

Ruimtelijke onderbouwing
Seringenlaan - Kastanjelaan
Gemeente Sittard - Geleen



Ruimtelijke onderbouwing
Seringenlaan - Kastanjelaan
Gemeente Sittard - Geleen

Datum concept	: 08-12-2017
Datum ontwerp	: 20-03-2018 (09-07-2018 actueel geluidsrapport)
Datum definitief	: 03-10-2018
Contactpersoon opdrachtgever	: B. van Baardwijk
Contactpersoon gemeente	: M. van Cleef
Projectteam Ducot	: T. Hyams
Rapportnummer	: 16769R1C
Projectnummer	: 16769

Ducot Engineering & Advies B.V.
Boven de Wolfskuil 3.D30
6049 LX Roermond
Tel: 0475-711 390
www.ducot.nl info@ducot.nl



Werken met ruimte, ruimte [die werkt](#)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Lingging plangebied	5
1.3	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	6
2	Bestaande en nieuwe situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Planologisch kader	7
2.3	Nieuwe situatie	8
3	Beleidsaspecten	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Planologisch relevante aspecten	18
4.1	Bodem	18
4.2	Waterhuishouding	20
4.3	Flora en Fauna	22
4.4	Archeologie	24
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Geluid	29
4.7	Externe veiligheid	30
4.8	Verkeer en parkeren	33
4.9	Kabels en leidingen	35
5.	Uitvoerbaarheid	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.	Belangenafweging en conclusie	37

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Woningontwerpen

Bijlage 3 17B114.RAP002.TH Grondstromenplan Seringenlaan-Kastanjelaan te Geleen

1 Inleiding

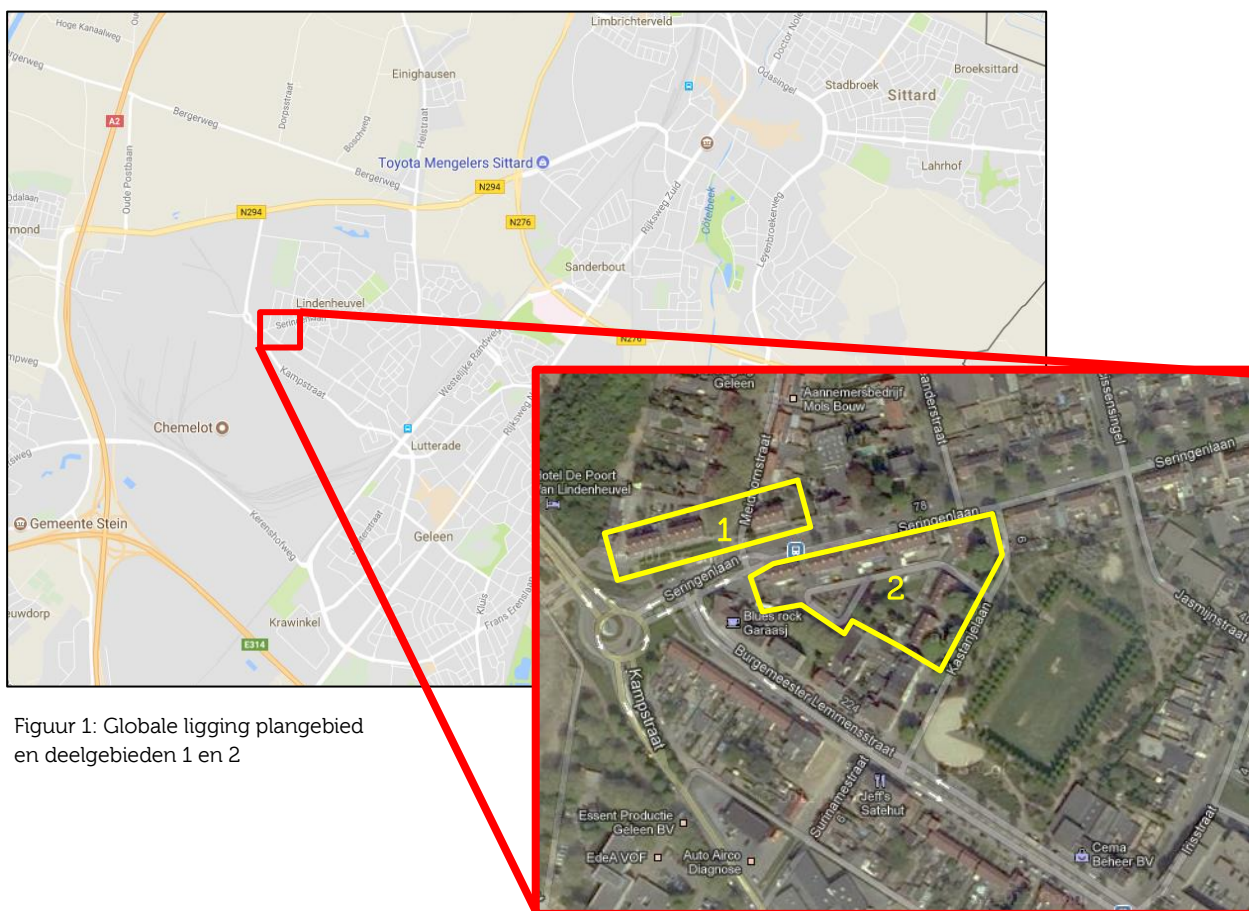
1.1 Aanleiding

ZOwonen is voornemens om de woningen aan de hoek Burg. Lemmensstraat/Kastanjelaan/Seringenlaan in Geleen, die reeds in opdracht van ZOwonen zijn gesloopt, te vervangen door circa 32 nieuwbouwwoningen. Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld en de woningen zijn reeds ontworpen door ketenpartner Heijmans. Echter, omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Om de realisatie van de nieuwbouwwoningen mogelijk te maken binnen de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen dient een omgevingsvergunning met planologische afwijking te worden verleend conform art. 2.1 lid 1 onder c (afwijken van bestemmingsplan) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit geval kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).

Om aan te tonen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied



Figuur 1: Globale ligging plangebied en deelgebieden 1 en 2

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sittard-Geleen in de kern Geleen aan de rand van de wijk Lindenheuvel. Het plangebied wordt omsloten door de Burgemeester Lemmenstraat, Seringenlaan en de Kastanjelaan. Omdat het plangebied binnen 2 verschillende bestemmingsplannen is gelegen wordt het plangebied opgedeeld in deelgebied 1 en deelgebied 2. Deelgebied 1 valt binnen het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' en deelgebied 2 valt binnen het bestemmingsplan 'Burg. Lemmensstraat'. In figuur 1 is het gehele plangebied weergegeven evenals de onderverdeling in de deelgebieden.

Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke motivatie gegeven om af te mogen wijken van beide bestemmingsplannen teneinde het gehele project te kunnen realiseren.

1.3 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt zowel de huidige als de toekomstige, gewenste situatie besproken alsmede het huidige planologisch kader. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de planologische en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid wordt onderbouwd.

2 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

De 42 woningen in deelgebied 2 zijn begin dit jaar gesloopt. De 18 woningen in deelgebied 1 worden gesloopt zodra de bewoners een nieuwe woning toegewezen hebben gekregen. Naar verwachting zal met de sloop van de woningen in deelgebied 1 worden aangevangen als de woningen in deelgebied 2 zijn opgeleverd. De huidige staat van het plangebied is aldus deels bebouwd (deelgebied 1) en deels braakliggend (deelgebied 2). De woningen direct aan de Burg. Lemmensstraat gelegen ten zuiden van deelgebied 2 blijven gehandhaafd.



