.1	Hemelwaterbehandeling	26
4.5.4	Uitwerking riolering en leidingen	29
4.5.5	Extreme neerslag	29
4.5.5.1	Afvalwaterafvoer	29
4.5.5.2	Ontwatering en afwatering	29
4.5.5.3	Uitwerking waterhuishouding	29
4.5.5.4	Communicatie	30
4.6	Duurzaam bouwen	30
4.7	Natuur en landschap	30
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.9	Parkeren.....	31
4.10	Externe veiligheid.....	32
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2.1	Maatschappelijk overleg	35
5.2.2	Omgevingsvergunning	36
5.2.3	Beroep.....	36

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Waterparagraaf

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: flora en faunaonderzoek

Bijlage 6: Advies brandweer

Bijlage 7: Verslag inloopavond

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Jongen/Maasbilt BV is voornemens een gebied in het centrum van Sittard te ontwikkelen voor wonen, parkeren, passende hoogwaardige (semi-)openbare ruimte. In 2005 heeft Grontmij ten behoeve van dit plan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Echter, voor het toenmalige beschreven bouwplan met daarin etagegebonden appartementen bleek te weinig belangstelling te zijn vanuit de markt. Reden voor initiatiefnemer om het bouwplan te wijzigen van etagegebonden appartementen naar grondgebonden koopwoningen. De geplande ontwikkelingen passen grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan 'centrum Sittard', maar wijkt op onderdelen af. In dit bestemmingsplan is namelijk het oude bouwplan opgenomen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een actualisatie van de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing uit 2005 ten behoeve van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het project Engelenhof te Sittard.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebied en het project omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid weergegeven. Hoofdstuk 4 beschrijft de achtergronden en de potentiële belemmeringen en mogelijke effecten op de omgeving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

1.3 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. Bij besluit van 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een algemene verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. Het onderhavige plan past binnen de vastgestelde categorieën. Een separate verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet nodig.

langs de Putstraat, Paardestraat en Pullestraat. Op het binnenterrein bevonden zich diverse opstallen, schuren en grotere open ruimten die gebruikt werden voor agrarische doeleinden. Ook is de kadastrale lijn zichtbaar die van de Putstraat tot aan de wal Fort Sanderbout loopt. Aan de wal Fort Sanderbout is t.p.v. de kadastrale lijn een walopgang die overgaat in een tuinmuur. Deze tuinmuur loopt waarschijnlijk onder de aanwezige bebouwing door tot aan de Putstraat.

In figuur 2.2 is het projectgebied weergegeven op een luchtfoto.

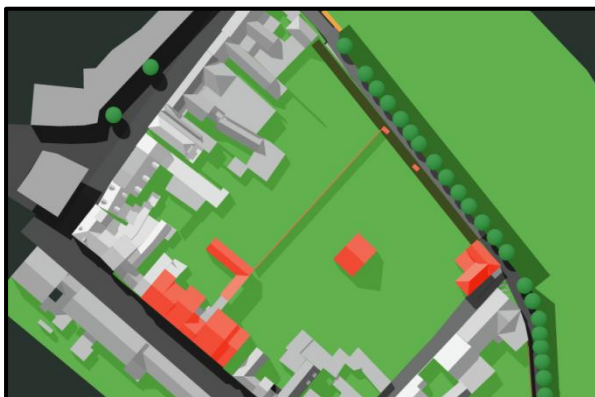


Figuur 2.2 Luchtfoto projectgebied, genomen vanuit het oosten (bing maps)

In de volgende decennia is te zien hoe het gebied steeds meer bebouwd wordt om aan de nieuwe eisen van de tijd te kunnen voldoen, eerst kleine bedrijvigheid zoals het vestigen en uitbreiden van de drukkerij Alberts en daarna de komst van de auto met het bouwen van garageboxen en parkeerplaatsen waardoor het laatste groen uit dit deel van de stad verdwijnt. De kwaliteiten van het gebied zoals de korrel, maat en schaal van de bebouwing zijn bewaard gebleven. Deze dienen dan ook bij een verdere ontwikkeling van het gebied samen met eventuele waardevolle opstallen of verwijzingen de uitgangspunten te vormen waarop de plannen gebaseerd worden.

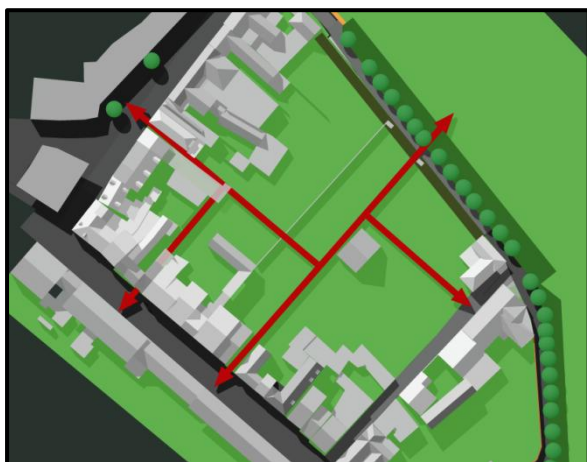
In 2005 zijn de belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp benoemd. Deze zijn grotendeels overleefd en zijn:

- Resultaten uit historische verkenning (bv fig 2.3);
- Gegevens in het terrein;
- Bouwprogramma opdrachtgever;
- Aangepaste maar geen historiserende bebouwing;
- Gemengd wonen;
- Doorwaadbaar (fig. 2.4);
- Pleinvorming;
- Openbaar - Privé;
- Ondergronds parkeren;
- Zitterd Revi Sited;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten bureau Coenen & Co.



Figuur 2.3 Te behouden bebouwing (Pullestraat 2 en 4 niet getekend)

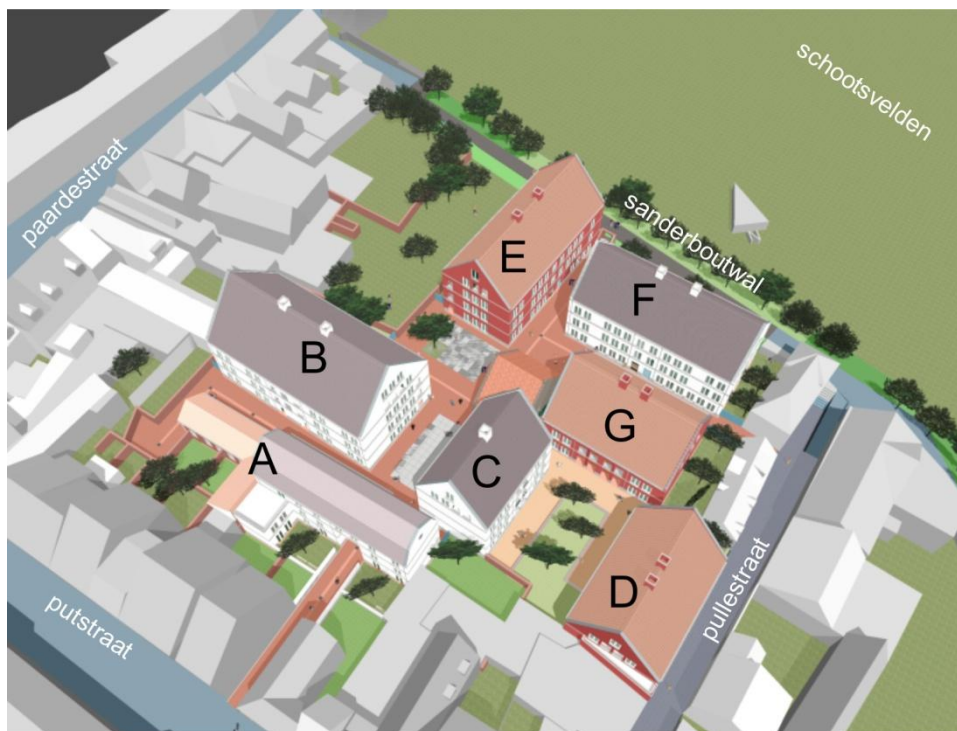
De moutschuur blijft behouden in het plan. Ook de woningen aan de Putstraat blijven gehandhaafd. Het gebied krijgt een open karakter. Vanaf alle zijdes is het mogelijk het plangebied te betreden, waardoor het een goed doorwaadbaar is. Hierdoor wordt het een integraal onderdeel van de binnenstad van Sittard en geen afgesloten stuk.



Figuur 2.4 Doorwaadbaarheid terrein

2.4 **Bouwplan met appartementen (2005)**

Om een goed vergelijk te kunnen maken tussen het oorspronkelijke plan en de nieuwe situatie is hieronder het plan uit 2005 weergegeven.



Figuur 2.6 Vogelvlucht nieuwe situatie

De uitgangspunten hebben in 2005 geresulteerd in een stedenbouwkundig ensemble van 7 woonblokken (zie figuur 2.6). De woonblokken waren 3 tot 4 verdiepingen hoog en voorzien van een kap. De blokken hebben de schaal en maat van de omliggende bebouwing in de Putstraat en Pullestraat. Openbare doorgangen worden afgewisseld met pleintjes en privétuinen en privéhofjes. Het totale plan bevatte 49 wooneenheden. Onder het geheel bevindt zich een stalling-ruimte voor 63 auto's inclusief bergingen. Op de site van Engelenhof: <http://engelenhof-sittard.nl/> is meer informatie te vinden over het plan.

2.4.1 *Juridische procedure*

Proces

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen heeft op 3 oktober 2007 vrijstelling verleend voor het bouwen van het hierboven genoemd project. Op 14 januari 2008 werd in het verlengde hiervan een bouwvergunning verleend. Tegen deze besluiten werd door een aantal directe omwonenden bezwaar aangetekend. Bij besluiten van 21 juli 2009 heeft het college de bezwaren gedeeltelijk gegrond verklaard en de verleende vrijstelling (artikel 19) om de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen, uitgebreid. Voor het overige heeft het college de bezwaren ongegrond verklaard. Bezwaarmakers hebben tegen de besluiten van 21 juli 2009 beroep ingesteld bij de rechtbank Maastricht, welk beroepen bij uitspraken van 22 december 2010 door de rechtbank gegrond werd verklaard. Tevens werd het college in deze uitspraken door de rechtbank opgedragen om met inachtneming van hetgeen in de uitspraken werd overwogen, nieuwe besluiten te nemen. Omdat bezwaarden het niet helemaal eens waren met de inhoudelijke beoordeling van de rechtbank hebben zij tegen deze uitspraken van de rechtbank hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. De op 22 februari 2011 opnieuw genomen gemeentelijke besluiten zijn onder aanvulling van een nadere motivering met de genoemde rechtbankuitspraken gevoegd behandeld bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 26 oktober 2011 een finale uitspraak gedaan (zaaknummer 201101539/1/H1 en zaaknummer 201101795/1/H1). De aangevochten gemeentelijke besluiten alsook de uitspraken van de rechtbank Maastricht zijn geheel overleefd. Al hetgeen door de bezwaarmakers bij de Raad van State werd aangevoerd werd door dit hoogste administratieve rechtscollege ongegrond verklaard.

Inhoudelijke bezwaren

De feitelijke bezwaren van de omwonenden hadden betrekking op verschillende zaken, waaronder de bebouwingsdichtheid, bouwlagen en bouwhoogte, brandveiligheid, geluidsoverlast, wateroverlast, parkeren, aantasting van privacy, vermindering van zonlicht en de gevolgde procedure. Zoals gezegd werden alle materiële bezwaren door de Raad van State verworpen.

