

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning voor
realisering van vijf studio's
aan de Limbrichterstraat 12 te Sittard**

Gemeente Sittard-Geleen

- concept
- ontwerp
- vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 14.05.2013

Kenmerk	: VPA 2012.77
Datum laatste wijziging	: 2 oktober 2013
IDN-code	: NL.IMRO.1883.PBLimbrichterstr12-VA01.

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie	4
2.2 Het bouwplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2.4 Beleidskader.....	11
2.5 Milieuaspecten	19
2.6 Water	26
2.7 Archeologie	27
2.8 Flora en Fauna	27
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	27
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
2.11 Economische uitvoerbaarheid	28
3 Motivering	29
Bijlage 1 Verbeelding	30



1 Inleiding

Wonen boven Winkels Sittard, het samenwerkingsproject van Woonpunt en de gemeente Sittard-Geleen, is voornemens in het pand aan de Limbrichterstraat 12 te Sittard vijf studio's te realiseren, primair bestemd voor de huisvesting van studenten en/of jongeren. Hiertoe dienen de verdiepingen van het pand, waarin op de begane grond een winkel is gevestigd, te worden verbouwd. Hiermee krijgt een karakteristiek en monumentaal pand in de binnenstad van Sittard, naast een winkelfunctie, een toekomstbestendige woonfunctie. Het voornemen is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad, deelplan 1', omdat bewoning op de tweede verdieping en de zolder niet is toegestaan. Daarnaast is het binnenterrein, waar in onderhavig plan een woning is voorzien, bestemd voor detailhandel.

Het College van B&W van de gemeente Sittard-Geleen is echter bereid de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

Naast de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen) bij deze ruimtelijke onderbouwing; de analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing met nummer NL.IMRO.1883.PBLimbrichterstr12-VA01.

Leeswijzer

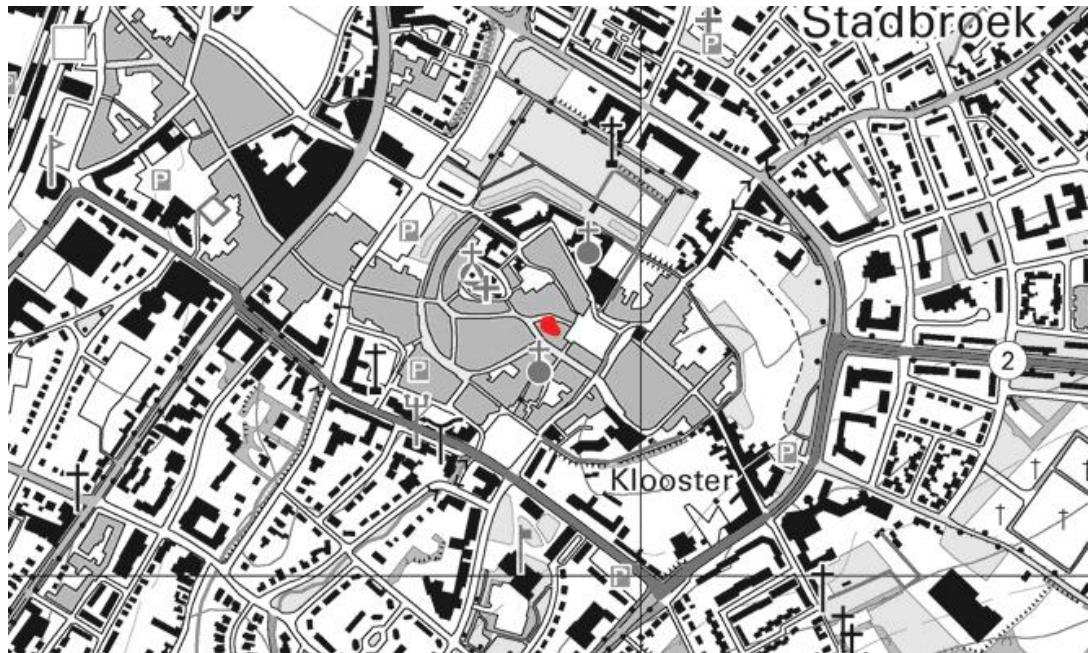
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, en Flora en fauna komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8 aan bod. Paragraaf 2.9 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.10 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.11. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivatie" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Limbrichterstraat 12 (kadastraal bekend sectie F, nummer 1427) in de binnenstad van de kern Sittard, gemeente Sittard-Geleen. De Limbrichterstraat is ongeveer 200 meter lang en loopt vanaf de Markt tot de Begijnenhofwal en de Brandstraat waar hij in overgaat. Zijstraten van de Limbrichterstraat zijn de Begijnenhofstraat, Rectorygetske, Misboekstraat, Kerkstraatje en de Bergstraat. De projectlocatie ligt ingeklemd tussen de overwegend historische bebouwing van de Markt, Molenbeekstraat en Limbrichterstraat. Op de onderstaande topografische kaart is de projectlocatie weergegeven middels het rode vlakje:



Op de onderstaande luchtfoto zijn de projectlocatie en de omliggende straten en ontsluitingswegen weergegeven.