Figuur 2: te behouden bebouwing



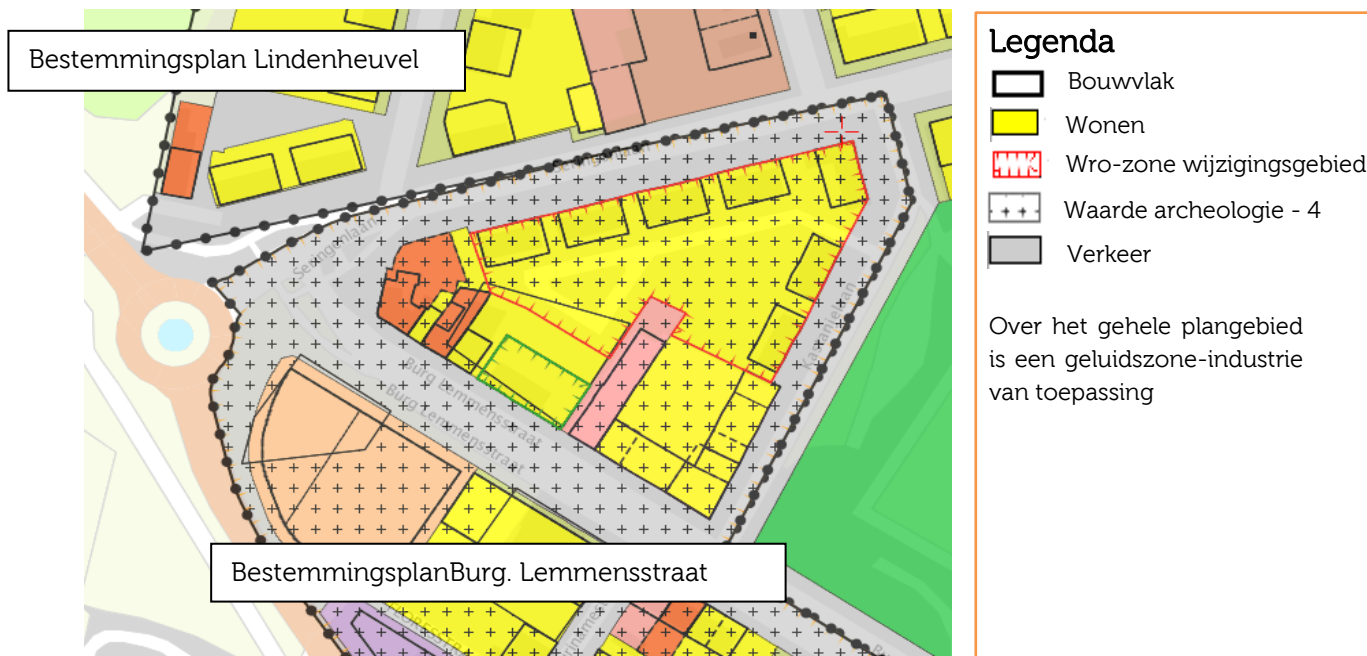
Figuur 3: impressies van de (voormalige) bebouwing van het plangebied

De voormalige bebouwing bestond uit 3 lagen met een kap en is gebouwd in een zogenaamde baksteenarchitectuur. Deze woningen waren hoger dan de omliggende bebouwing die voornamelijk uit 2 lagen met een kap bestaat. Het profiel van de wegen rondom het plangebied is zeer groen, met laanbomen en hagen.

2.2 Planologisch kader

Het plangebied valt binnen twee verschillende bestemmingsplannen. Deelgebied 1 valt binnen het bestemmingsplan Lindenheuvel (vastgesteld 2009) en deelgebied 2 valt binnen

het bestemmingsplan Burg. Lemmensstraat (vastgesteld 2012). Beide delen van het plangebied hebben reeds de bestemming 'wonen'. Echter omdat de nieuw te realiseren woningen niet binnen het huidige bouwvak gerealiseerd kunnen worden is planologische procedure noodzakelijk. Tevens is er een procedure noodzakelijk in het kader van de geluidszone van Chemelot.



Figuur 4: planologische situatie

In de legenda zijn de voor het totale plangebied relevante bestemming opgenomen. Naast 'wonen' vigeren tevens de bestemmingen 'verkeer' en de dubbelbestemming 'waarde archeologie'. Tevens is er een wijzigingsgebied opgenomen over deelgebied 2 die het toevoegen van nieuwbouwwoningen toestaat, echter geldt ook hiervoor dat het bouwvlak gerespecteerd dient te blijven.

2.3 Nieuwe situatie

ZOwonen heeft het initiatief genomen om op 2 locaties nieuwe woningen te realiseren. Deze bouwplannen omvatten in totaal de realisatie van 32 nieuwbouwwoningen. Voor de ontwerpen van deze woningen wordt verwezen naar de bijlagen. Om deze woningen te realiseren worden er in totaal 60 woningen gesloopt.

De locatie (deelgebied 1) is gelegen aan de overkant van de Seringenlaan. In de gewenste situatie worden 18 woningen gesloopt en 12 woningen terug gebouwd, namelijk:

- Eén blok van 4 levensloop woningen van 1 laag met kap.
- Eén blok van 8 eengezinswoningen van 2 lagen met een kap.
- Ten aanzien van het oostelijk deelgebied zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte, aangezien ruimte te beperkt is om deze woningen van eigen parkeerplaatsen te voorzien.

De locatie (deelgebied 2) gelegen aan de hoek van de Seringenlaan – Kastanjelaan wordt aan de noordzijde begrenst door de Seringenlaan. Op deze locatie heeft de sloop van de

oude woningen reeds plaatsgevonden. In de gewenste situatie zullen 20 woningen gerealiseerd worden, namelijk:

- Seringenlaan: 1 blok van 5 en 2 blokken van 4 levensloop woningen van 1 laag met kap.
- Kastanjelaan: 1 blok van 3 levensloop woningen van 1 laag met kap en 1 blok van 4 levensloop woningen zonder kap.

Voor beide deelgebieden geldt dat waar mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein. Voor de woningblokken waarbij parkeren op eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort wordt in de openbare ruimte geparkeerd. Uit de parkeerbalans blijkt immers dat voldoende parkeervoorzieningen in de openbare ruimte aanwezig zijn.



Figuur 5: stedenbouwkundig plan



Figuur 6: bouwprogramma

PROGRAMMA



4 x patio woning (1 bouwlaag)
(8,4m x 10,7m)

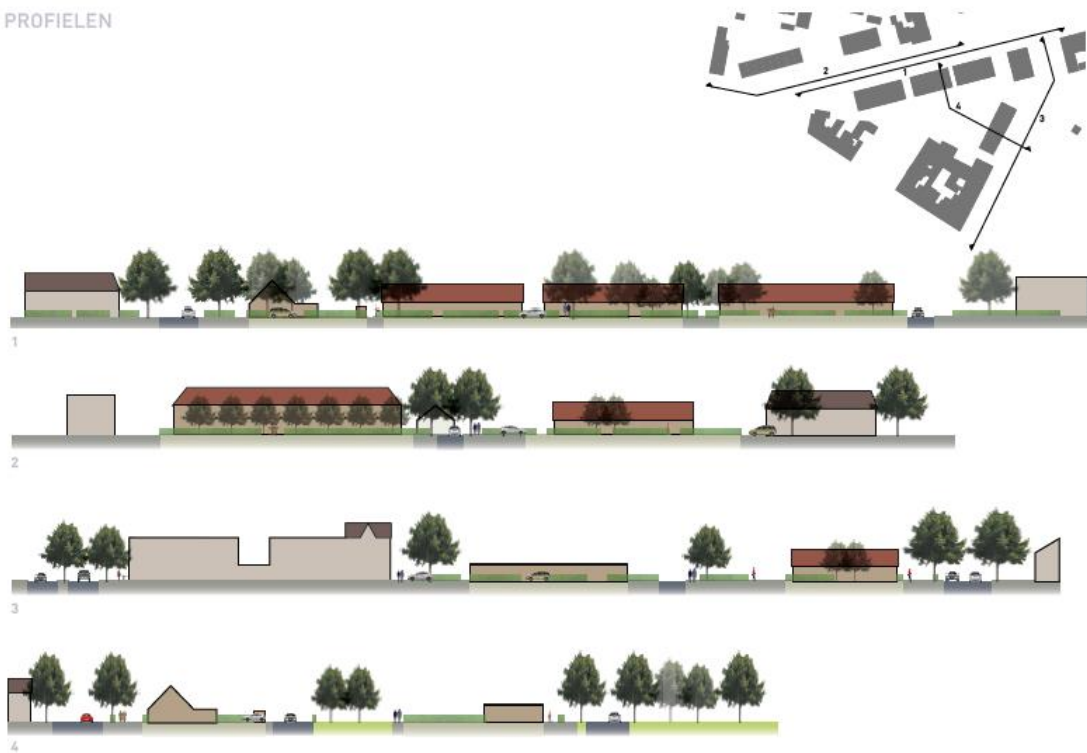


20 x patio woning (1 bouwlaag met kap)
(6,3m x 12,75m)



8 x eengezinswoning (2 bouwlagen met kap)
(5,4m x 10m)

PROFIELEN



Figuur 7: straatprofielen

3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen, die op hun beurt nader zijn onder te verdelen in dertien nationale belangen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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 zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast versterkt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bepaalt dat een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, die te realiseren is binnen het stedelijke gebied en, indien dit niet mogelijk is, een motivering voor de locatie buiten het stedelijke gebied. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder').