2.5 Bouwplan grondgebonden woningen (2014)

Het in 2005 opgestelde bouwplan bleek niet meer te voldoen aan de vraag op de woningmarkt. Mede door het intreden van de economische crisis is de woningmarkt in Zuid-Limburg veranderd. Initiatiefnemer heeft daarom aangegeven het bouwplan te willen vervangen voor een nieuw bouwplan van 28 grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap en 5 appartementen. Tevens wordt er een parkeergarage onder het maaiveld gerealiseerd. De openbare ruimte in het plangebied wordt autovrij gerealiseerd en is enkel toegankelijk voor langzaam verkeer (fiets- of voetgangers). Nabij de (ook in dit plan te behouden) moutschuur ontstaat een pleinvormig open terrein. Door wijziging van het ontwerp is het plein kleiner geworden dan in het oorspronkelijke plan. De oude stadswal blijft behouden.

De uitgangspunten hebben geresulteerd in een stedenbouwkundig ensemble van 10 compactere woonblokken dan de 7 woonblokken in het eerdere stedenbouwkundige plan (zie figuur 2.5).



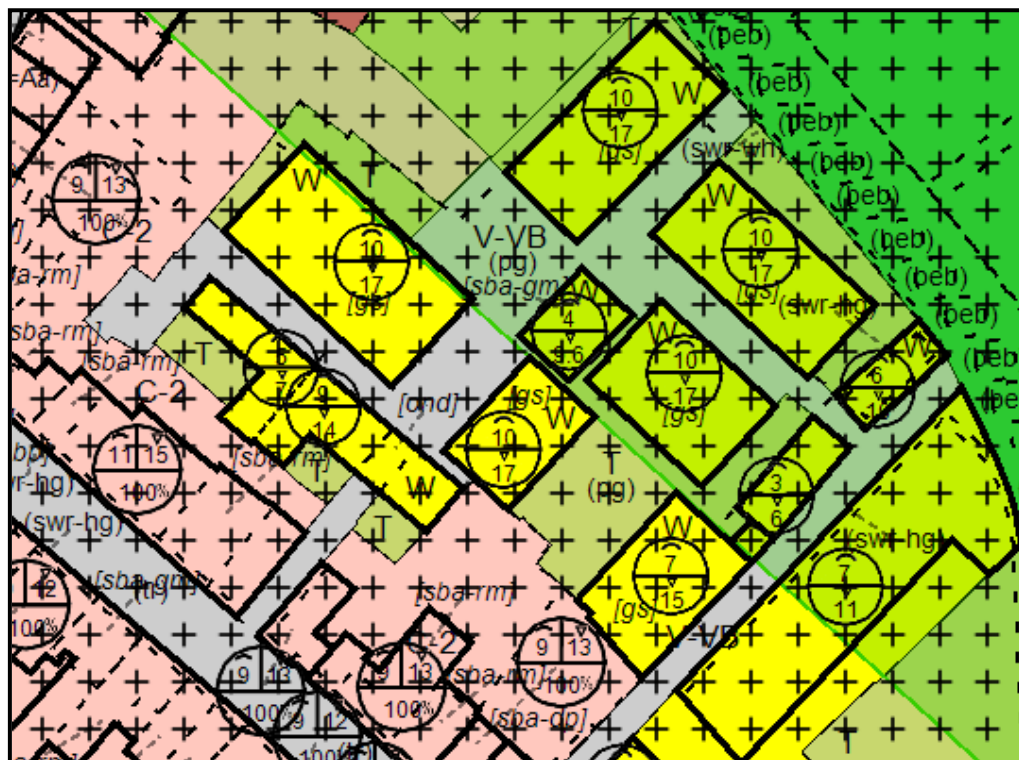
Figuur 2.5 Vogelvlucht nieuwe situatie

De nieuwe woonblokken zijn 2 tot 3 verdiepingen hoog en voorzien van een kap. De blokken hebben de schaal en maat van de omliggende bebouwing in de Putstraat en Pullestraat. De afzonderlijke woonblokken reageren ieder op hun eigen plek in het plangebied en vormen samen een plek met doorgangen waarbij men steeds uitkomt op de randen van het plangebied of een pleintje. Openbare doorgangen worden afgewisseld met pleintjes en privétuinen en privé-hofjes. Het nieuwbouwgedeelte bevat in totaal 33 wooneenheden, waarvan 5 appartementen. Onder het geheel bevindt zich een stallingruimte voor 46 auto's inclusief bergingen.

De blokken worden uitgevoerd in een rode baksteen en in wit geschilderd metselwerk. Hiermee wordt gerefereerd aan de kleuren van de bebouwing rondom het plangebied. Het dak is voorzien van keramische pannen. Op de rode blokken is terracotta voorzien terwijl de witte blokken een antracietkleurige pan hebben. Door deze kleurstelling krijgen de blokken een "rijke" uitstraling en refereren aan de oude panden in de Sittardse binnenstad. De horizontale banden in het metselwerk alsmede de afmetingen van de gevelopeningen geven schaal en maat aan de bebouwing. Een zorgvuldige detaillering van kozijnen, hekwerken, dakranden en goten draagt bij aan deze uitstraling.

2.6 Vigerend bestemmingsplan

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 26 juni 2013 het bestemmingsplan Centrum Sittard vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het bouwplan uit 2005 ruimtelijk ingepast. Grotendeels correspondeert het bestemmingsplan met het stedenbouwkundig plan. Zo is de ondergrondse parkeergarage bijvoorbeeld geïntegreerd. Op onderdelen zoals maatvoering, ligging en type woningen wordt er echter afgeweken van het bestemmingsplan. Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de ontwikkeling geregeld te worden.



Figuur 2.6 Uitsnede bestemmingsplan Centrum Sittard

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.1.1 *De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De SVIR vervangt o.a. de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Deze Structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de mobiliteitsinvesteringen. Het Rijk gaat gericht investeren in projecten die bijdragen aan een betere bereikbaarheid van de gebieden met de grootste economische verdien capaciteit voor Nederland. En door weg, spoor, regionaal OV en vaarwegen in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling te bekijken, gaan bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid hand in hand.

De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap was de consultatieversie van de Omgevingswet die in de zomer van 2013 is verschenen. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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.

In de SVIR worden opgaven van nationaal belang geformuleerd voor de MIRT-regio Brabant en Limburg. Hiervan zijn geen specifieke opgaven relevant voor het plangebied.

3.1.2 *Natura 2000*

De Europese Unie heeft het initiatief genomen voor 'Natura 2000', een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn ook aangegeven als Natura 2000-gebied. Het is niet toegestaan om zonder vooraf toegekende vergunning nieuwe activiteiten in deze gebieden uit te voeren.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied en binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied bevinden zich ook geen Natura2000-gebieden. Gelet op de afstand van het plangebied ten aanzien van deze gebieden en de centrale ligging van het plangebied tussen bestaande bebouwing zijn negatieve effecten door externe werking vanuit plangebied op Natura2000-gebieden niet te verwachten.

3.1.3 *Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)*

Op 8 juni 2001 is het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) door het kabinet vastgesteld. In het NMP4 is het doel gesteld om per 2030 de afwenteling van milieuproblemen, op volgende generaties en op mensen in arme landen, te stoppen. Dit kan worden bereikt door de grote milieuproblemen in clusters aan te pakken: energiehuishouding, biodiversiteit en hulpbronnen, milieudruk door de landbouw, stoffen, externe veiligheid, milieu en gezondheid en milieubeleid en de leefomgeving. Verandering kunnen worden georganiseerd via systeeminnovatie.

Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar versterken. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijk van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Het NMP4 doet geen gebiedsspecifieke uitspraken. Wel worden voor de verschillende milieuaspecten aandachtspunten gegeven. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden als er sprake is van nieuwe ontwikkelingen

3.1.4 *Wet Milieubeheer, luchtkwaliteitseisen*

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' (wijziging Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2. luchtkwaliteitseisen). In deze wet zijn voor verschillende vervuulende stoffen normen opgenomen waaraan minimaal voldaan moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een vervuilde lucht kan immers leiden tot gezondheidsklachten bij mensen. Voor Nederland zijn voornamelijk overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide aan de orde en plaatselijk van benzeen (parkeergarages).

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin worden gebiedsgerichte programma's en rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren opgenomen. Projecten worden niet meer aan de normen getoetst maar aan het doel van het programma. Bouwprojecten in een gebied kunnen dan doorgaan als maatregelen worden genomen om de luchtkwaliteit op zijn minst gelijk te houden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Projecten die opgenomen zijn in het NSL mogen worden vervangen door plannen van gelijke of kleinere omvang.

Naast de 'Wet Luchtkwaliteit' is in 2007 het begrip niet in betekenende mate bijdragen verduidelijkt (Besluit niet in betekenende mate bijdragen en Regeling niet in betekenende mate bijdragen). Door het in werking treden van het NSL op 1 augustus 2009 worden projecten die minder dan 3% bijdragen aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

De voorgenomen locatieontwikkeling valt binnen de categorie die minder dan 3% bijdraagt aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide.

3.1.5 *Kaderrichtlijn Water*

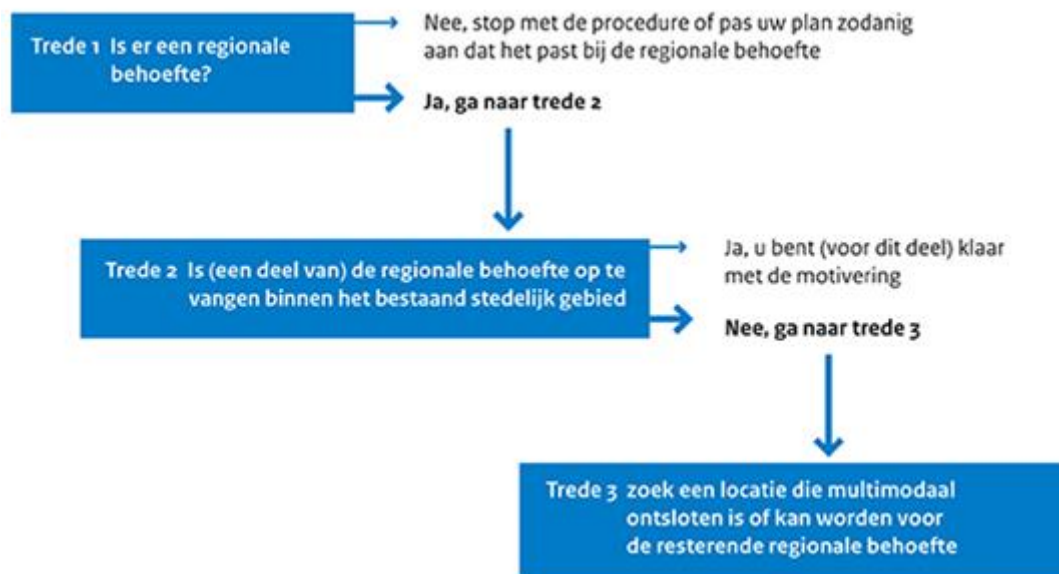
De Kaderrichtlijn water (hierna: Krw) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Krw is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. Doel is in 2015 de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in orde te hebben. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Krw moet in deze verschillende soorten regels meer eenheid brengen. De Kaderrichtlijn Water vindt zijn doorwerking in het waterbeleid van de gemeente en het waterschap.

3.1.6 *Vierde Nota Waterhuishouding*

De Vierde Nota Waterhuishouding (1999) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Hierbij zijn van belang: ruimte voor gebiedsgericht beleid (o.a. duurzaam stedelijk waterbeheer); terugdringen van de verdroging; waterbodempromblematiek in relatie tot de verontreiniging van het oppervlaktewater met diffuse bronnen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in het waterbeleid van de gemeente en het waterschap.

3.1.7 *Ladder van Duurzame verstedelijking*

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is vastgelegd in artikel 3.1.6. Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking).



De overheid vraagt om in ruimtelijke besluiten conform de ladder te motiveren dat spake is van duurzame stedelijke ontwikkeling. Naast traditionele stedelijke ontwikkelingsvormen als wonen, kantoren en bedrijven dienen ook leisure en recreatieve functies gemotiveerd te worden conform de ladder. Hieronder wordt het plan getoetst aan de tredes van de ladder.