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving:



De voorgevel van het pand aan de Limbrichterstraat 12



De Limbrichterstraat gezien in noordoostelijke richting



De Limbrichterstraat gezien in zuidwestelijke richting



De projectlocatie is gelegen in een voetgangersgebied

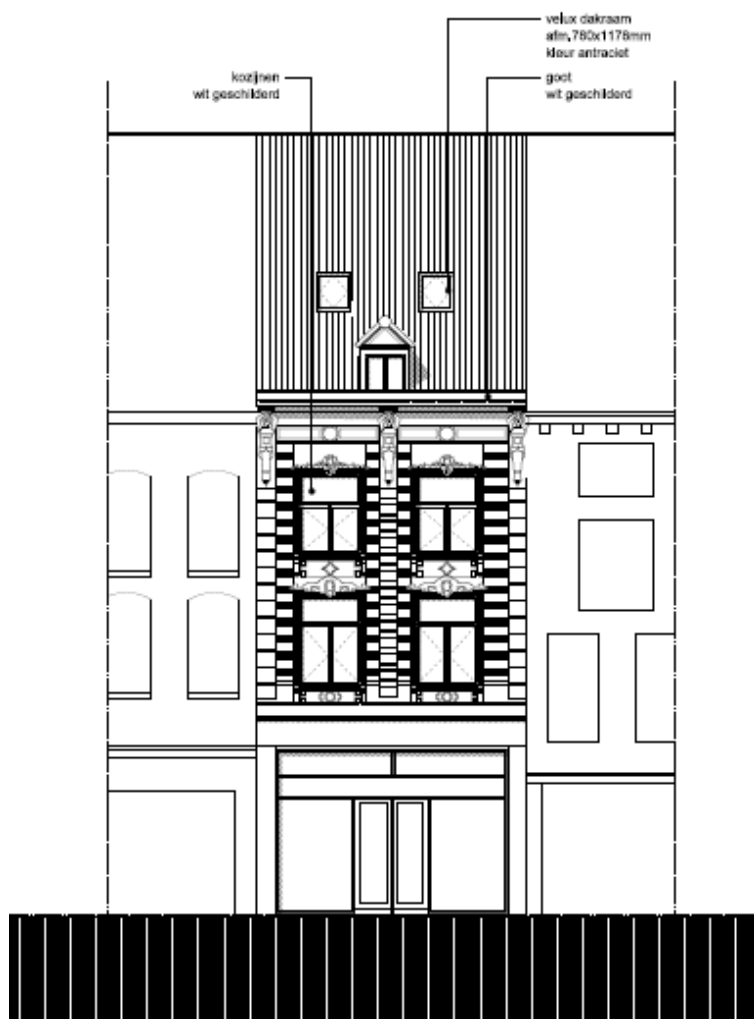


2.2 Het bouwplan

In opdracht van Wonen boven Winkels Sittard is door HVN Architecten B.V. een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in het verbouwen van de bovenverdieping van het pand aan de Limbrichterstraat 12, waarmee in het pand vijf studio's worden gerealiseerd. De winkelruimte op de begane grond blijft gehandhaafd.

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument binnen het beschermde stadsgezicht. De voorgevel van het pand dateert uit de 19^e eeuw. Uit bouwhistorisch onderzoek is gebleken dat het pand een oudere kern en constructie bevat. De vloeren van de eerste en de tweede verdieping worden gehandhaafd. Enkel de vloer van de zolderverdieping dient te worden aangepast. Hiermee wordt het monumentale pand zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat behouden.