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening,

buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief voorziet in een stedelijke ontwikkeling waar regionaal (lokaal) behoefte aan is, binnen het bestaande stedelijke gebied van Geleen. Tevens is het niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling daar het vervangende nieuwbouw betreft waarmee de ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het initiatief.

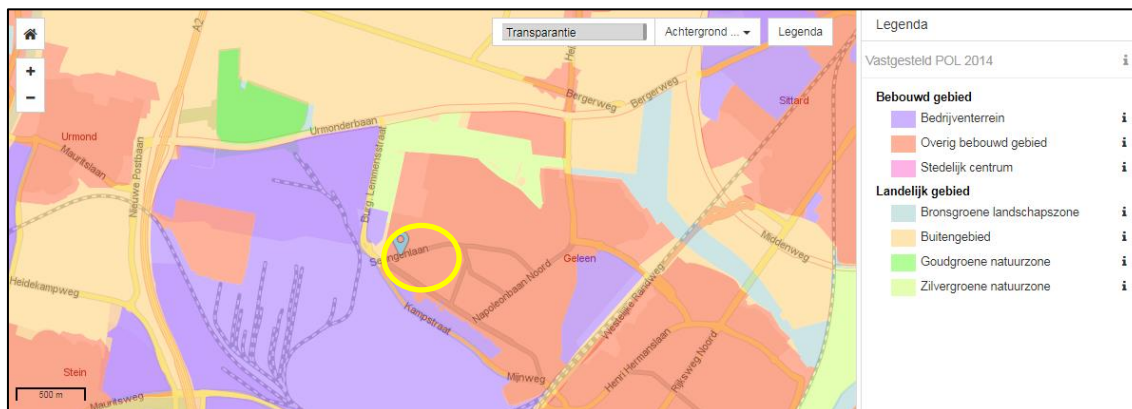
Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg (2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Zoals op onderstaande uitsneden van de kaart 'Zonering Limburg' is te zien, ligt het plangebied volledig binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

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



Figuur 8: uitsnede uit het POL (2014) plangebied is aangegeven met gele cirkel

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg (2014)

Bij de vaststelling van het POL 2014 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld 2014. De Omgevingsverordening Limburg uit 2011 was een samenvoeging van de Provinciale

milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingsverordening. In 2014 is de Provinciale Omgevingsverordening gewijzigd naar aanleiding van de vaststelling van het POL2014, waarin is bepaald dat aan de Omgevingsverordening een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' wordt toegevoegd. Dit hoofdstuk is erop gericht de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL te regelen in de gemeentelijke plannen. Zo is er in de Omgevingsverordening een koppeling gemaakt tussen het POL en de Provinciale (en regionaal onderschreven) woonvisie.

3.2.3 Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

De beleidsambitie uit het POL2014 die is vastgelegd in de Omgevingsverordening is door de 18 gemeentes in Zuid-Limburg verder uitgewerkt naar de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SvWZL). De ambitie van dit document is het streven naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van Europa. Vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden de volgende uitgangspunten en richtlijnen meegegeven voor de gemeentelijke woonvisie.

De uitgangspunten en richtlijnen uit het POL2014 zijn verder uitgewerkt in de SvWZL. De SvWZL stelt als uitgangspunten dat Zuid Limburg als een samenhangende woningmarkt functioneert waardoor samenwerking tussen gemeenten essentieel is. De transformatieopgave staat hierbij centraal en is koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad waarbij het de verwachting is dat de behoefte aan huurwoningen zal toenemen t.o.v. de behoefte aan koopwoningen. De grootste verdunningsopgave ligt in de suburbane woonsfeer en dan met name in de particuliere woningvoorraad. Daarnaast dient de plancapaciteit verder ingeperkt te worden en dient er ruimtelijk gekozen te worden voor concentratie van voorzieningen in de grotere kernen.

De Structuurvisie Wonen bevat daarmee een drieledige opgave voor gemeenten, namelijk:

- 1) het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- 2) terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- 3) en het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de SvWZL.

Het streven naar een gezonde woningmarkt betekent echter dat sloop, nieuwbouw en het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad niet altijd één op één in de tijd gelijk kunnen lopen. Om invulling te geven aan deze opgaven zijn er verschillende beleidsafspraken gemaakt:

- Het vaststellen van een subregionale woningmarktprogrammering. Hierbij prioriteit geven aan de herbestemming van waardevol bestaand vastgoed, zoals monumenten. Er vindt jaarlijks afstemming plaats over de subregionale woningmarktprogrammeringen in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg.
- Het maximaal schrappen van plancapaciteit, met name aan de randen van steden en kernen.
- 2-jaarlijks vaststellen van de transformatieopgave en deze gebruiken als kwantitatieve koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

- Een uniforme afweging hanteren voor het compenseren van nieuwe kwalitatief goede woningbouwinitiatieven.
- Verdunning in voornamelijk suburbane woonmilieus plaats laten vinden en hier strategieën voor ontwikkelen.
- Aanpak particulier woningbezit starten, gericht op verminderen van leegstand en kwaliteitsverbetering.
- Zorgen voor voldoende zorgwoningen voor zorgbehoevenden met een indicatie.
- Zorgen voor voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen.
- Inzet leveren op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen en nichemarkten.
- Het monitoren van de woningmarkt zodat bijsturing mogelijk is wanneer nodig.
- Gezamenlijk agenderen van de problematiek en mogelijke oplossingsrichtingen bij het Rijk.

3.2.4 Regiovisie Westelijke Mijnstreek, Ruimte voor nieuwe generaties, een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009 – 2020

De regio heeft zich in de Regiovisie niet tot doel gesteld een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen maar tracht de voor de regio geformuleerde visie te verscherpen, de samenwerking te concretiseren en belangrijke projecten te realiseren. Ook bevat de Regiovisie diverse keuzes met betrekking tot de demografische krimp.

Ten aanzien van de woningvoorraad concludeert de regiovisie dat er sprake is van een structureel gezonde woningmarkt. Mensen vinden in de regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreiging die de demografische krimp hierin heeft moet worden omgezet in een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren, of te herbouwen en goede woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen van buiten de provincie. Jongeren die weer nodig zijn voor de ambities in de hoogtechnologische bedrijvigheid.

Conclusie Provinciaal en regionaal beleid

Het initiatief om ca 60 woningen te slopen en daarvoor in de plaats 32 woningen terug te bouwen die beter aansluiten bij de huidige vraag naar levensloopbestendige en patiowoningen, is passend binnen het Provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen

De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is de opvolger van de Structuurvisie uit 2010. Met de omgevingsvisie Sittard-Geleen wordt vooruitgelopen op de doelstellingen en uitgangspunten van de Omgevingswet; Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen van kwaliteit.

In de omgevingsvisie Sittard-Geleen is de beleidsambitie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) zijnde het streven naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg, verankerd. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde

voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn. Om een regio met aantrekkelijke woonmilieus te zijn en te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als niet 'meer van hetzelfde' betreft en als dit binnen de kaders van de kwantitatieve opgave past. Dit betekent niet dat er geen woningbouw meer mogelijk is in Zuid-Limburg. Vernieuwing is noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Limburg.

De opgave voor de regio en dus ook voor Sittard-Geleen om te komen tot een evenwichtige woningbouwprogrammering die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt is driedig:

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

3.3.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, 'Goed wonen in Sittard-Geleen' omvat het woonbeleid voor de periode 2016– 2020, met daarin kort een toekomstperspectief voor het wonen in 2040. Deze visie geeft een overzicht van de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 legt uitdrukkelijk de relatie met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Regionale prestatieafspraken 2016-2018.

De ambities voor de periode 2016-2020 om te komen tot een prettig woon-en leefmilieu in een aantrekkelijke regio zijn:

1. Zorgen voor voldoende woningen passend bij de(toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen.
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad voor de sociale doelgroep.
3. Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag.
4. Een duidelijke ruimtelijke focus.
5. Focus op de transformatie van leegstaand cultureel erfgoed en ruimte voor het faciliteren van pilot projecten en experimenten op het gebied van wonen wanneer dit niet direct leidt tot concurrentie met andere projecten en de bestaande voorraad.
6. Verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt en inspelen op vraag naar huurwoningen en tijdelijk wonen.
7. Investeren in de (regionale) samenwerking met zowel publieke als private partijen.