Trede 1: Regionale behoefte

Relevant in dit kader is dat het plan een herbestemming is van een bestaand bouwplan waarbij nu een opzet gekozen is met minder wooneenheden. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie. Het overgrote deel van het plangebied past binnen het reeds eerder bestemde plan.

Trede 2: Mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze stap is derhalve voldaan. Aan trede drie wordt niet meer toegekomen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.8 *Duurzaam bouwen*

Onder duurzaam bouwen, ook milieubewust of ecologisch bouwen genoemd, wordt verstaan: 'het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft'.

Essentieel hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu.

Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die er op gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving. Met dit plan, het zgn. “Plan van aanpak Duurzaam Bouwen” wordt een schaalsprong gemaakt van experimenten op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen naar een meer stelselmatige toepassing van deze principes in de brede bouwstroom. Duurzaam en energiezuinig bouwen dient vanzelfsprekend te worden in zowel de woning- en utiliteitsbouw.

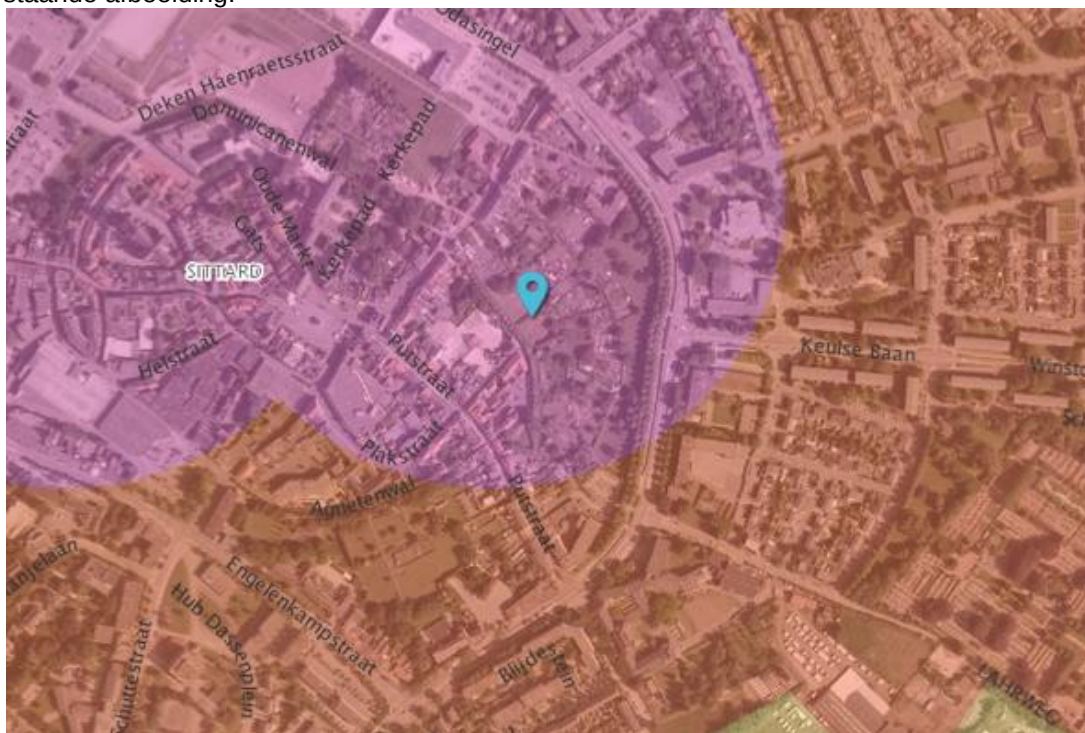
Reeds in de stedenbouwkundige planfase moet rekening gehouden worden met principes van duurzaam bouwen. Bebouwing kan op de zon worden gericht en belemmeringen door gebouwen onderling kunnen worden beperkt om zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van zonne-energie voor ruimte- en tapwaterverwarming. Ook wind- en geluidshinder kunnen hierdoor aanzienlijk worden beperkt. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met materialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Door te kiezen voor duurzame, milieuvriendelijke materialen (bijvoorbeeld geen hardhout, geen PVC) kan in een latere fase bij onderhoud, renovatie of sloop de hoeveelheid (niet te hergebruiken) afval zo klein mogelijk worden gehouden. Op buurtniveau kan worden bijgedragen aan het milieu door de aanplant van groen (zuurstofproductie), een goede openbaar vervoer- en langzaam verkeersstructuur en de ontmoediging van het autoverkeer.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal omgevingsplan Limburg 2006 (Actualisatie 2008, 2009 en 2011)*

Op 12 december 2014 is een nieuw Provinciaal Omgevingsplan (POL) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Dit plan is op 16 januari 2015 in werking getreden.

Het gehele plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als ‘Stedelijk Centrum’ zie onderstaande afbeelding.



Figuur 3.1 Omgevingsvisie 2014

Beleidsmatig wordt groot belang toegekend aan de kwaliteit en vitaliteit van deze stedelijke centra. Het nieuwe POL biedt daarom ruimte voor ontwikkelingen, voor zover die passen binnen de regionale afspraken over woningbouw.

Themakaarten Regionaal watersysteem

Op grond van de themakaart Regionaal watersysteem is het gebied aangemerkt als Bebouwd gebied. Voor dit gebied zijn voorwaarden gesteld voor het waterbeheer bij nieuwe ontwikkelingen.

Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing 'maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid bedoelen wij dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren (bijvoorbeeld veel achterzijden van woningen met een tuin) of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties.

Onze voorkeursvolgorde is: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan dan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als ook aan de beperking van wateroverlast.

3.2.2 Provinciale woonvisie Limburg

Gedeputeerde Staten hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie is een uitwerking van het coalitieprogramma Investeren in Steden en Dorpen.

De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en –regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. Ook gaat de Woonvisie in op internationale aspecten van het wonen. Op basis van de provinciale en regionale woonvisies en met gebruikmaking van de regionale woonvisies, actuele onderzoeken en monitoring worden bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's gemaakt.

3.2.3 Regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Met de woonmilieuvisie leggen de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen en corporaties gezamenlijk een kwalitatieve visie neer op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt tot 2030.

De regionale woonmilieuvisie bevat een strategische visie. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de 5 onderscheiden woonmilieus. De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk. Het centrum van Sittard wordt getypeerd als een centrum stedelijk woonmilieu.

Het 'centrum stedelijk wonen' valt als woonmilieu te karakteriseren door de sterke menging. Dan gaat het om functiemenging en de aanwezigheid van veel voorzieningen. Vaak met een regionale functie. Maar ook om menging van bouwstijlen, koop en huur en woningtypen en huishoudens. Hier wordt gewoond in hoge dichtheden, met weinig open en groene ruimte. Ou-

deren en jongeren zijn sterk vertegenwoordigd in dit woonmilieu. Kortom, centrum stedelijk wonen betekent wonen in een omgeving met veel dynamiek.

Kenmerken van dit woonmilieu zijn:

- Wonen in hoge dichtheden met weinig open en groene ruimte
- Zeer sterke functiemenging en stedelijk voorzieningenniveau
- Gemengde bouwperiode, bouwstijlen en historische bebouwing
- Veel appartementen en sterke menging koop-huur
- Overwegend goedkope en middeldure woningen
- Veel kleine huishoudens, ouderen en jongeren
- Relatief laag inkomen per huishouden
- Centrum wonen omvat 4% van alle huishoudens en 1% van regio

Met realisatie van het plan Engelenhof wordt gezorgd voor het aanbrengen van meer differentiatie van woningtypes in het centrum van Sittard.

3.2.4 *Structuurvisie Wonen*

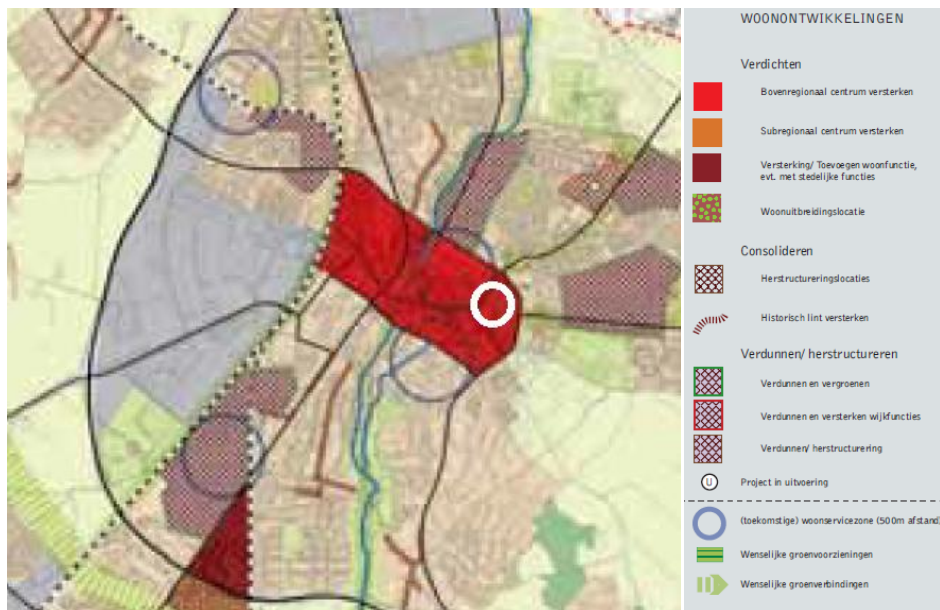
Vanuit de Woonregio Westelijke Mijnstreek heeft de regio voor de woningmarkt in het algemeen zelf op basis van onderzoek uitgangspunten geformuleerd, die in de 'Structuurvisie Wonen' gehanteerd worden. Deze structuurvisie is vastgesteld op 9 juni 2011.

De structuurvisie is erop gericht om de ontwikkelingen te stimuleren voor een hogere kwaliteit van wonen. De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende dynamiek. Om deze ambities voor de Westelijke Mijnstreek te bereiken, benoemen de gemeenten drie hoofduitgangspunten:

1. De regio wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de Westelijke Mijnstreek.
2. De regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief.
3. De regio werkt hieraan via een gebiedsgerichte benadering; door samenwerking en een integrale aanpak.

Sittard-Geleen wil zich ontwikkelen tot een herkenbare, samenhangende, levendige stad met een sterke eigen, stedelijke identiteit waarbinnen diverse stadsdelen een specifieke functie in het geheel uitoefenen. Het centrum van Geleen wordt in de stadsvisie bestempeld als een stedelijk servicecentrum en de binnenstad van Sittard als recreatief winkelgebied. Het middengebied dient zich te ontwikkelen tot gemengde stedelijke zone van wonen, zorg en sport. In de omliggende dorpen gaat het in de toekomst om het creëren dan wel in standhouden van een toekomstbestendige woningvoorraad binnen de contouren van het POL. Daarbij geldt ook in de dorpen dat ingespeeld moet worden op de ontgroening en vergrijzing door onder meer het bieden van adequate huisvesting voor starters, ouderen en alleenstaanden.

De ontwikkelingskaart wonen (zie figuur 3.3) borduurt voort op de woonmilieuvisie. In de bovenregionale centra in de regio wordt de woonfunctie versterkt. Het bovenregionaal centrum van Sittard krijgt een impuls door de uitvoering van het masterplan Zitterd Revisited; een integrale aanpak gericht op het versterken van het centrumstedelijke woonmilieu door onder meer het ontwikkelen van hoogwaardige woonlocaties (zoals Engelenhof), gekoppeld aan functies op het gebied van onderwijs, cultuur, detailhandel en horeca.