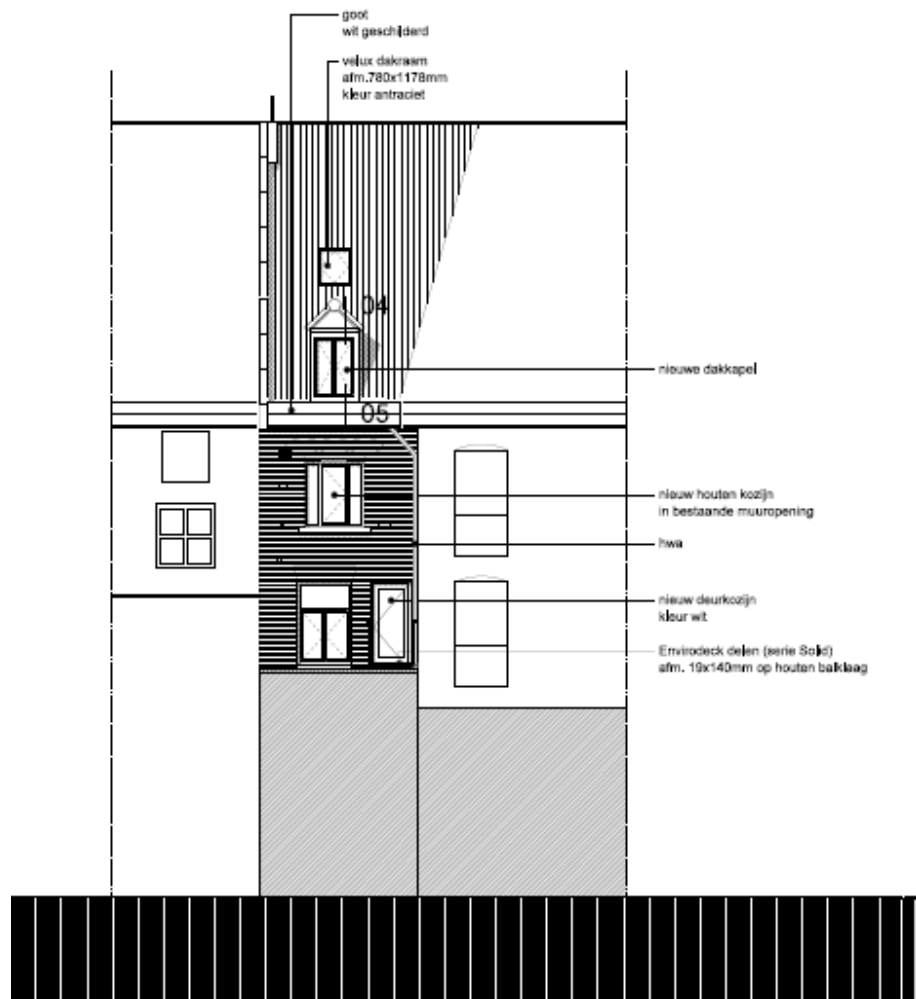
Het pand bestaat uit drie bouwlagen met kap. Het pand heeft een goothoogte van circa 10,6 meter en een totale bouwhoogte van circa 15 meter. De externe uiterlijke kenmerken van de voorgevel van het pand blijven ongewijzigd. De voorgevel wordt conform het bestaande materiaalgebruik afgewerkt. Op de onderstaande afbeelding is de voorgevel van het pand, in zowel de bestaande als de nieuwe situatie weergegeven:



De voorgevel van het pand



Aan de achtergevel worden enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Zo worden er nieuwe kozijnen en een dakkapel geplaatst. Op de onderstaande afbeelding is de achtergevel van het pand in de nieuwe situatie weergegeven:

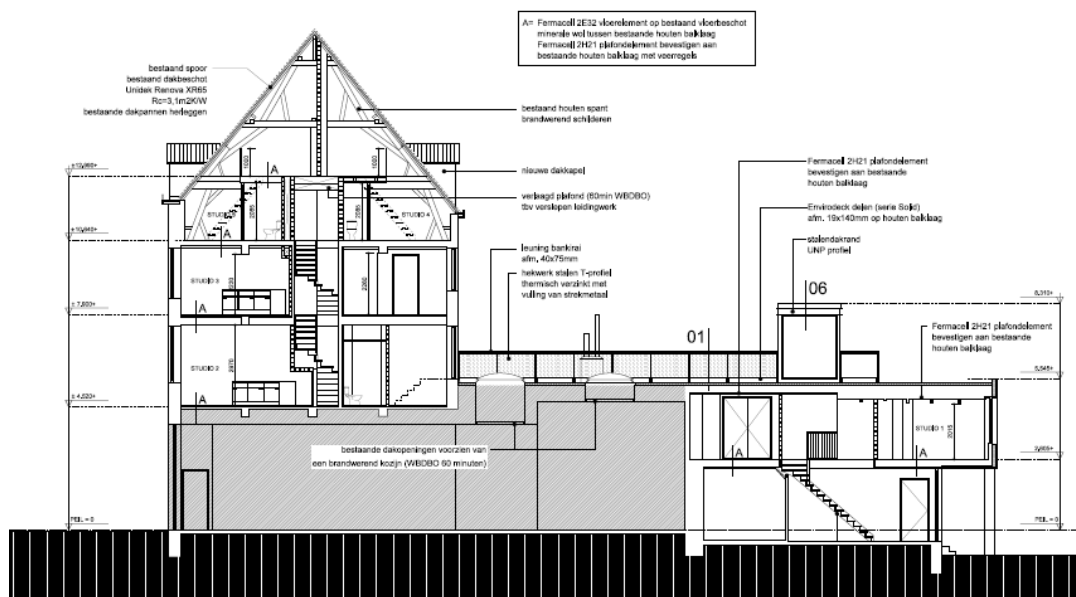


De achtergevel van het pand

In het pand worden vijf studio's gerealiseerd. Vier van deze studio's worden gerealiseerd in het voorste gedeelte van het pand. Dit is het monumentale gedeelte van het pand. Daarnaast wordt één studioappartement gerealiseerd aan de achterzijde van het pand. Dit bouwdeel bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak en heeft een bouwhoogte van circa 8,1 meter. Het appartement wordt ontsloten aan het aan de achterzijde van het pand gelegen binnenterrein. Dit bouwdeel is met het voorste gedeelte van het pand verbonden middels een stalen loopbrug.



Op de onderstaande afbeelding is een doorsnede van het pand weergegeven.



Een doorsnede van het pand

Parkeren

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 nota sluit aan bij het nationale ruimtelijke beleid. De Stadsvisie, Structuurvisie en het Mobiliteitsbeeld maken bovendien duidelijk dat er nog veel nieuwe ontwikkelingen in de stad te verwachten zijn. Hierdoor zal de mobiliteit binnen de gemeente Sittard-Geleen blijven toenemen. Het toetsen van ruimtelijke plannen aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 is daarom essentieel om een goed parkeerbeleid te voeren.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vijf studio's op de bovenverdiepingen van een pand in de binnenstad van Sittard. Op de begane grond van het pand bevindt zich een winkelruimte. In de Nota Parkeernormensystematiek 2012 wordt onderscheid gemaakt in drie gebiedstypen: 'centrumgebied', 'schil' en 'rest gemeente'. De projectlocatie is gelegen in gebiedstype 'centrumgebied'. In dit gebied dient per studioappartement (in deze situatie gelijk te stellen met kamerverhuur) 0,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vijf studio's. Het plan resulteert hiermee in een parkeerbehoefte van één parkeerplaats.

Het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein is in onderhavige situatie niet mogelijk. Wanneer de benodigde parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, kan in de volgende drie gevallen ontheffing worden verleend voor het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen:



1. De initiatiefnemer beschikt over voldoende parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand. Om redenen van eenvoud wordt, in afwijking van de CROW-publicatie 182, deze loopafstand voor alle functies gesteld op 150 meter. In de benodigde capaciteit kan op twee manieren worden voorzien:
 - parkeerplaatsen die de initiatiefnemer zelf in de nabijheid op particulier terrein realiseert. In deze situatie wordt in de parkeerovereenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt afgesloten voor het vereiste aantal ontbrekende parkeerplaatsen de ligging vastgelegd en het tijdstip waarop deze gerealiseerd dienen te worden;
 - parkeerplaatsen die worden gehuurd van derden, waarbij de initiatiefnemer dient aan te tonen (door middel van het overleggen van contracten) dat deze parkeerplaatsen voor de duur van ten minste tien jaar voor zijn functie beschikbaar zijn. Indien deze huurovereenkomst komt te vervallen dan vervalt met terugwerkende kracht ook de vrijstelling van de parkeereis.
2. Parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen in het openbare aanbod. Deze parkeerplaatsen, behorende tot het openbare aanbod, dienen binnen een straal van 150 meter beschikbaar te zijn. Via een parkeerdrukmeting zal aangetoond moeten worden dat er binnen een straal van 250 meter voldoende parkeercapaciteit aanwezig is, waardoor zonodig enige verschuiving mogelijk is. De parkeerdruk binnen deze straal mag inclusief het tekort van de initiatiefnemer niet boven een bezettingsgraad van maximaal 85% uitkomen.
3. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeercapaciteit van het openbare aanbod binnen een straal van 150 meter onvoldoende is om de ontbrekende parkeerplaats te kunnen opvangen. De gemeente ziet echter mogelijkheden om binnen een afstand van 150 meter het tekort aan parkeerplaatsen aan te leggen. De realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is, naar het oordeel van de gemeente, planologisch haalbaar. De verwachting is dat hierin voor de centra binnen een termijn van maximaal 10 jaar kan worden voorzien en voor schil/overloopgebied rest bebouwde kom binnen een termijn van maximaal 2 jaar. Ook hierbij geldt de restrictie dat de parkeerdruk binnen een straal van 250 meter inclusief het tekort van de initiatiefnemer niet boven een bezettingsgraad van maximaal 85% mag uitkomen.