3.3.3 Nota Parkeernormensystematiek 2012

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het

verblijfsklimaat inhouden. Om de gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst. De parkeerbehoefte voor onderhavig plan wordt in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

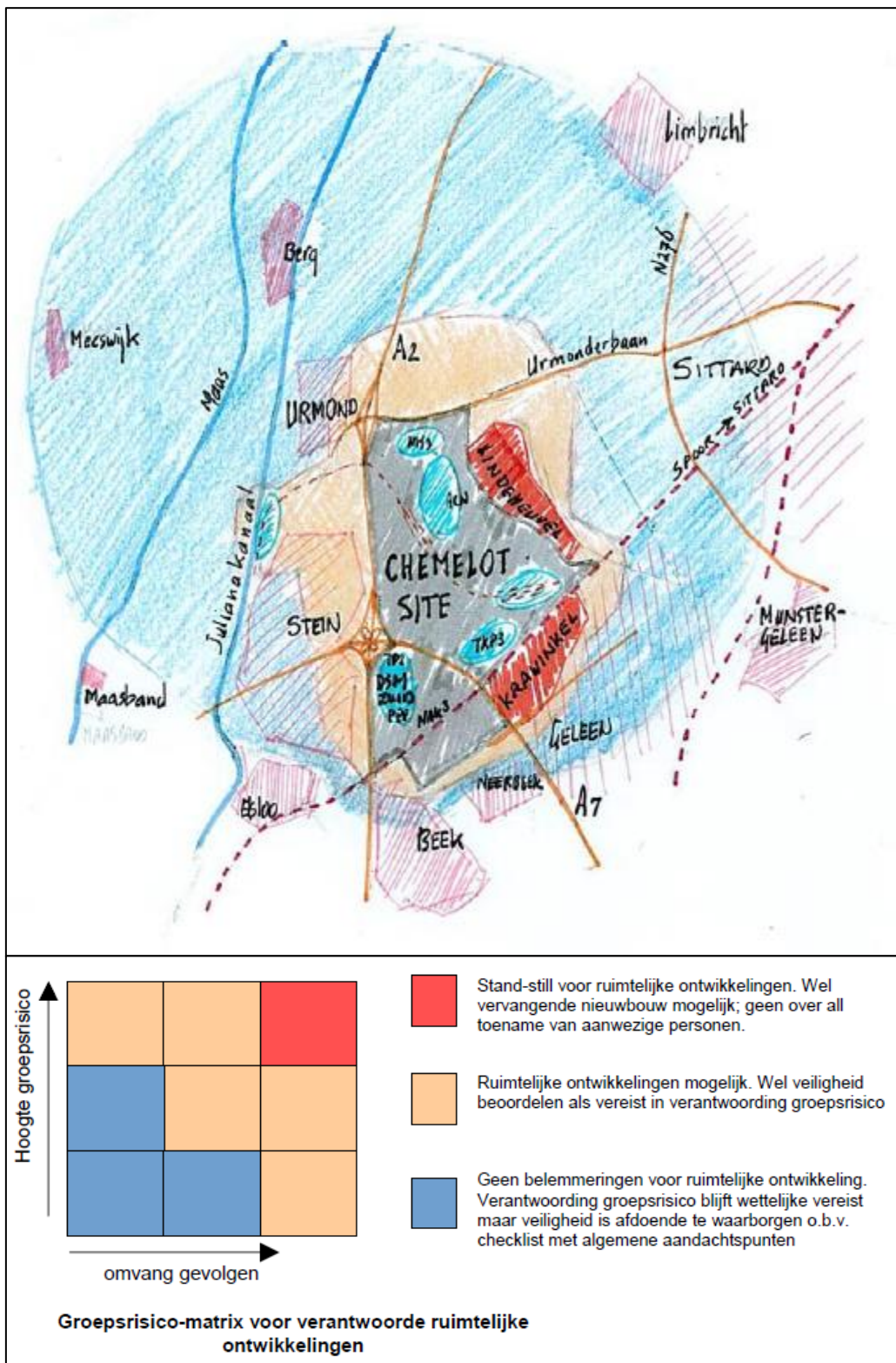
3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

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

De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

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

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering vormen uiteraard de activiteiten op het spoor omdat deze infrastructuur op het terrein vastligt. In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hoe wordt omgegaan met het aspect externe veiligheid in het voorgenomen initiatief wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.



figuur 9: invloedsgedebiet externe veiligheid vanwege de Chemelot site

4 Planologische aspecten

4.1 Bodem

Ter plaatse van de saneringslocatie is in opdracht van ZOWonen door LieveenseCSO Milieu B.V. een gecombineerd verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport heeft het kenmerk. 17B050.RAP003.TH.WL, d.d. 21 september 2017.

De aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek is de herinrichting van het gebied aan de Seringenlaan. De herinrichting bestaat uit de bouw van woningen, aanleg van buffers en aanleg van nieuwe rioleringen.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- Enkel onder de aanwezige klinkerverharding van de Kastanjelaan is een funderingslaag van puingranulaat aangetroffen. Het puingranulaat is analytisch niet onderzocht aangezien het als een bouwstof kan worden aangemerkt;
- Onder de asfalt- en tegelverharding bevindt zich veelal zand, grind en/of leem. In de bovenste 0,5 meter bevinden zich veelal bodemvreemde materialen in de vorm van sporen tot matig baksteen, puin-, kolen, asfalt-, slakken- en baksteenhoudend materiaal. Ook worden plaatselijk sporen glas aangetroffen;
- De bovengrond ten noordoosten van de Kastanjelaan is sterk verontreinigd met zink. Binnen het overige deel van het plangebied (deellocatie 1 t/m 7) is de bovengrond licht tot matig verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. De matig met minerale olie verontreinigde grond voldoet indicatief aan de klasse Niet Toepasbaar en de overige bovengrond aan de klasse Industrie, Wonen en/of AW2000;
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond en deze voldoet derhalve indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000;
- Tijdens het veldonderzoek is enkel op het maaiveld van deellocatie 5 asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen van respectievelijk 58 en 33 gram. Verder zijn op het maaiveld en in het opgegraven/opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen (grove fractie, >16 mm) aangetroffen. Analytisch is evenmin in de fijne fractie (<16 mm) asbest aangetoond.
- Werkzaamheden ter plaatse van het plangebied dienen, m.u.v. ter plaatse van de sterk met zink verontreinigde grond, uitgevoerd te worden onder de 'Basisklasse'. Ter plaatse van de aanwezige sterke zinkverontreiniging dient gewerkt te worden onder klasse 1T/OF.

Verontreinigde grond

- In de grond onder het trottoir ten noordoosten van de kastanjelaan 7 is een sterke verontreiniging met zink aangetoond. De sterke verontreiniging is binnen het onderzoeksgebied zowel in horizontale als in verticale richting ingekaderd;
- De omvang van sterke verontreiniging (>interventiewaarde) met zware metalen ter plaatse van het trottoir en het braak liggend terrein ten (zuid)westen daarvan wordt geschat op bedraagt circa ca. 12 m³;

- Gezien de ouderdom van de voormalige bebouwing (jaren vijftig vorige eeuw) wordt verwacht dat de aangetroffen verontreiniging waarschijnlijk is ontstaan vòòr 1987 en kan derhalve gezien worden als historische verontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming;
- Aangezien de sterke zinkverontreiniging nog niet geheel is ingekaderd kan nog geen uitspraak gedaan worden of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aanbeveling

De hypothese dat de deellocaties 1 t/m 5 (zie rapportage in bijlage) verdacht zijn ten aanzien van een bodemverontreiniging is bevestigd, aangezien in de grond lichte tot sterke verontreinigingen zijn aangetoond. De hypothese dat deze deellocaties verdacht zijn ten aanzien van een asbestverontreiniging wordt, m.u.v. deellocatie 5 verworpen. Analytisch is in geen van de mengmonsters in de kleine fractie asbest aangetroffen.

De hypothese dat de deellocaties 6 en 7 onverdacht zijn ten aanzien van een bodemverontreiniging wordt niet bevestigd, aangezien in de grond lichte tot matige verontreinigingen zijn aangetoond. De hypothese dat deze deellocaties onverdacht zijn ten aanzien van een asbestverontreiniging wordt bevestigd. Analytisch is in geen van de mengmonsters in de kleine fractie asbest aangetroffen.

Om te beoordelen of de aanwezige sterke zinkverontreiniging een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft, wordt aanbevolen om een nader bodemonderzoek te laten plaatsvinden buiten de huidige onderzoekslocatie, t.p.v. de kastanjelaan 7.