Figuur 3.3 Ontwikkelingskaart wonen

3.2.5 Provinciale verordening Wonen

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten van Limburg de Verordening 'Wonen Zuid-Limburg' alsmede de Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' vastgesteld. In de verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen meer vaststellen die leiden tot een netto toename van het aantal woningen, tenzij deze voldoen aan de vastgestelde kwaliteitscriteria. Basisgedachte achter de verordening (artikel 1) en de kwaliteitscriteria is, dat nieuwe woningen worden gecompenseerd door sloop van minimaal een even groot aantal woningen. Daarnaast dienen nieuwe woningen te voldoen aan ten minste 4 van de 6 geformuleerde kwaliteitscriteria. De beleidsregel geeft ook aan op welke situaties de verordening niet van toepassing is. Eén van die situaties heeft betrekking op locaties waar in het verleden al is gesloopt. De verordening is op 1 juli 2013 in werking gereden.

Krachtens artikel 2 lid 1 van de verordening voorziet het plan niet in het toevoegen van nieuwe woningen aan de planvoorraad. Het plan voorziet namelijk in het afbouwen van de plancapaciteit. Aan dit criterium kan worden voldaan doordat de onherroepelijke bouwvergunning van de 48 appartementen komt te vervallen bij realisatie van onderhavig plan. Er wordt een plancapaciteit van 48 woningen verwijderd, waarbij er 33 woningen voor worden terug gebouwd. Per saldo komt dit neer op een verwijdering van 15 woningen uit de planvoorraad. Derhalve is de verordening niet van toepassing.

3.2.6 Nota Provinciaal erfgoedbeleid 2004

Het Provinciaal beleid op het gebied van archeologie is verwoord in de Nota provinciaal erfgoedbeleid uit 2004. In het POL2006 en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg is dit beleid verder uitgewerkt. Met betrekking tot archeologie is in het POL2006 als uitgangspunt opgenomen dat het archeologische erfgoed in de oorspronkelijke vindplaats moet worden beschermd. Archeologisch vooronderzoek is verplicht binnen monumenten en binnen een straal van 50 meter rond bekende archeologische terreinen en vindplaatsen (zoals aangeduid op respectievelijk de Archeologische Monumenten Kaart Limburg en aangegeven in het archeologisch digitale systeem Archis) en in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische trefkans volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Uitgezonderd hiervan zijn plangebieden kleiner dan 2500 m², tenzij deze binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats liggen.

Provinciale archeologische aandachtsgebieden

Door de nieuwe Wro hoeft de provincie niet meer de bestemmingsplannen van gemeenten goed te keuren. Haar toetsende rol is hierdoor veranderd. De provincie geldt nu meer als overlegpartij. Om aan te geven over welke onderwerpen de provincie in verband met de toetsing van bestemmingsplannen overleg wil voeren, heeft zij deze belangen vooraf kenbaar gemaakt.

Ten aanzien van het aspect archeologie heeft de provincie Limburg haar belang gedefinieerd in de vorm van een aantal "Provinciale archeologische aandachtsgebieden". Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie wil haar verantwoordelijkheid voor archeologie beperken tot deze aandachtsgebieden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is niet gelegen in een dergelijk aandachtsgebied.

De gemeente Sittard-Geleen heeft een eigen beleid opgesteld waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden op archeologisch gebied in kaart zijn gebracht en toegelicht. Dit zal worden belicht in paragraaf 'Cultuurhistorie en archeologie'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010

De gemeente Sittard-Geleen heeft in 2010 een structuurvisie opgesteld voor haar grondgebied. Deze structuurvisie is het eerste integraal ruimtelijk plan voor de totale gemeente sinds de herindeling in 2001. Het is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen, op basis van vigerend beleid. De gemeenteraad heeft op 10 juni 2010 de structuurvisie van Sittard-Geleen vastgesteld.

Hieronder is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven voor het deel Sittard. Het vormt een samenvattende kaart van het ruimtelijk beleid van Sittard-Geleen. De structuurvisiekaart is via de lagenbenadering opgebouwd uit de facetkaarten per beleidsgebied. Het centrum van Sittard wordt in de structuurvisie aangeduid als "centrumgebied; regionaal stedelijk centrum met centrumstedelijk wonen, recreatief".

Heden en toekomst van Sittard-Geleen worden mede bepaald door het unieke archeologische erfgoed dat de stad rijk is. De gemeente streeft er dan ook naar om deze bron van kennis en cultuurbeleving in de bodem te behouden en te beheren. Ook het behoud van cultuurhistorische elementen zoals de binnenstad van Sittard, versterkt de recreatieve beleving van Sittard-Geleen.

De structuurvisie is gebaseerd op vigerend beleid. Naar de toekomst toe liggen er verschillende strategische opgaven die uitgewerkt moeten worden. De structuurvisie geeft als bestuurlijk document richting aan de inzet van gemeentelijke juridische bevoegdheden. Op gemeentelijk niveau wordt de structuurvisie vertaald naar juridisch bindende bestemmingsplannen.

3.3.2 Stadsvisie 2016

In 2007 is de stadsvisie 2012 (december 2002) verder verfijnt in de 'Stadsvisie 2016' opdat op basis daarvan scherpere keuzes gemaakt kunnen worden. In de stadsvisie 2016 van Sittard-Geleen staat de volgende missie geformuleerd:

Sittard-Geleen wil zich ontwikkelen (transformeren) tot één herkenbare, samenhangende stad, waarin burgers, bedrijven en instellingen actief vorm en inhoud geven aan de stad. Kenmerken van deze ene stad zijn:

- een sterke eigen, stedelijke identiteit;
- de menselijke maat;
- er wordt voortgebouwd op de unieke kenmerken van de samenhangende delen en de bestaande kleinschalige structuur van buurten en dorpen met ieder hun specifieke eigen identiteit;
- innovatief en tegelijkertijd geworteld in een door industriële activiteiten gestempelde traditie;
- een hoge kwaliteit van wonen, werken en recreëren;

- de bijzondere kwaliteit van het landschap en de aanwezige natuurwaarden;
- een open oog voor de trekkersrol van de stad in de regio Westelijke Mijnstreek en een krachtige complementaire positie in het (eu)regionale netwerk;
- een antwoord op de demografische ontwikkeling.

Om de missie te realiseren wordt ingezet op drie strategische doelstellingen:

1. Het versterken van de sociale vitaliteit van de stad.
2. Het versterken van de stedelijke en regionale functies, waaronder de versterking van het landschap.
3. Actief inzetten op de transformatie van de economische structuur.

Ten aanzien van de het plangebied en het centrum van Sittard zijn geen bijzondere uitgangspunten geformuleerd.

3.3.3 *Parkeerbeleid*

De gemeente Sittard-Geleen heeft in december 2004 het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Belangrijkste bouwsteen van dit beleidsplan is de 'parkeerplaatsverplichting'. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Op 1 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen de nota "mobiliteit en parkeren" vastgesteld. De hierbij gehanteerde uitgangspunten zijn:

- De bewoner centraal.
- De bezoeker van de centra als betalende gast.
- Vergroten zones vergunning parkeren.
- Consolidatie en verevening betaald parkeren.

In de nota parkeernormen Sittard-Geleen, parkeernormsystematiek van januari 2012 is de visie en toepassingskader op parkeren opgenomen. De gemeente is hierbij ingedeeld in vijf gebieden. Onderhavig bestemmingsplan betreft het gebied "centrum Sittard". In de gemeente Sittard-Geleen is geen sprake van een uitzonderlijke situatie of omstandigheden waarvan een hogere of lagere parkeerbehoefte verwacht kan worden, dan voor een gemiddelde Nederlandse gemeente met stedelijkheidsgraad 3. Uitgangspunt is daarom dat de minimum en maximum parkeernorm van CROW onverkort wordt gehanteerd. In de nota is ook aangegeven hoe een berekening van het parkeersaldo moet plaatsvinden bij nieuwe ontwikkelingen en waaraan moet worden voldaan bij algemene ontheffing van de parkeereis. In de gemeentelijke bouwverordening wordt dit juridisch geregeld. Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad de nota: "uitvoering parkeerbeleid" vastgesteld. het doel van deze nota is o.a.:

- Het wegnemen van parkeeroverlast in de straten rondom het centrum door fiscalisering van het vergunninggebied.
- Optimaliseren van parkeren in de centra van Sittard en Geleen voor zowel bewoners, bezoekers en zakelijk belanghebbenden.
- Gratis parkeren op algemene gehandicaptenparkeerplaatsen door gehandicapten per 1 januari 2013.

Bij onderhavig plan is rekening gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Sittard-Geleen.

3.3.4 *Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016*

In het duurzaamheidsplan 'Sittard-Geleen duurzaam en energiek' worden op twee ambitieniveaus doelen en activiteiten beschreven. Het beschreven ambitieniveau "Klimaatakkoord" (een akkoord tussen het Rijk en de VNG) is te beschouwen als een basispakket van doelstellingen waarvan verwacht wordt dat iedere gemeente zich inspant om deze ambities te realiseren. In februari 2008 heeft de gemeente de eerste vervolgstap gezet door het Klimaatakkoord 2007-2011 met het Rijk te tekenen. Op hoofdlijnen betekent dit dat Sittard-Geleen de volgende doelstellingen onderschrijft:

- In 2015 zijn de gemeentelijke inkopen 100% duurzaam.
- In 2020 bedraagt het aandeel duurzame energie 20%.
- In 2020 is nieuwbouw CO2 / klimaatneutraal.
- Mobiliteit wordt schoner en zuiniger door het instellen van milieuzones en het stimuleren van biobrandstoffen.
- Energiestromen bij bedrijven worden efficiënter benut.

Om een werkbaar duurzaamheidsplan op te stellen met bijbehorend uitvoeringsprogramma zijn vijf kernthema's in het beleid benoemd, te weten:

1. Duurzame gemeentelijke organisatie.
2. Duurzame energie.
3. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling: duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en duurzaam groen en water.
4. Duurzame mobiliteit.
5. Duurzame economie.

Binnen de ambitieniveaus zijn uitwerkingen in doelstellingen gemaakt, die leiden tot een aantal concrete activiteiten ter uitvoering. De ontwikkeling Engelenhof past binnen deze kaders.

4 Onderzoek planeffecten

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 worden de achtergronden en potentiële belemmeringen beschreven van de geplande woningen en parkeerplaatsen en parkeergarage. In het kader van de planontwikkeling zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Achtereenvolgens worden de resultaten van de volgende onderwerpen behandeld:

- Geluidonderzoek;
- Luchtkwaliteit;
- Bodem;
- Waterhuishouding (Watertoets);
- Duurzaam Bouwen;
- Natuur en landschap (Flora en Fauna toets);
- Archeologie;
- Parkeren;
- Externe Veiligheid.

4.2 Geluidonderzoek

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing heeft de projectontwikkelaar een akoestisch onderzoek (Grontmij, 2005, rapportnummer: 188235.RM.R001) laten uitvoeren. Dit onderzoek is op onderdelen geactualiseerd en de nieuwe situatie is beoordeeld (Grontmij, 2013, rapportnummer GM-0106744).

Hoewel de indeling van het plan ingrijpend gewijzigd is kan geconcludeerd worden dat de berekende geluidwaarden niet significant anders zijn dan in het 'oude' onderzoek. Onderstaand wordt per onderwerp een korte beschouwing gegeven. Hierbij wordt indien van toepassing verwezen naar het onderzoek uit 2005.

Vanwege verkeer op de President Kennedysingel wordt de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarde van $L_{den} \leq 48$ dB op de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet overschreden.

De geluiduitstraling door installaties en/of activiteiten bij de stallinggarage voldoen niet aan de gestelde VNG-richtafstanden. In 2005 was dit ook zo. Alleen door het nemen van ingrijpende maatregelen kan aan deze richtlijnen voldaan worden. Hierbij moet gedacht worden aan het verplaatsen van de in- en uitrit.

Aan de eisen gesteld in het Activiteitenbesluit kan voldaan worden mits de bronvermogens van de ventilatoren, welke op het dak van het entreegebouw worden aangebracht en die voor de luchtverversing van de stallinggarage zorgen, een bronvermogen hebben $\leq 61,4$ dB(A). Hiermee zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van woningen van derden een etmaalwaarde van ten hoogste 50 dB(A) niet overschrijden.

Het maximaal optredende geluidsniveau overschrijdt de gestelde normwaarden van ten hoogste 65 dB(A) in de avondperiode op de gevels van de nieuw te bouwen woning gelegen direct boven de in- en uitrit van de stallinggarage en van de woning Pullestraat 3a. In de nachtperiode wordt de gestelde normwaarden van ten hoogste 60 dB(A) op de gevels van de nieuw te bouwen woning gelegen direct boven de in- en uitrit van de stallinggarage en op de woningen Pullestraat 3 en 3a overschreden. In 2005 was dit ook zo. Het treffen van maatregelen om de optredende geluidbelasting op de gevels omlaag te brengen is gezien de ligging van de woningen

ten opzichte van de in- en uitrit van de garage niet mogelijk, anders dan het niet mogen gebruiken van de garage in de avond- en nachtperiode.

Een mogelijke oplossing is toetsing aan een maximaal optredend geluidniveau in een verblijfsruimte van de woning van derden niet meer mag bedragen dan 50 en 45 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Hierbij zal de nachtperiode bepaald zijn. Dan zal de geluidwering van de gevel van de nieuw te bouwen woningen ten minste 24 dB(A) moeten bedragen en die van de bestaande woningen 21 dB(A). De bouwkundige voorzieningen in de gevels van de nieuw te bouwen woningen kunnen op de benodigde geluidwering nog afgestemd worden. Of de geluidwering van de gevels van de bestaande woningen hieraan voldoen zal door middel van nader onderzoek in de vorm van geluidmetingen nader bepaald moeten worden. Door het bevoegd gezag kunnen hier maatwerkvoorschriften voor worden vastgelegd.

Het berekende equivalente geluidsniveau veroorzaakt door voertuigbewegingen op weg naar en afkomstig van de stallinggarage in de Pullestraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van ten hoogste 50 dB(A) in de dagperiode op de gevels van de woningen Pullestraat 1 t/m 3a. De overschrijding is maximaal 1 dB(A). In 2005 was dit niet het geval. Het treffen van maatregelen is gelet op de situatie ter plaatse erg moeilijk en mogelijk zijn deze uiteindelijk niet nodig.

Een mogelijke oplossing is toetsing aan een optredend geluidniveau in een verblijfsruimte van de woning van derden niet meer mag bedragen dan 35 dB(A) in de dagperiode. Dan zal de geluidwering van de gevel van de bestaande woningen ten minste 16 dB(A) moeten bedragen. De vereiste geluidwering zal dit naar alle waarschijnlijkheid wel halen. Dit is gebaseerd op het feit dat de geluidwering van een gevel van een nieuw te bouwen woningen volgens de eisen gesteld in het Bouwbesluit ten minste 20 dB(A) dient te bedragen.

Er controle zal na realisatie van het project voor rekening en risico van de ontwikkelaar een meting worden verricht om vast te stellen dat de vereiste binnenwaarde wordt gerealiseerd. Wanneer op dat moment een overschrijding wordt geconstateerd zullen alsnog maatregelen getroffen worden.

4.3 Luchtkwaliteit

In Nederland moet ieder afzonderlijk bouwplan (huizen, kantoren, wegen of viaducten) getoetst worden op effecten voor de kwaliteit van de lucht en of wordt voldaan aan de vastgestelde grenswaarden. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken en mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen kleine en grote projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Geïntroduceerd werd het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM). Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. In het Besluit is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Het komt er op neer dat projecten die jaarlijks maximaal 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Elk project dat slechts in NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden.

Vanaf 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer opgenomen dat projecten die passen in de programmatische aanpak van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), niet meer afzonderlijk hoeven te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer direct getoetst te worden aan de grenswaarden. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-plannen verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat

dus alle cumulatieve effecten van de activiteiten op de luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Er geldt een grenswaarde van 3% voor fijn stof of stikstofdioxide. Er is sprake van de categorie 'woningbouwlocaties' als bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate. Woningbouwplannen tot 500 woningen én maximaal 1 ontsluitingsweg dragen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.4 Bodem

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied "Engelenhof" (inclusief toekomstige waterberging) gelegen tussen de Pullestraat, Putstraat en Fort Sanderbout te Sittard. (Geonius Milieu B.V., rapportnummer: MA140257.RO2, d.d. 5 december 2014) De toekomstige waterberging is gelegen aan de overzijde van Fort Sanderbout.

Op basis van het onderzoek is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Aanleiding voor het nader bodemonderzoek asbest vormen de resultaten van het verkennend bodemonderzoek waarin in één proefgat (D13) een gewogen gehalte asbest aangetroffen dat de detectielimiet overschrijdt.

4.4.1 Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- Deellocatie A: voormalige ondergrondse benzinetank en pompinstallatie.
De onderzochte verdachte bodemlagen zijn niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten.
- Deellocatie D: gehele locatie (nieuwbouw)
 - De uiterst baksteen- en puinhoudende toplaag (0-0,5 m-mv) bij boringen D04, D10 en D16 (MM D5) is sterk verontreinigd met koper en lood en licht verontreinigd met kwik en PAK. Gezien mate van bodemvreemde bijmengingen betreft dit materiaal geen bodem, maar een niet-vormgegeven bouwstof. Opgemerkt wordt dat geen uitloogonderzoek op deze niet-vormgegeven bouwstof heeft plaatsgevonden;
 - Na uitsplitsing en separate analyse van de deelmonsters blijkt dat deze maximaal licht verontreinigd zijn met koper en/of lood;
 - De overige sporen tot matig puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK;
 - De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen;
 - Indien de resultaten van de mengmonsters van de bovengrond indicatief worden getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van de vrijkomende grond van kwaliteit "wonen" tot "industrie". De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) voldoet indicatief aan klasse achtergrondwaarde (AW2000).
- Deellocatie E: toekomstige parkeerkelder
De ondergrond is maximaal licht verontreinigd met PCB (som 7), kobalt en nikkel. Indien de resultaten van de mengmonsters indicatief worden getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit van de vrijkomende grond aan klasse achtergrondwaarde (AW2000).
- Deellocatie F: toekomstige waterberging
 - De bovengrond (0-0,5 m-mv) bij boring F05 is matig verontreinigd met zink. Aangezien dit gehalte in een separaat monster is aangetroffen en er geen vermoeden bestaat dat ter plaatse een sterke verontreiniging aanwezig is, is er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek;
 - De overige sporen tot zwak puin-, kool-, en baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen en/of PAK;
 - Indien de resultaten van de mengmonsters van de bovengrond indicatief worden getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van de vrijkomende grond van kwaliteit

"wonen" tot "industrie". De aangetroffen lichte tot matige verontreinigingen houden vermoedelijk verband met de aanwezige ophooglaag op de locatie.

4.4.2 *Grondwater*

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met molybdeen en/of barium, naftaleen, xylene en tetrachlooretheen. In eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is reeds een lichte verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen aangetroffen. Deze lichte verontreiniging kan veroorzaakt zijn door een verontreiniging als gevolg van de voormalige bedrijfsmatige activiteiten op de locatie en de directe omgeving (chemische waterrij). Voor de overige licht verhoogde concentraties in het grondwater zijn geen direct bronnen aantoonbaar en deze hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak.

4.4.3 *Asbest in bodempuin*

Tijdens de uitvoering van de maaiveldinspectie zijn op een drietal plaatsen op het maaiveld stukjes asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen (AS1 t/m AS3) die uit 10-15% chrysotiel (hechtgebonden asbest) bestaan. De aangetroffen asbesthoudende plaatjes op het maaiveld bij proefgaten D01 en D03 zijn ter plaatse niet aanwezig in de bodem;

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek asbest blijkt dat in het mengmonster van de fijne fractie van ASB10 (proefgat D13) het gemeten asbestgehalte de detectiegrens overschrijdt (3,8 mg/kg d.s. gewogen asbest). In de overige geanalyseerde mengmonsters overschrijdt het gemeten gehalte asbest de bepalingsgrens niet;

Uit de resultaten van het nader onderzoek asbest blijkt dat de resultaten van het verkennend onderzoek asbest niet kunnen worden bevestigd: in alle proefsleuven overschrijdt het gewogen gehalte asbest de detectielimiet (en dus ook het stopcriterium voor nader bodemonderzoek van 10 mg/kg d.s. gewogen) niet. In de grove fractie (> 20 mm) is eveneens visueel géén asbesthoudend plaatmateriaal is waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het (verhoogde) gehalte aan asbest dat tijdens het verkennend onderzoek is aangetroffen zeer lokaal aanwezig was. Waarschijnlijk is dit veroorzaakt door één asbestplaatje dat hier als gevolg van de sloop terecht is gekomen. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Verder onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Derhalve kan overall worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een "verklaring van geen bezwaar" is ter competentie van de overheid.

4.5 **Waterhuishouding**

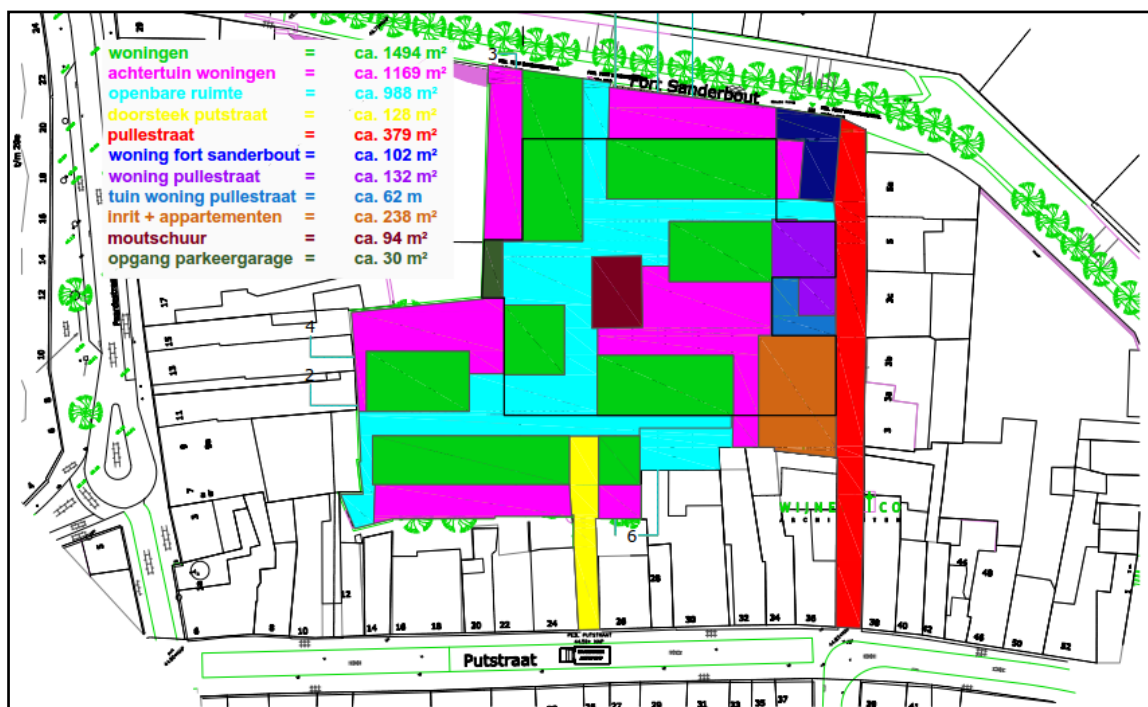
Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een watertoets voor de locatie uitgevoerd (Grontmij, d.d. 16 december 2014).