Nader bodemonderzoek

Het uitgevoerde vooronderzoek heeft betrekking op het gehele plangebied. In het plangebied worden doorgaans lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen, PAK en/of minerale olie. Zeer lokaal overschrijdt het gehalte PCB de achtergrondwaarden en de gehalten PAK of minerale olie de zogenaamde tussenwaarden.

De indicatieve bodemkwaliteitsklasse binnen het plangebied (exclusief de saneringslocatie) kan doorgaans variëren tussen kwaliteitsklasse AW2000 en Klasse Industrie. Lokaal dient de grond echter ook als Niet Toepasbaar te worden beschouwd als gevolg van een licht verhoogd minerale olie gehalte.

Ter plaatse van de saneringslocatie overschrijdt het gehalte zink de interventiewaarde. De overige parameters overschrijden maximaal de achtergrondwaarden. De verontreiniging is uitsluitend binnen de grenzen van het plan-/onderzoeksgebied afgeperkt in zowel het horizontale als het verticale vlak. Het is aannemelijk dat de verontreiniging doorloopt op het perceel ten zuiden. De maximale verspreiding in het verticale vlak bedraagt 0,5 m-mv. In het horizontale vlak wordt geschat dat ca. 50 m² sterk verontreinigd is met zink. Totale omvang van de sterke verontreiniging binnen de grenzen van het plangebied bedraagt daarmee ca. 25 m³.

Op basis van de uitgevoerde milieu-onderzoeken kan met betrekking tot de saneringslocatie tevens worden vermeld dat:

- in de bodem nagenoeg geen bodemvreemde bestanddelen zijn aangetroffen (maximaal lichte bijmengingen);

- dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging
- dat de bodem niet belast is met asbest;
- de oorsprong van de verontreiniging niet bekend is maar mogelijk verband houdt met voormalige bedrijfsactiviteiten op een naburig perceel.

De sterke verontreiniging met zink strekt zich, binnen de grenzen van het plangebied, uit over een oppervlakte van ca. 50 m² en beperkt zich tot de bovenlaag van 0 tot 0,5 m-mv. In het horizontale vlak heeft in zuidwestelijke richting geen complete afperking plaatsgevonden aangezien de verontreiniging doorloopt tot buiten de grenzen van het plangebied.

Gezien de omvang van de sterke verontreiniging (25m³) is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De oorzaak van de verontreiniging is niet direct te achterhalen, mogelijk is deze veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten op een naburig perceel (verfgroothandel, Kanstanjelaan 7). De bronlocatie van de verontreiniging lag vermoedelijk niet binnen de grenzen van het plangebied. De bedrijfsactiviteiten van de verfgroothandel hebben plaats gevonden voor 1987. Hierdoor kan de verontreiniging met zink beschouwd worden als een historische verontreiniging.

Op basis van de onderzoeksgegevens kan de saneringsnoodzaak en spoedeisendheid bepaald worden met behulp van het computerprogramma Sanscrit. De spoedeisendheid van een sanering is afhankelijk van actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's die veroorzaakt worden door de aanwezige bodemverontreinigingen. Op basis van de Sanscrit beoordeling is bij het beoogde gebruik als zijnde 'Wonen met tuin' geen sprake van spoedeisendheid op basis van het maximaal vastgestelde gehalte zink (2.960 mg/kg d.s. voor standaardbodem). Het definitief vaststellen van de ernst en spoedeisendheid is voorbehouden aan het bevoegd gezag inzake de Wet bodembescherming, in deze de Provincie Limburg. Hiertoe dient een beschikking ernst en niet spoedeisendheid te worden aangevraagd, gelijktijdig met de goedkeuring op het deelsaneringsplan. De realisatie van het plan kan pas dan plaatsvinden nadat het deelsaneringsplan is goedgekeurd door de provincie en de bodem is gesaneerd tot de wettelijke kwaliteit.

Conclusie

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, hiervoor is een deelsaneringsplan opgesteld. Nadat er, op basis van het deelsaneringsplan, een bodemsanering heeft plaatsgevonden waarbij is terug gesaneerd tot de wettelijk vereiste kwaliteit, vormt het onderdeel bodem geen belemmering meer voor het initiatief.

In bijlage 3 is een grondstromenplan opgenomen voor de overige in / uit het werk voorkomende grondstromen.

4.2 Waterhuishouding

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart

moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap. Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie en ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van een watertoets blijkt. Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg, Roer en Overmaas.

Beleidsuitgangspunten

In de Startovereenkomst Waterbeheer 21e eeuw is het beleid zoals vastgelegd in het kabinetsbeleid 'Anders omgaan met waterbeleid in de 21e eeuw' uitgewerkt in de vorm van afspraken over de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen. Deze maatregelen zijn nodig -om tegen de achtergrond van de klimatologische veranderingen- de veiligheid te waarborgen en overlast te voorkomen. De provincie Limburg heeft naar aanleiding van de wettelijke verplichting ten gevolge van de Rijkskaderrichtlijn Water doelen gesteld. Binnen de stad dient 20% af te koppelen in de bestaande bebouwde omgeving en afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied 60 tot 80% bij nieuwbouw-, inbreidings- en revitaliseringsplannen.

Er is meer plaats nodig voor woningbouw, transport, bedrijvigheid en recreatie. Daardoor komt de leefbaarheid van het land steeds meer onder druk te staan en neemt de spanning tussen de verschillende functies toe. Dit leidt tot veel milieuproblemen, zoals verdroging, verontreiniging en versnippering. Om het effect van deze problemen een halt toe te roepen, is het noodzakelijk dat in een vroegtijdig stadium de volgende aspecten op elkaar worden afgestemd:

- de beleidsvelden water, milieu en ruimtelijk ordening;
- de waterfuncties natuur, landbouw, drinkwater, stedelijk gebied, industrie en recreatie;
- overleg met de waterbeheerders van de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, het oppervlaktewater en het grondwater.

De gemeente Sittard-Geleen heeft in haar gemeentelijk beleid de uitvoeringsnotitie 'verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek opgesteld.

In het kader van dit beleidsstuk is een infiltratieonderzoek van de onderzoeklocatie binnen het plangebied opgesteld, waarin geconcludeerd wordt dat de infiltratie slecht tot matig is. De doorlatendheid van de ondergrond wordt namelijk beperkt door aanwezigheid van leem.

Plangebied

In de huidige situatie is een gemengd rioolstelsel gelegen in openbaar gebied. Bij de nieuwbouw van woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het (schone) water dat afstroomt van het bebouwd/verhard oppervlak niet op de riolering wordt geloosd, maar wordt afgekoppeld. Hiertoe worden waterbergende/-infiltrerende voorzieningen aangelegd.

De droogweerafvoer (DWA) van alle woningen wordt aangesloten aan de voorzijde van de woning op de gemeentelijke riolering (gemengd stelsel). De regenwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten aan de achterzijde van de woningen op een gezamenlijk infiltratie-bergingsriool (IT-riool).

Dit IT-riool heeft een berging van 45 mm (in 45 min.) over het verhard oppervlakte van alle daken, verharding binnenterrein (=niet openbaar) én 100% oppervlakte van de tuinen. Volgens het gemeentelijk en overheidsbeleid is in het plan rekening gehouden met een 24 uurslediging van dit regenwatersysteem én een noodoverlaat bij extreme buien van 45 mm (T=100). Ook bij extremere buien dan T=100 zal er geen wateroverlast optreden binnen het plangebied, door toepassing van een overstort van het regenwater over lager gelegen bestaand maaiveld.

In verband met beperkte ruimte en hoogteligging worden de kavels 14 t/m 16 niet aangesloten op het nieuw aan te leggen regenwatersysteem. Deze woningen worden voorzien van een aparte RWA en DWA riool huisaansluiting welke per woning als 1 aansluiting wordt gekoppeld op het gemengde rioolstelsel. Bij toekomstige aanleg van een gescheiden stelsel kunnen de beide DWA en RWA rioolhuisaansluiting hierop worden aangesloten.

Conclusie

Per saldo neemt het verhard oppervlak in het plangebied niet of nauwelijks toe. Als gevolg is er geen sprake van een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie. Waar mogelijk wordt afgekoppeld en waar dit nog niet mogelijk is worden wel de nodige voorbereidingen getroffen zodat dit in de toekomst wel kan gebeuren. Een watertoets door het waterschap is niet nodig in dit geval, een wateradvies zal ook niet worden afgegeven. Het betreft hier immers een ondergrenssituatie, het verhard oppervlak neemt immers af.