4.5.1 *Beschrijving plangebied*

In figuur 4.1 is de indeling van het woongebied 'Engelenhof' opgenomen met de bijhorende oppervlakten. Belangrijke aanvulling op de figuur is dat onder een groot deel van het gebied een parkeergarage wordt gerealiseerd. Ook onder de te handhaven en in te passen Moutschuur is een kelder aanwezig.

In tabel 4.1 is het toekomstige afwaterende verhard oppervlak uiteengezet, op basis waarvan de benodigde waterbergingsopgave bepaald dient te worden. Uitgangspunt daarbij is dat de te vernieuwen Pullestraat niet binnen het plangebied gaat afwateren en dus niet binnen het afwaterend verhard oppervlak valt. Het totaal toekomstige afwaterend verhard oppervlak is circa 3.282 m².

In het verleden/de huidige situatie bestond/bestaat een (groot) deel van het gebied uit verhard oppervlak. Hiermee komt de toename aan verharding (flink) kleiner uit dan de 3.282 m². Echter het uitgangspunt van het waterschap is dat de wateropgave voor het totaal toekomstige verhard oppervlak wordt opgelost binnen het plangebied.



Figuur 4.1: Indeling woongebied 'Engelenhof'

Tabel 4.1: Onderdelen plangebied met bijhorende afgeronde oppervlakken

Onderdeel	Oppervlak (m ²)	Verhardingspercentage (%)	Verhard oppervlak (m ²)
Woningen + schuur	1.799	100	1.799
Appartementen + inrit	238	100	238
Tuinen	1.244	30*	373
Openbare ruimte	988	90	889
Doorsteek Putstraat en opgang parkeergarage	158	100	158
Totaal toekomstige verharding	4.427	-	3.457

*Met de 30% verharding in de tuinen komt het totaal percentage aan verharding voor de woonpercelen uit op circa 70%

4.5.2 Ontwerprichtlijnen toekomstige waterhuishouding

Afgaand op de Handreiking watertoets zijn in tabel 4.2 de relevante waterhuishoudkundige aspecten voor het plangebied uiteengezet. In tabel 4.3 zijn voor deze aspecten de ontwerprichtlijnen opgenomen op basis van de huidige bodem- en watersituatie en het beleid en de uitgangspunten van de waterbeheerders

4.5.3 Principe-uitwerking waterhuishouding

In onderstaande paragrafen is de principe-uitwerking voor de waterhuishouding weergegeven.

4.5.3.1 Hemelwaterbehandeling

Watersysteem

In afstemming met het ontwerp van 31 januari 2013 is het hemelwatersysteem van het plangebied uitgewerkt. Conform de uitgangspunten vindt de hemelwaterbehandeling gescheiden plaats van de afvalwaterafvoer.

Hergebruik hemelwater

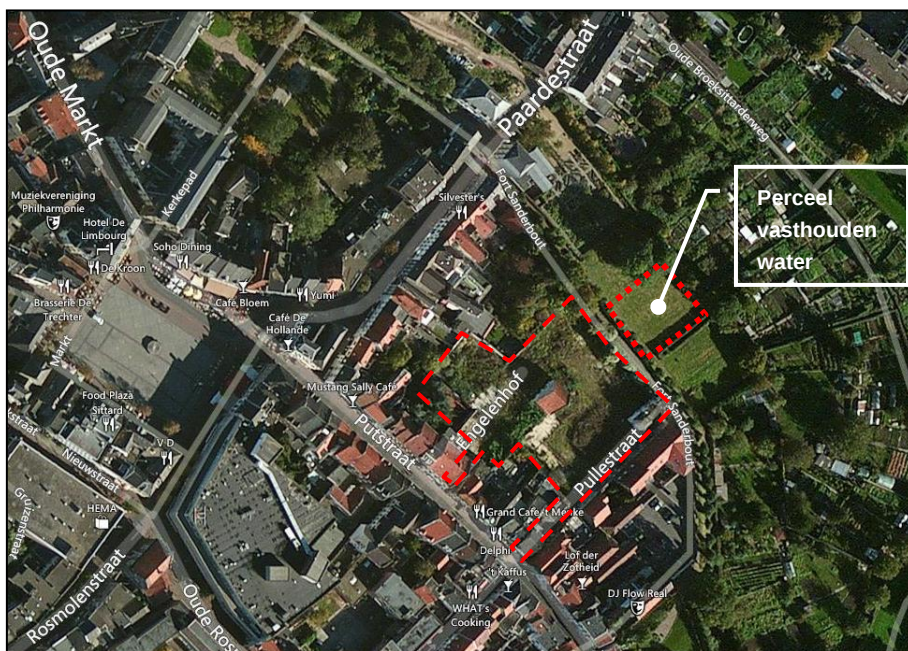
Voor het plan is hergebruik van hemelwater dat op de gebouwen valt mogelijk. Gedacht kan worden aan het gebruik van hemelwater voor sanitaire voorzieningen of als poets-/waswater.

Echter het hergebruik van hemelwater kan niet worden verplicht. En is daarom niet meegenomen in de berekening van de berging (zie paragraaf 4.1.3).

Vasthouden, bergen en/of afvoeren hemelwater

Gezien onder een groot deel van het gebied een parkeergarage/kelder komt te liggen/licht, wordt het lastig om het van de verharde oppervlakken afstromende hemelwater binnen het plangebied vast te houden. Vanwege de parkeergarage/kelder en de grondwaterstand, die tot aan de onderzijde van de kelder reikt, is er nauwelijks tot geen ruimte voor de infiltratie van hemelwater. Dit wordt nog eens versterkt door de matige waterdoorlatendheid van de deklaag.

Vanwege de beperkte ruimte voor het vasthouden van hemelwater binnen het plangebied, is buiten het gebied gezocht naar beschikbare ruimte. Hiervoor komt een perceel ten noorden van de Fort Sanderbout (stadswal) in aanmerking (zie figuur 4.2). Het perceel betreft kadastraal SITTARD G 950 en heeft een oppervlak van ruim 750 m². Afgaand op het Actueel Hoogtebestand Nederland ligt de maaiveldhoogte van het perceel tussen circa NAP +42 en +43 m.



Figuur 4.2: Extra perceel vasthouden water (bron luchtfoto: Google Map)

Door het perceel verlaagd aan te leggen, kan daar de benodigde berging worden gerealiseerd. De voorkeur gaat uit naar een diepte van 0,35 m en een talud van 1:10. Met de diepte ligt de bodem ruim boven de grondwaterstand, dat nodig is voor de berging en infiltratie. Afgaand op de gegevens van de bodem en grondwaterstand lijkt het perceel matig/goed geschikt te zijn voor de infiltratie van hemelwater in de bodem. Gezien dit gegeven is het nodig om de bodem van de berging te verbeteren, zodat de infiltratie van hemelwater beter kan geschieden. Een andere mogelijkheid is om een vertraagde afvoer, van 1,0 l/s/ha, te realiseren richting de (overkluisde) Molentak. In de waterparagraaf is de berekening van de berging en leegloop van de bergingszone opgenomen.

Het van de verharde oppervlakken afstromende hemelwater dient binnen het plangebied verzameld te worden in een hemelwaterriolering. Voor de afvoer richting de bergingszone is het nodig om door de Fort Sanderbout (stadswal) een leiding aan te leggen, die uitmondt in de zone. Het hemelwater bovengronds afvoeren is gezien het maaiveldverloop niet mogelijk. Het maaiveld loopt richting het zuiden en westen af. Dat is tegengesteld aan de benodigde afvoer-richting naar het perceel ten noorden van het plangebied.

Door het verschil in maaiveldhoogten varieert de dikte van de deklaag op de parkeergarage van circa 0,4 tot 0,8 cm. In deze deklaag kunnen, rekening houdend met vorstgevoeligheid, geen afvoerleidingen worden aangelegd. Geadviseerd wordt de leidingen aan bovenzijde van het dek

van de parkeergarage te monteren en deze te dimensioneren op een afvoercapaciteit van 300 l/s/ha. Bij de doorvoeren door het 'dak' van de parkeergarage dient eveneens rekening te worden gehouden met de aansluiting van de drainageleidingen op het 'dak' van de parkeergarage.

Afgaand op de maaiveldhoogtes van het plangebied en het perceel, waar de bergingszone komt te liggen, is het zeer waarschijnlijk mogelijk het hemelwater onder vrijval af te voeren naar de bergingszone. Echter de hemelwaterriolering en ook de afvoerleiding komen waarschijnlijk wel lager te liggen dan de zone, waarmee de riolering en leiding na neerslag vol met water blijven staan.

Bij het toepassen van een ondergronds afvoersysteem dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- knelpunten met overige kabels en leidingen voorkomen;
- toepassen verschillend materiaal of kleur voor DWA (Droog Weer Afvoer)- en RWA (RegenWater Afvoer)leidingen om verkeerde aansluitingen te voorkomen.

Algemeen geldt dat het wenselijk is, om verstopping van de voorzieningen te voorkomen, ter plaatse van de regenpijpen een bladvanger te plaatsen en op een centraal punt een zandvangert te plaatsen. Dit voorkomt onnodige vervuiling van de riolering, leidingen en de bergingszone door bladeren en zand.

Bronmaatregelen

Het hemelwater binnen het plangebied is afkomstig van daken en verhard oppervlak waar geen gemotoriseerde voertuigen komen. Het hemelwater hoeft derhalve niet te worden gezuiverd. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloobbare materialen, zoals aangegeven in DuBo.

Ook voor de overige verharding geldt dat, bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling van deze verharding zoveel mogelijk te voorkomen.

Daarnaast dient geen gebruik gemaakt te worden van bestrijdingsmiddelen voor onkruidbestrijding op openbare verharding.

Er wordt naar gestreefd om voor gladheidbestrijding geen tot weinig strooizout te gebruiken.

Uitwerking bergingszone

Afgaand op de regenbui T=25 en het toekomstige verhard oppervlak (daken, parkeren en overige terreinverharding) van circa 3.457 m² komt de benodigde berging uit op circa 121 m³. Tijdens de regenbui T=100 stroomt circa 156 m³ hemelwater af vanaf het verhard oppervlak.

Uitgaande van een beschikbare bergingsdiepte van 0,35 m in de bergingszone is voor de berging van de T=25 een voorzieningsoppervlak nodig van circa 345 m², exclusief taluds. Voor de berging van de T=100 gaat het om een benodigd oppervlak van circa 445 m², exclusief taluds. Met een talud van 1:10 komt het benodigde oppervlak uit op circa 490 m² voor de T=25 en 605 m² voor een T=100. Met de genoemde oppervlakken kan de T=100 volledig binnen het perceel, ten noorden van Fort Sanderbout, worden geborgen.

Na volledige vulling van de bergingszone is het wenselijk dat deze binnen 24 tot 48 uur leegloopt, zodat er weer ruimte is voor nieuwe neerslag en dat de grasmat zich goed kan ontwikkelen. Met behulp van infiltratie en een eventueel benodigde vertraagde afvoer loopt de zone leeg.

Het infiltratieoppervlak bestaat uit de bodem en de helft van het talud van de bergingszone. Wanneer wordt uitgegaan van de T=100 komt het infiltratieoppervlak uit op circa 600 m². Afgaand op een waterdoorlatendheid van 0,3 m/d komt de leeglooptijd na volledige vulling (156 m³) uit op circa 21 uur. Dit is dus afdoende snel, waarmee een vertraagde afvoer niet noodzakelijk is.