4.3 Flora en Fauna

Deelgebied 2 is reeds gesloopt, voorafgaand aan deze sloop heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de uitkomsten van het onderzoek.

Uit het onderzoek, dat door Econsultancy in 2015 is uitgevoerd (rapport: 15023179 SIT.ZOW.ECO2 d.d. 24 december 2015), is gebleken dat de te slopen woningen op de onderzoekslocatie in gebruik zijn door gewone dwergvleermuis, huismus en/of gierzwaluw. Bij de voorgenomen ingreep worden 6 nestlocaties van de huismus, 19 nestlocaties van de gierzwaluw en 1 zomerverblijfplaats en mogelijk winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis weggenomen en verstoord. Econsultancy heeft vervolgens een ecologisch werkprotocol opgesteld in het kader van de afgegeven ontheffing voor de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis in het kader van de voorgenomen sloop van 60 woningen in de Wijk Lindenheuvel in de gemeente Sittard-Geleen.

Genomen maatregelen

Om negatieve effecten op deze verblijfplaatsen te voorkomen zijn de maatregelen opgenomen in het ecologisch werkprotocol uitgevoerd. Op deze wijze is voldaan aan gestelde eisen in het kader van de verkregen ontheffing voor de gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw.

Huisumus

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zijn reeds in januari en februari 2016 binnen 200 meter van de huidige nestlocaties alternatieve nestlocaties (kasten) aangeboden aan woningen/ woningblokken. Voor het verloren gaan, geldt een compensatiefactor 2, in totaal zijn dan ook 12 kasten voor de huismus opgehangen. De geplaatste kasten die dienen als alternatieve nestplaatsen, zijn vanwege het gebruikte materiaal zeer duurzaam. Deze kasten blijven ook in de toekomstige situatie op de geplaatste plekken in de wijken behouden en kunnen daarom tevens als permanente nieuwe verblijfplaatsen dienen.

Gierzwaluw

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zijn reeds in januari en februari 2016 binnen 100-200 meter van de huidige nestlocaties, alternatieve verblijfplaatsen (kasten) aangeboden aan woningen/ woonblokken alsmede het complex van ZOwonen binnen 100-200 meter. Voor het verloren gaan, geldt een compensatiefactor 5, in totaal zijn dan ook 95 kasten voor de gierzwaluw opgehangen. Ook voor gierzwaluw geldt dat de kasten die dienen als alternatieve verblijfplaats van zeer duurzaam materiaal gemaakt zijn. Deze kasten blijven ook in de toekomstige situatie op de geplaatste plekken in de wijken behouden en kunnen daarom tevens als permanente nieuwe verblijfplaatsen dienen.

Gewone dwergvleermuis

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zijn al in medio 2015 binnen 100-200 meter, alternatieve verblijfplaatsen (kasten) aangeboden aan woningen/woningblokken. Voor het verloren gaan van de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geldt een compensatiefactor 4, in totaal zijn ook 4 kasten opgehangen. Door het plaatsen van de kasten medio 2015 wordt bij sloop in augustus ruimschoots voldaan aan de gewenningsperiode voor een zomerverblijfplaats van 3 maanden. Om ook tijdens de winter tijdelijke verblijfsmogelijkheden beschikbaar te hebben zijn de kasten geplaatst aan woningen op open stootvoegen van spouwmuren. Zo kunnen de aanwezige gewone dwergvleermuizen die de kast gebruiken als tijdelijke zomerverblijfplaats, de spouwmuur gebruiken als winterverblijfplaats.

Voor de gewone dwergvleermuis kunnen de geplaatste kasten conform soortenstandaard niet dienen als permanente vervanging van de aanwezige zomerverblijfplaats doordat niet uitgesloten kan worden dat de aanwezige verblijfplaats ook gebruikt wordt als winterverblijfplaats. Daarom worden in de nieuwbouw ook nieuwe verblijfsmogelijkheden gecreëerd die ook als winterverblijfplaats kunnen dienen voor de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

De woningen in deelgebied 2 zijn reeds gesloopt. Hierbij is het ecologisch werkprotocol gevolgd. Geadviseerd wordt voordat de woningen in deelgebied 1 worden gesloopt om ter plaatse te laten beoordelen door een ecooloog of het werkprotocol nog van toepassing is of

dat deze zal moeten worden herzien. Indien deelgebied 2 wordt gesloopt volgens het werkprotocol is het aspect flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Archeologie

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2019 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019.

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

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de "beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen" vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie volgende tabel).

Archeologische verwachting

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Sittard-Geleen ligt het plangebied in een archeologisch interessant gebied (Verhoeven en Ellenkamp, 2010). Op basis van landschappelijke en historische gegevens, in combinatie met de bekende archeologische vindplaatsen in de directe omgeving, geldt voor het plangebied namelijk een hoge archeologische verwachting. In het plangebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie').

In het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. De dichtstbijzijnde vindplaats bevindt zich op circa 400 meter ten zuidwesten van het plangebied en betreft overblijfselen van een villacomplex uit de Romeinse tijd (Archis2-waarnemingsnummer 36165; zaakidentificatienummer 2905457100).

Het gebied is ingedeeld in beleids categorie (verwachtingswaarde) 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m².

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

Tabel 1, Archeologische verwachtingen

Reeds uitgevoerd onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal percelen van ZO-wonen door middel van een bureau- en booronderzoek onderzocht. Het plangebied zelf is nog niet onderzocht. Uit dit booronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied (rade)brikgronden voorkomen. Deze brikgronden zijn ontwikkeld in laatpleistocene

lössafzettingen. Aangezien een jong afdekkend pakket (zoals een colluviumpakket) ontbreekt, worden goed bewaarde archeologische sporen en resten direct onder de bouwvoor/bebouwing/verhardingen verwacht (vanaf circa 30 cm –Mv).

Verstoringsen

Het plangebied is vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw gedeeltelijk bebouwd geweest (zie figuur; bron: www.topotijdreis.nl). Het lijkt erop dat er meerder bouw- en sloopfasen geweest zijn (vergelijk bebouwingscontouren uit 1964 en uit 1975). De voormalige bebouwing is inmiddels gesloopt of wordt op korte termijn gesloopt. De nieuwbouw komt grotendeels ter plekke van deze voormalige bebouwing te liggen. In het vigerende bestemmingsplan Burgemeester Lemmenstraat e.o. (11-9-2012 vastgesteld) wordt het uitgangspunt gehanteerd, dat ter plekke van de voormalige bebouwing de ondergrond dermate verstoord is, dat archeologisch onderzoek niet meer aan de orde is.



Figuur 10; Historische situatie

Conclusie

Het plangebied is ingedeeld in beleidscategorie 4. In het bestemmingsplan is aan het plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Concreet betekent dit dat bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 30 cm –Mv onderzoeksplichtig zijn.

Het plangebied

Voor de toekomstige ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

1. Ter plekke van de huidige/voormalige bebouwing is – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – archeologisch onderzoek niet nodig. Er geldt hier echter wel een meldingsplicht en een bepaling van zo-min-mogelijk-verstoring van de bodem.
2. Buiten de contouren van de voormalige bebouwing is archeologisch onderzoek wel aan de orde, daar de totale verstoring (>30 cm –Mv) hier groter is dan 500 m². Aangezien hiertoe niet alleen bouwwerkzaamheden worden gerekend, maar ook de aanvullende werkzaamheden (o.a. aanleg parkeerplaatsen en ondergrondse infra).

Omdat uit de bouwtekeningen blijkt, dat de omvang van de werkzaamheden (> 30 cm –Mv), *buiten de voormalige bebouwingscontouren*, groter is dan 500 m² heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Uit het bureauonderzoek van RAAP (NO5335_GELSE d.d. 16 oktober 2017) blijkt dat het plangebied op een lössplateau ligt waarvan de bodem zeer waarschijnlijk bestaat uit een radebrikgrond. Er is tot nu toe slechts een archeologische vindplaats bekend op ongeveer 400 meter afstand van het plangebied. Het zou hier gaan om een Romeinse villa, maar deze interpretatie moet met enige terughoudendheid worden bekeken gezien de slechts zeer beperkte hoeveelheid aan vondstmateriaal (voornamelijk dakpanresten). Met name op basis van de geomorfologische en bodemkundige eigenschappen binnen het plangebied wordt het mogelijk geacht dat zich binnen het plangebied sporen van landbouwers (Neolithicum-Middeleeuwen) bevinden. Deze sporen kunnen aangetroffen worden in de top van de briklaag (Bt-horizont). Gezien het ontbreken van een gradiëntzone is de verwachting voor jagers-verzamelaars daarentegen laag.