4.5.4 *Uitwerking riolering en leidingen*

Hemelwaterriolering en afvoerleidingen worden meestal berekend op basis van de bui08/bui09 uit de Leidraad riolering, die een intensiteit heeft van 110 l/s/ha. Bij deze bui mag er geen water op straat optreden. Echter voor het plangebied wordt aanbevolen om uit te gaan van een bui10, die een intensiteit heeft van 210 l/s/ha. Voor de leidingen aan de bovenzijde van het dek van de parkeergarage is eerder aangegeven een afvoercapaciteit van 300 l/s/ha te hanteren.

Afgaand op de intensiteit van 210 l/s/ha en het totaal afwaterende verhard oppervlak van circa 3.457 m² komt het maximale afvoerdebiet uit op circa 73 l/s, ofwel 0,073 m³/s. Afgaand op dit debiet is voor de afvoerleiding richting de waterberging, aan de noordzijde van de Fort Sanderbout, een diameter nodig van 500 mm.

4.5.5 *Extreme neerslag*

Tijdens zeer extreme neerslag (meer dan 210 l/s/ha) bestaat de kans dat de hemelwaterriolering en afvoerleiding richting de bergingszone de aanvoer van hemelwater niet kunnen verwerken. Statisch gezien betekent dit dat er 1 keer in de 10 jaar water op maaiveld blijft staan en/of stroomt. Om te voorkomen dat dit overlast geeft ter plaatse van de gebouwen wordt aanbevolen het vloerpeil minimaal 0,3 m boven het peil van de wegen af te werken. Ter hoogte van de ingang(en) richting de parkeergarage is het nodig om een drempel aan te brengen van 0,05 tot 0,1 m hoog, waarmee wordt voorkomen dat het water in de garage stroomt.

4.5.5.1 *Afvalwaterafvoer*

De afvalwaterafvoer van de woningen en appartementen vindt gescheiden plaats van de hemelwaterafvoer. De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel van de gemeente Sittard-Geleen.

4.5.5.2 *Ontwatering en afwatering*

Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 3,0 m –mv (overeenkomend met circa NAP +41,5 m). Aan de eisen in het kader van de ontwatering (minimaal 0,7 meter ten opzichte van onderkant vloer en 0,7 meter ten opzichte van het wegpeil) wordt derhalve ruim voldaan. Het bouwpeil van de gebouwen ligt 0,3 m hoger dan het straatpeil. Hierdoor wordt wateroverlast, tijdens zeer extreme neerslag (meer dan 210 l/s/ha), waarbij het mogelijk is dat water op straat komt te staan, voorkomen.

De parkeergarage wordt aangelegd op een niveau van circa 3,0 m –mv. Dit is ongeveer op het grondwaterniveau. De parkeergarage wordt waterdicht afgewerkt.

Ter plaatse van de openbare ruimte infiltreert een gedeelte van het hemelwater door de klinkerverharding in de bodem. Het infiltreren van dit hemelwater naar het grondwater wordt belemmerd door de aanleg van de parkeergarage. Daarnaast wordt de fundering van de gebouwen doorgezet tot bovenzijde parkeergarage. Het infiltrerend hemelwater ondervindt veel weerstand, waardoor de kans aanwezig is dat plaatselijk tussen de bovenzijde van de parkeergarage en het maaiveld schijngrondwaterstanden kunnen ontstaan. Binnen het plangebied dient hiermee rekening te worden gehouden door onder de verhardingen drainage aan te leggen.

Gezien de bodemopbouw, de grondwaterstand en de diepte van de parkeergarage wordt geen opstuwing van het grondwater stroomopwaarts van het plangebied verwacht. Grondwateroverlast in de omgeving van het plangebied, als gevolg van eventuele opstuwing van het grondwater na aanleg van de parkeergarage, is hier niet aan de orde.

4.5.5.3 *Uitwerking waterhuishouding*

In de uitwerking van het ruimtelijk plan richting het bestek dient ook de waterhuishouding nader te worden uitgewerkt. Daarbij gaat het onder andere over de hemelwaterriolering, hemelwaterafvoerleidingen en drainageleidingen parkeergarage, afvoerleiding door Fort Sanderbout, de bergingszone ten noorden van het plangebied en de afvalwaterafvoer.

4.5.5.4 Communicatie

Bij de gescheiden afvoer en berging/infiltratie van het afstromende hemelwater kunnen een aantal beperkingen in het gebruik van de openbare ruimte niet worden voorkomen. De beperkingen van de openbare ruimte dienen in een zo vroeg mogelijk stadium met de nieuwe eigenaren te worden besproken. De initiatiefnemer dient hier met de toekomstige gebruikers en de gemeente Sittard-Geleen onderling afspraken over te maken.

4.6 Duurzaam bouwen

In Zuid-Limburg hebben inmiddels 20 gemeenten en diverse (markt)partijen een convenant duurzaam bouwen gesloten. Hierin zijn de na te streven ambities vastgelegd alsmede de afspraken over de monitoring en evaluatie van het convenant. De afspraken betreffen in eerste instantie de invoering van het Basispakket bij bouwprojecten.

Het convenant is een invulling van het project "Duurzaam Bouwen: investeren in de toekomst", dat door middel van een "Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen" op 8 september 1995 door Minister De Boer en Staatssecretaris Tommel aan de Tweede Kamer is aangeboden. De daarin voorgestelde en in Limburg overgenomen aanpak, is erop gericht duurzaamheidsaspecten een sterkere en op de duur vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting en het gebruik van de gebouwde omgeving. Het betreft de besluitvorming op een viertal schaalniveaus, te weten: stedenbouw, gebouwen c.q. bouwprojecten, materiaalkeuze en grond- weg- en waterbouw.

Door ondertekening van het convenant nemen alle partijen het op zich ervoor te zorgen dat het Basispakket Duurzaam Bouwen conform de afspraken in het convenant, wordt uitgevoerd. Dit betekent dat alle deelnemers hun leden of achterban naar behoren dienen te informeren en voor te lichten over de inhoud en de naleving van het convenant, waarbij het van belang is op welke wijze de taakstellingen uit het convenant worden vertaald naar concrete maatregelen op uitvoeringsniveau.

In het Basispakket Dubo zijn maatregelen opgenomen ter zake van stedenbouw, woningbouw (nieuwbouw), woningenbeheer, utiliteitsbouw en de GWW-sector. Deze maatregelen zijn geselecteerd op grond van de criteria "voldoende praktijkervaring met de betreffende maatregel", "technische uitvoerbaarheid" en "voldoende milieueffect". Het Basispakket is op een drietal aspecten getoetst, te weten: de financiële haalbaarheid, de garantiebepalingen van de certificerende organisaties in de bouw en de juridische haalbaarheid. Het aspect sociale veiligheid maakt geen onderdeel uit van het Basispakket, maar is wel als appendix daaraan toegevoegd.

Bij het ontwerp van het onderhavige project is rekening gehouden met het gebruik van duurzame materialen en wordt gemerkt met woningen met een duurzaam bouwconcept Plus Wonen.

4.7 Natuur en landschap

In 2005 is door Grontmij de notitie '182355 Flora en fauna Pullenstraat' opgesteld. Deze notitie is als basis gebruikt voor de destijds opgestelde natuur en landschapsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing. Met veranderende wet- en regelgeving wordt een beroep gedaan op het controleren van de actualiteit van uitgevoerde onderzoeken. Dit houdt in dat in het kader van gebieds- en soortbescherming de conclusies en aanbevelingen niet altijd nog actueel en vigerend zijn. Hierop dient ingespeeld te worden, om problemen tijdig te kunnen voorzien. In de actualisatie worden de knelpunten van veroudering benoemd en de noodzaak voor uitvoering van vervolgonderzoek.

Conclusie van de beleidsactualisatie was middels een veldbezoek de noodzaak en omvang van soortgerichte inventarisaties naar vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen en vleermuizen diende te worden bepaald. Op 8 mei 2013 is er een deskundig ecooloog van Grontmij een locatiebezoek afgelegd.

Belangrijkste conclusie van het veldonderzoek was dat er conform het vleermuizenprotocol, de beschikbare soortenstandaarden en de uitgebreide territoriumkartering aanvullend onderzoek naar jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de steenmarter, vleermuizen, grote gele kwikstaart, huismus en gierzwaluw dient te worden uitgevoerd.

Grontmij is in juni 2013 gestart met de aanvullende onderzoeken. In het najaar van 2013 heeft initiatiefnemer een ontheffingsaanvraag ingediend in het kader van de Flora en faunawet. In november 2013 heeft er echter een brand plaatsgevonden waardoor een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is vernietigd. Op last van de gemeente is het betreffende pand in verband met de veiligheid gesloopt. De ontheffingsaanvraag voor de verblijfplaats werd hierdoor irrelevant. Het ministerie heeft in april 2014 de ontheffingsaanvraag als niet verzonden beschouwd.

Conclusie

Derhalve kan gesteld worden dat Flora en Fauna geen belemmering vormt voor verdere planontwikkeling.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van het archeologisch onderzoek kunnen op de onderzoekslocatie bewoningssporen aanwezig zijn van het laat-paleolithicum tot de nieuwe tijd. Doordat het plangebied in het van oorsprong middeleeuwse deel van de stad Sittard ligt, is het terrein aangeduid als archeologische monument. Omdat het gebied tussen de Putstraat en Fort Sanderbout behoort tot een 13^e-eeuwse stadsuitleg, worden hier voornamelijk bewoningssporen behorende tot het complextype stadskern vanaf de 13^e eeuw tot heden verwacht. Oudere sporen uit bijvoorbeeld de Romeinse tijd zijn niet uit te sluiten. In het bestemmingsplan 'centrum Sittard' worden deze waarden ter plaatse beschermd middels een dubbelbestemming 'archeologie 1'. Hierin wordt aangegeven dat graafwerkzaamheden in de grond slechts mogen plaatsvinden tot 30 cm en bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een maximum grootte van 50m². Hier kan slechts worden vanaf geweken middels een omgevingsvergunning wanneer archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Van 29 juni tot met 3 juli 2009 heeft BAAC een inventariserend veldonderzoek door middel van het graven van proefsleuven uitgevoerd (IVO-P) op het plangebied Engelenhof. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden onder toezicht van de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Sittard-Geleen.

Tijdens het onderzoek zijn archeologische resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd aangetroffen. Mogelijk is een deel van de sporen te dateren in de prehistorische of Romeinse tijd. De archeologische sporen zijn in twee stratigrafische niveaus waargenomen. Beide niveaus worden van elkaar gescheiden door ophogingslagen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Conclusie:

Op basis van het onderzoek en de daaruit voortvloeiende waardering is de vindplaats behoudenswaardig. Indien mogelijk wordt geadviseerd de vindplaats in situ te bewaren. Gezien de bouwplannen is dit echter niet mogelijk en derhalve wordt behoud ex situ aanbevolen. Dat wil zeggen dat de resten opgegraven en gedocumenteerd dienen te worden voor bodemverstoringe ingrepen plaats gaan vinden. Deze opgravingen zullen worden uitgevoerd voor realisatie van het totaalplan.

4.9 Parkeren

Voor alle voorzieningen is voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In totaal zullen 46 parkeerplaatsen worden aangelegd in een parkeergarage. Hierbij is uitgegaan van een parkeernorm van 1,53. De door de gemeente Sittard-Geleen gehanteerde parkeernormensystematiek (vastgesteld door de raad 15 maart 2012) voor woningen in het centrumgebied is er een van 1,3- 1,5 per woning.

Gezien de omstandigheden in de omgeving van de locatie volstaat hier een norm van 1,3. Uitgaande van bovengestelde norm zijn er dus 28 (woningen) + 5 (appartementen) = 33 x 1,3 = 42,9 pp nodig. Maar omdat het plangebied in het centrum is gesitueerd geldt in deze artikel 4, lid c van de nota parkeernormen 2012, welke stelt dat 10pp worden vrijgesteld, dus er zijn in dit geval nog maar 33 pp benodigd.

Aangezien er 33 woningen zijn, zou dit dus uitkomen op een 1 op 1 situatie. Deze dient op eigen terrein te worden opgelost. Hieraan wordt derhalve voldaan.

De parkeergarage is alleen voor bewoners toegankelijk (middels een zender in de auto) en kan derhalve niet gebruikt worden als openbaar parkeerterrein. De parkeergarage zal doormiddel van een hek worden afgesloten van de openbare weg. Met dit systeem kan de doorlooptijd voor in- en uitrijdend verkeer en eventuele verkeersproblematiek zoveel mogelijk worden beperkt. Dit omdat met een automatisch transpondersysteem de doorlooptijd van een inrijdend persoon zoveel mogelijk wordt beperkt. Bezoekers dienen gebruik te maken van de (betaalde) openbare parkeerterreinen die in en om het centrum van Sittard aanwezig zijn.

4.10 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen. De richtlijnen voor transport zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen en de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen. In de hiervoor genoemde besluiten worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de jaarlijkse kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico is geheel afhankelijk van de hoeveelheid en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico is een kans van één op de miljoen per jaar (10⁻⁶ per jaar). Binnen de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt zowel bepaald door de mogelijke ongevallen en de bijbehorende ongevalfrequentie als het aantal aanwezigen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Dit is geen harde norm, maar geldt als richtwaarde. Het bevoegd gezag bepaalt zelf of zij een groepsrisico in een bepaalde situatie acceptabel vindt of niet en neemt de onderbouwing hiertoe in haar ruimtelijk besluit op.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geeft aan dat bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico, de verantwoordingsplicht moet worden doorlopen. De officiële tekst uit de Circulaire luidt: 'Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het betrokken bestuursorgaan (het bevoegd gezag) moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen.' In het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen is het volgende opgenomen over de verantwoordingsplicht: 'Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord.' Tot slot schrijft het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dat bij een ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een stationaire risicobron, de verantwoordingsplicht

moet worden doorlopen. Buiten de aangehaalde besluiten is de verantwoording van het groepsrisico sowieso een noodzakelijk onderdeel van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' van een bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Risico-inventarisatie

Uit de provinciale Risicokaart Limburg en Google Earth Pro blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de volgende risicobronnen: het spoor en het emplacement (beide op circa 1000 meter gelegen). Het plangebied voldoet daarmee aan de richt- en grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Voor zowel het emplacement als spoor geldt verder dat het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt. Een verantwoording is daarmee noodzakelijk. Er zijn verder geen provinciale- noch rijkswegen nabij het plangebied aanwezig die qua externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Binnen de gemeente Sittard-Geleen geldt een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De nabij of in het plangebied gelegen wegen zijn niet opgenomen in de gemeentelijke routing. Daarmee zijn transporten over de weg niet relevant voor het plangebied.

Mogelijke ongevalsscenario's

Zoals aangegeven is er het toxisch scenario van de risicobronnen dat theoretisch effect kan hebben op het ontwikkelingsplan. Bij ongevallen met giftige vloeistoffen en gassen is het scenario dat indirect of direct een gaswolk kan ontstaan. Als gevolg hiervan kan bij een percentage van de aanwezige personen letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Een toxisch ongevalsscenario kent enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Dit scenario kan bij alle eerder genoemde risicobronnen plaatsvinden.

Elementen verantwoordingsplicht groepsrisico

Verschillende stappen

Voor de vaststelling van het plangebied moeten de stappen van de verantwoordingsplicht groepsrisico worden doorlopen. Het plan bestaat uit de realisatie van 28 grondgebonden woningen. Voor de locatie is reeds in 2008 een ruimtelijk plan vastgesteld voor de bouw van 7 woonblokken met in totaal 49 wooneenheden. Het bouwplan is echter nooit gerealiseerd. Ten opzichte van de vigerende bestemming is dus sprake van een verdunning. Bij de totstandkoming van het vigerende plan uit 2008 is het aspect externe veiligheid niet meegenomen. Van daar dat dit in onderhavig plan volledig is uitgewerkt.

Hoogte van het groepsrisico

Voor zowel het emplacement als voor het spoor geldt dat het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt. Een verantwoording is daarmee noodzakelijk. De afstand van deze risicobronnen tot het plangebied is echter dermate groot dat deze geen invloed zal hebben op de hoogte van het groepsrisico; wel ligt deze binnen de effectafstand van een zogenaamd toxisch scenario. Om deze reden is het niet zinvol een groepsrisicoberekening uit te voeren (heeft geen meerwaarde).

Door de gemeente Sittard-Geleen is de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen d.d. 13 september 2012 vastgesteld. Deze Veiligheidsvisie biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke /economische ontwikkelingen en externe veiligheid. In de veiligheidsvisie wordt een beleid vastgelegd waarmee wordt beoogd een positieve bijdrage te leveren aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Gezien de afstand van het spoor/emplacement tot het plangebied groter is dan 200 meter, is hierbij uitsluitend de zone '200 m - grens invloedsgebied' relevant. Dat betekent dat het basisvoorzieningsniveau (hulpverlening) op peil dient te zijn.

Mogelijkheden voor de hulpverlening

Voor de beschouwing van de mogelijkheden voor hulpverlening is een onderscheid gemaakt tussen de bereikbaarheid van het plangebied, bereikbaarheid binnen het plangebied en de bereikbaarheid van de risicobron. De bereikbaarheid van het plangebied moet tweezijdig zijn. Dit is in het geval van een toxisch scenario belangrijk voor de hulpdiensten, zodat ze altijd bovenwinds kunnen aanrijden. In de huidige situatie voldoet het plangebied hier deels aan. Hiertoe

dienen mogelijke aanvullende maatregelen te worden genomen in overeenstemming met de brandweer.

De bereikbaarheid in het plangebied moet ook tweezijdig zijn. Dit is voornamelijk voor de ontvluchting van de personen in dat gebied. De vluchtwegen dienen een andere route te zijn dan de aanrijdroute voor brandweervoertuigen. In de huidige situatie zijn er onvoldoende vluchtwegen voorhanden zonder dat de hulpdiensten worden gehinderd. Hiertoe dienen mogelijk aanvullende maatregelen te worden genomen in overeenstemming met de brandweer.

De bereikbaarheid van de risicobron is voor de bronbestrijding essentieel. Zonder deze bereikbaarheid kan de brandweer niet optreden bij een risicobron. De bereikbaarheid en de capaciteitsverhoging van het bluswater zijn momenteel onderwerp van gesprek tussen de gemeente Sittard (bevoegd gezag emplacement) en ProRail (vergunninghouder emplacement). De verwachting is dat deze eind 2014/begin 2015 op maat zijn in overeenstemming met de hulpverleningsdiensten.

Op 22 september 2015 heeft de Brandweer Zuid-Limburg een advies uitgebracht met betrekking tot de aanvraag van de omgevingsvergunning. De brandweer geeft aan dat het plangebied op dit moment niet toegankelijk is voor brandweervoertuigen. Daarom zijn een aantal maatregelen nodig op het gebied van bereikbaarheid en de bluswatervoorziening om incidentbestrijding mogelijk te maken. Het betreft de volgende maatregelen:

- Handhaven van de doorrijbreedte en –hoogte van de Pullestraat
 - Vaststellen van een opstelplaats voor brandweervoertuigen in de Putstraat
 - Aanleggen van een droge buisleidingensysteem t.b.v. brandbestrijding in de parkeergarage
 - Aanleggen van een droge buisleidingensysteem t.b.v. brandbestrijding van de woningen
 - Gescheiden uitvoeren van beide droge buisleidingen
 - Ter goedkeuring voorleggen van de ontwerptekening van de systemen aan de brandweer
- Het volledige advies van de brandweer is opgenomen in de bijlagen. De maatregelen zoals geadviseerd zijn opgenomen in het inrichtingsplan en in de aanvraag omgevingsvergunning.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid van aanwezigen

Het succes van de zelfredzaamheid hangt af van twee aspecten:

- De mogelijkheid om slachtoffers te voorkomen, gezien het maatgevende scenario.
- De mate waarin de gebiedsinrichting de zelfredzaamheid bevordert;

Voor een calamiteit met giftige stoffen is de beste optie om zo snel mogelijk te schuilen in gebouwen. In het plangebied bevinden zich vooral zelfredzame personen en er zijn voldoende objecten aanwezig om te schuilen. Risico- en crisiscommunicatie kunnen bijdragen aan het verhogen van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. In navolging van de Kadernota integrale Veiligheid 2011-2014 is de gemeente Sittard-Geleen in samenwerking met de Veiligheidsregio een project gestart ter verbetering van de zelfredzaamheid van burgers.

Mogelijke risicoverlagende maatregelen

Omdat er in het gebied alleen sprake is van een toxisch scenario is, als hierboven aangegeven, schuilen in gebouwen de beste optie. Conform de vigerende bouwregelgeving (Bouwbesluit) dienen gebouwen voorzien te zijn van ventilatieluchttoevoer- en afvoer. De wijze waarop deze wordt uitgevoerd kan natuurlijk of mechanisch zijn. Wel dient ervoor gezorgd te worden dat het onderhavige gebouw voorzien wordt van een systeem waarbij middels één handeling de luchttoevoer afgesloten kan worden, zodat toxische gassen het gebouw niet kunnen binnendringen. De Brandweer Zuid-Limburg heeft in haar advies van 22 september 2015 met betrekking tot de omgevingsvergunning ook aangegeven dat een dergelijk luchttoevoersysteem in alle woningen aanwezig dient te zijn. Ook dit advies is verwerkt in de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Gezien de afstand tot de diverse risicobronnen, in combinatie met de hierboven beschreven maatregelen, acht bevoegd gezag het risico op grote aantallen gewonden en doden binnen het voorliggende plangebied voldoende beperkt. In combinatie met de zeer lage kans op een dergelijk incident wordt op basis van de bovenstaande afweging, het restrisico derhalve als acceptabel en voldoende verantwoord geacht door bevoegd gezag.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Verder bepaalt het Besluit ruimtelijke ordening dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht.

De omgevingsvergunning voor de onderhavige locatie Engelenhof, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, voorziet in de realisering van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, zodat kostenverhaal moet plaatsvinden. Op deze locatie wordt woningbouw gerealiseerd op een locatie welke reeds in eigendom is bij initiatiefnemer.

Het college van de gemeente Sittard-Geleen is in oktober 2013 akkoord gegaan met het nieuwe bouwplan. De provincie Limburg en de gemeente Sittard hebben aan het project circa € 400.000,- subsidie toegekend. Dit komt de haalbaarheid van het plan ten goede.

In verband met mogelijke planschade die voortvloeit uit het bouwplan, heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Op grond daarvan komen eventueel toe te kennen planschadevergoedingen voor rekening van de initiatiefnemer.

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 *Maatschappelijk overleg*

Tegen het oorspronkelijke plan op deze locatie is door omwonenden bezwaar gemaakt (zie 2.4). Onderhavig plan voorziet in een aanmerkelijk minder groot bouwvolume dan het oorspronkelijke plan. Met het nieuwe plan worden de bezwaren weggenomen. De omwonenden zijn medio november middels een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de plannen. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

Op 1 juli 2015 is een inloopbijeenkomst gehouden, waarvoor omwonenden schriftelijk waren uitgenodigd. Bezoekers waren in de gelegenheid om vragen te stellen aan de wethouders en de afgevaardigden van de ontwikkelaar en de gemeente. Met behulp van verschillende media is het plan tijdens die bijeenkomst gepresenteerd. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

5.2.2 *Omgevingsvergunning*

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, wordt sinds 1 oktober 2010 mogelijk gemaakt, middels een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, onderdeel 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit bouwplan is de uitgebreide procedure Wabo van toepassing.

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit, met de overige relevante stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen meegenomen. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking na bekendmaking van het besluit. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

5.2.3 *Beroep*

Na bekendmaking van het besluit is het voor een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