De boringen bevestigen grotendeels de verwachtingen uit het bureauonderzoek. In slechts een geval (boring 2) is een min of meer intact bodemprofiel aangetroffen bestaande uit een Ap (0-45 cm –mv), BC (45-65 cm –mv) en C-horizont (vanaf 60 cm –mv). Opvallend genoeg is dat een briklaag of Bt-horizont niet is waargenomen. In alle overige boringen is de bodem verstoord tot in de C-horizont. De diepte van de verstoring varieert van 50 tot ruim 100 cm –mv. Hierbij moet worden aangemerkt dat een probleem met boringen binnen bebouwde zones is dat verstoringen vaak zeer plaatselijk en sterk variabel in omvang en diepte zijn. Hierdoor is het in theorie mogelijk dat er nog intacte bodemprofielen aanwezig zijn. Desondanks duidt het feit dat zelfs in de min of meer onverstoorde boring geen Bt-horizont meer aanwezig is er op dat deze is vergraven of geërodeerd. Aangezien archeologische resten in (de top van) de Bt-horizont verwacht werden, duidt de afwezigheid hiervan er op dat de kans op het aantreffen van archeologische resten beperkt is. Hierbij komt nog dat

zelfs als er nog intacte bodemprofielen aanwezig zijn deze gezien het feit dat de huidige bebouwing is vrijgesteld van archeologisch onderzoek dermate klein zullen zijn dat vervolgonderzoek mogelijk niet meer zinvol is. Er wordt dan ook aanbevolen om het plangebied voor verdere ontwikkeling vrij te geven.

Het rapport van RAAP is inmiddels door de gemeente getoetst en akkoord bevonden (SIT2017_006 9-11-2017).

Eindconclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Woningbouwplannen dragen pas in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer het gaat om circa 1.500 woningen of meer.

Conclusie

Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Geluid

In het kader van de toets aan de Wet geluidhinder heeft LievenseCSO onderzoeken uitgevoerd (kenmerk 17A058.RAP002.NG.WL d.d. 20 juni 2017 en aanvullend SLM006238.RAP001.NG.GL d.d. 9 juli 2018 Definitief). In dit rapport is de geluidssituatie ter plaatse beschreven en worden aanbevelingen gedaan. Een korte weergave hiervan is opgenomen in deze paragraaf. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage.

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer de normen voor geluid als gevolg van wegen railverkeerslawaaï en industrielawaaï vastgelegd. Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de in de Wgh opgenomen grenswaarden en bepalingen. In de Wgh gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming. Tot de geluidgevoelige bestemmingen worden gerekend woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

Het plan voorziet in de realisatie van 32 nieuwe woningen. In het kader van de noodzakelijke planologische procedure is een toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Het plangebied

Wegverkeerslawaaï

Van de Kampstraat en (een deel van) de Burgemeester Lemmensstraat ligt de wettelijke geluidzone over het plangebied. Daarom wordt de geluidbelasting als gevolg van deze wegen op de gevels van de nieuwe woningen berekend en getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. Ten behoeve van de onderbouwing van het akoestisch woon- en leefklimaat wordt ook de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woningen bepaald ten gevolge van alle relevante wegen in de omgeving van het plangebied. Voor zover relevant qua intensiteit en situering worden bij het bepalen van de gecumuleerde belasting ook 30 km/h wegen betrokken.

De verkeersgegevens voor de relevante wegen zijn aangeleverd door de gemeente Geleen. Berekend is dat de geluidbelasting ter hoogte van de nieuwe woningen binnen het plan ten gevolge van de Burgemeester Lemmensstraat ten hoogste 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt en ten gevolge van de Kampstraat ten hoogste 43 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Voor beide wegen geldt bijgevolg dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd.

Industrielawaaï

Het plan is gelegen binnen de zone van het Chemelot terrein. Door de zonebeheerder van industrieterrein Chemelot, de provincie Limburg, is vastgesteld dat de geluidbelasting ter hoogte van de nieuwe woningen meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) bedraagt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB(A). Aangezien is voldaan aan de voorwaarden uit artikel 61 van de Wet geluidhinder, kunnen hogere waarden tot 65 dB(A) worden verleend. Hiertoe dient een extra hogere grenswaarden procedure te worden doorlopen gelijktijdig met de procedure voor de omgevingsvergunning.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en industrielawaai bedraagt ten hoogste 64 dBLden en wordt in de meeste rekenpunten bepaald door het aanwezige industrielawaai (gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer alleen bedraagt ten hoogste 57 dB). Aangezien de Wet geluidhinder voorziet dat in voorliggende situatie hogere waarden industrielawaai kunnen worden vastgesteld tot 65 dB(A), kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting na cumulatie. Bovendien is het zo dat vanuit het Bouwbesluit 2012 de gevelgeluidwering van de nieuwe woningen dient te worden afgestemd op de vastgestelde hogere waarden opdat ten gevolge van het industrielawaai een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) wordt gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting ter hoogte van de nieuwe woningen meer dan de voorkeursgrenswaarde (van 50dB(A)) bedraagt. De geluidbelasting bedraagt namelijk ten hoogste 62 dB(A). Hogere waarden tot 65 dB(A) worden echter worden verleend aangezien:

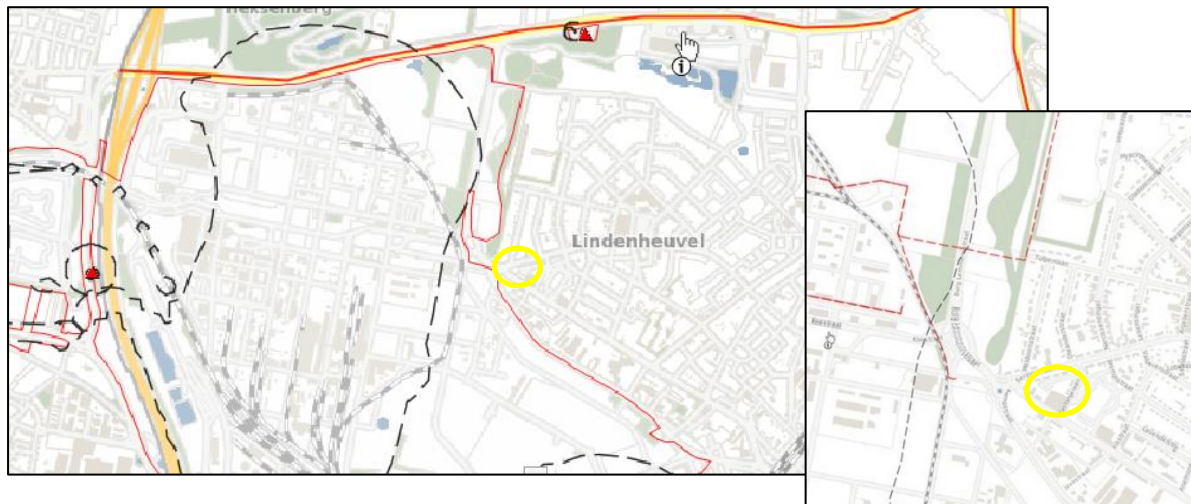
- Het bouwproject vervangende nieuwbouw omvat waarbij bestaande appartementencomplexen worden vervangen door grondgebonden woningen.
- Het aantal woningen en daarmee samenhangend het aantal geluidgehinderden wezenlijk afneemt.
- Het bouwplan in minder dan 100 woningen (32 in totaal) voorziet.
- Geen sprake is van een ingrijpende stedenbouwkundige wijziging van functies en/of –structuur.

De gemeente zal dan ook als onderdeel van deze omgevingsvergunningprocedure worden gevraagd hogere waarden vast te stellen. Het aspect geluid is hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

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

Heel in het kort komt het erop neer dat het PR de kans is per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is het dan ook zeer van belang hoeveel personen tegelijkertijd in de buurt van een risicovolle inrichting verblijven.



figuur 11: uitsnede risicokaart

Plaatsgebonden Risico

Hierboven is een uitsnede opgenomen van de risicokaart met daarop de belangrijkste risicobronnen. De doorgetrokken rode lijn geeft de grens van het Chemelotterrein weer en de zwarte gearceerde lijn de PR-risicocontour van de verschillende installaties op de Site. Het plangebied (gele cirkel) valt hier vlak buiten. Op de kleinere uitsnede is wederom het plangebied te zien (in geel) maar nu in relatie tot de aanwezige ondergrondse (rood gearceerde) leidingen (gas en Air-liquide). Ook hier blijkt dat het plangebied op ruime afstand (meer dan 150m) van de ondergrondse leidingen ligt. De invloedssfeer van de leidingen reikt niet over het plangebied. Het plaatsgebonden risico ligt niet over kavels in het plangebied waar (beperkt) kwetsbare objecten zijn of worden gerealiseerd.

Groepsrisico

Uit figuur 12 blijkt dat het groepsrisico het hoogst is in de wijken Lindenheuvel en Krawinkel en dat in deze wijken een 'stand still' beginsel geldt voor ruimtelijke initiatieven. Dit houdt dus in dat het aantal personen en daarmee het groepsrisico in deze gebieden niet mag toenemen. Daarnaast worden, waar de mogelijkheid zich aandient, bedrijven of woningen gesaneerd of verplaatst. De winst die hier wordt geboekt zorgt ervoor dat elders in de regio extra mogelijkheden van ruimtelijke verdichting ontstaan, waarbij de veiligheid op aanvaardbaar niveau zal blijven en mogelijk wordt verbeterd. Dit wil echter niet zeggen dat er helemaal geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn binnen Lindenheuvel.

Het plangebied

Hoogte van de risico's

In het plangebied vindt een transformatie plaats van 60 gestapelde naar 32 grondgebonden woningen. In de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen zijn geen maximaal aantal woningen opgenomen. Wel is opgenomen dat het huidige aantal van 60 woningen niet mag toenemen. Met deze omgevingsvergunning wordt de realisatie van 32 woningen mogelijk gemaakt. Deze verlaging in het aantal woningen en de verandering van typologie (gestapeld 3-laags met kap, naar grondgebonden 2-laags met kap en 1-laags met kap) voorziet in een

afname van de hoeveelheid personen en de dichtheid van personen in het gebied, wat een gunstig effect heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Mogelijke planalternatieven met een lagere groepsrisico

Voorliggend projectafwijdingsbesluit voorziet in een herstructurering van het plangebied. Het groepsrisico zal in principe dalen door de realisatie van het plan.

Mogelijkheden voor hulpverlening

De mogelijkheid tot hulpverlening betreft de bereikbaarheid van het plangebied, de bereikbaarheid in het plangebied en de bereikbaarheid van de risicobron. De bereikbaarheid van het plangebied moet tweezijdig zijn. Zodat de hulpdiensten altijd een vrije doorgang naar het plangebied hebben. Het plangebied voldoet hieraan.

De bereikbaarheid in het plangebied moet ook tweezijdig zijn. Dit is om te kunnen voorzien in vluchtroutes uit het plangebied voor de bewoners waarbij de vluchtroute niet dezelfde mag zijn als de route waarlangs de hulpverlening het plangebied in komt. Het plangebied voldoet hieraan.

De bereikbaarheid van de risicobron betreft de bereikbaarheid van Chemelot zelf. De site is vanaf meerdere kanten bereikbaar en is daarmee voldoende bereikbaar. Daarnaast zijn op de site verschillende eigen hulpdiensten aanwezig.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

In het plangebied zullen voornamelijk zelfredzame personen verblijven. Weliswaar worden er patiowoningen gebouwd voor een oudere doelgroep maar dit zijn grotendeels de oorspronkelijke bewoners. Zij kennen de omgeving goed en zijn zich bewust van de risico's van de Chemelot Site.

Voor een calamiteit met toxische gassen of vloeistoffen is de beste optie om te kunnen schuilen in een afgesloten ruimte. Hiervoor is het mede van belang dat de ventilatie uitgezet kan worden.

Risicoverlagende maatregelen

Gezien de positieve invloed van de herstructurering van het plangebied op de hoogte van het groepsrisico, is het niet realistisch om aanvullende risicoverlagende maatregelen te treffen bij de Chemelot Site of in het plangebied.

Conclusie

De plaatsgebonden risico contour van de Chemelot Site ligt niet over (beperkt) kwetsbare objecten. De herstructurering van het plangebied leidt tot een afname van het aantal personen in het plangebied wat een positief effect heeft op het groepsrisico. Het plan voldoet tevens aan het 'stand still' beginsel van de gemeente Sittard-Geleen.

In het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico dient de gemeente Sittard-Geleen een advies aan te vragen bij de veiligheidsregio. Dit advies zal worden gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 13 het plangebied onderverdeeld in 4 deelgebieden

In de opgestelde parkeerbalans is rekening gehouden met de benodigde aanwezige ruimte en maatvoering van de langs parkeerplaatsen in de bestaande situatie. Bij de maatvoering van kopse langsparkerstroken en de tussenliggende parkeerstroken is aangesloten bij de maatvoering zoals opgenomen in de ASVV 2012 CROW.

Parkeerbalans						
Gebied	Aantal Woningen	Norm	Aantal p.p. vereist	Aantal p.p. op eigen terrein aanwezig	Benodigde p.p. in openbare ruimte	Beschikbare p.p. in openbare ruimte
I	8	1,7	14	7 (op eigen terrein)	7	16
II	4	1,7	7	3	4	
III	13	1,6	21	13 (nr 1 t/m 13)	8	11
IV	7	1,6	12	0	12	11
Totaal	32		54	23 (nr 1 t/m 32)	31	38

Tabel 2: parkeerbalans

Zoals in de bovenstaande tabel te lezen is dient er een totale hoeveelheid van 54 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in het plangebied. In veel gevallen hebben bewoners een parkeerplaats op eigen terrein, tevens zijn in de openbare ruimte ruimschoots parkeerplaatsen aanwezig om aan de gestelde norm te voldoen. Zo kan van de totale behoefte in ieder geval 23 parkeerplaatsen worden opgelost op eigen terrein. De overige 31 parkeerplaatsen zouden ruimschoots opgevangen kunnen worden in het openbaar gebied. Immers na de transformatie van het plangebied is het aantal woningen teruggebracht van 60 naar 32 zonder dat hierbij parkeerplaatsen verdwijnen.

Conclusie

De totale behoefte van 54 parkeerplaatsen kan deels worden opgevangen op eigen terrein en deels in het openbaar gebied. Op basis van deze parkeerbalans kan geconcludeerd worden dat er een overschot van 7 parkeerplaatsen is uitgaande van de gestelde parkeernorm. We zien dan ook na realisatie van dit bouwplan geen parkeerproblemen ontstaan in en rond het plangebied. Vanwege de afname van het totale aantal woningen van 60 woningen in 2016 naar 32 woningen in 2019 zijn er voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorhanden om deze behoefte op te vangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt aldus geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of andersoortige nutsvoorzieningen gelegen met een planologische beschermingszone. Binnen het plangebied zijn wel diverse kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig. In het kader van dit planvoornemen en de werkzaamheden in de openbare ruimte zal er een klic-melding plaatsvinden.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kosten verhaal anderszins verzekerd is en er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Ter inzagelegging

Voor een zorgvuldige afweging van belangen met betrekking tot onderhavige omgevingsvergunningaanvraag heeft de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en deze ruimtelijke onderbouwing, op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn er een tweetal zienswijzen ontvangen. De samenvatting en de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen (nota van zienswijzen) is opgenomen in de bijgevoegde omgevingsvergunning. Op basis van de ingediende zienswijzen is er aanvullend onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels. Vervolgens zijn er conform het nieuwe rapport hogere grenswaarden verleend.

Hiermee is tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen.

6 Belangenafweging en conclusie

Voor de realisatie van 32 nieuwbouwwoningen op de hoek van Burg. Lemmensstraat / Kastanjelaan / Seringenlaan in Geleen in de gemeente Sittard-Geleen is een omgevingsvergunning met planologische afwijking conform art. 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 (afwijken van bestemmingsplan) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist. De nieuwbouwwoningen zijn immers niet passend binnen de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen.

Om aan te tonen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening is in deze ruimtelijke onderbouwing nagegaan in hoeverre het project passend is binnen het geldende beleidskader en daarnaast of potentiële belemmeringen aan de orde zijn.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing concluderen wij dat de realisatie van 32 nieuwbouwwoningen in de gemeente Sittard-Geleen aanvaardbaar is gezien de volgende redenen:

- het project past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid;
- er zijn geen belemmeringen als gevolg van ruimtelijke- of milieuaspecten (bodem, externe veiligheid, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, geluid, of water);
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Woningontwerpen

Bijlage 3: Grondstromenplan

Dit rapport "17B114.RAP002.TH Grondstromenplan Seringenlaan-Kastanjelaan te Geleen"
is bijgevoegd aan de omgevingsvergunning