Bij de mogelijkheden 2 en 3 zal de gemeente de initiatiefnemer verplichten een financiële bijdrage in een gemeentelijk parkeerfonds te storten, in de vorm van een afkoopsom. Op deze wijze wordt bereikt dat iedere ontwikkelaar geconfronteerd wordt met de kosten die gemoeid zijn met de aanleg van parkeergelegenheid.

Daarnaast is in artikel 3.7.2 van de Nota Parkeernormensystematiek van de gemeente Sittard-Geleen vastgelegd dat het College van Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen ontheffing kan verlenen wanneer sprake is van 'wonen boven winkels'. Dit is in onderhavig plan aan de orde. Hiermee is het mogelijk dat het College van Burgemeester en Wethouders voor de parkeereis van 1 parkeerplaats een ontheffing verleent.



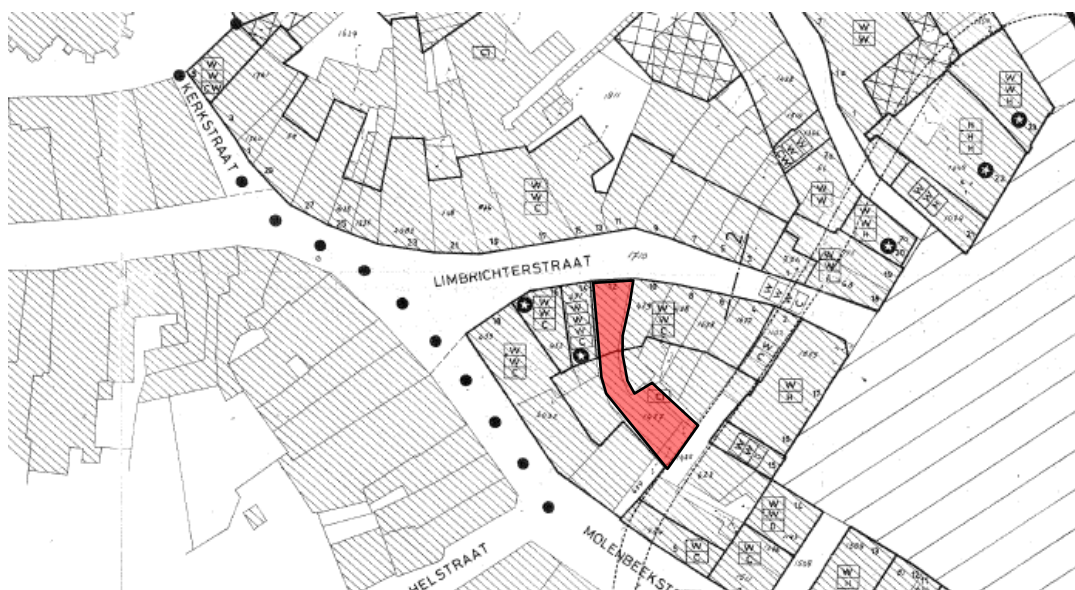
2.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan zal worden gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad – deelplan 1' (vastgesteld door de raad van Sittard d.d. 02.04.1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 29.06.1982).

Volgens artikel 4 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften (thans regels) is op de plankaart in de matrix aangegeven dat de tweede en derde bouwlaag bestemd zijn voor woondoeleinden. De derde bouwlaag en de zolder zijn niet als zodanig aangeduid, terwijl hier wel studio's zullen worden gerealiseerd. Op dit punt is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 6 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften zijn de gronden op het binnenterrein bestemd tot 'Bebouwingsklasse C1' en daarmee bestemd voor bedrijfsdoeleinden voor detailhandel, horeca, banken, kantoren en overige vormen van zakelijke dienstverlening met behoud van c.q. in overeenstemming met de schoonheid en het karakter van het stadsgezicht. Daarnaast mogen deze gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van voornoemde bestemmingen, alsmede andere bouwwerken welke qua aard en omvang bij deze bestemming passen. De bestemming laat geen woonfunctie toe. Op de tussenverdieping van het pand is hier een studio voorzien. Ook op dit punt is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding behorende bij het bovengenoemde bestemmingsplan, met daarin de projectlocatie met de kleur rood weergegeven, opgenomen:



Onder de huidige wetgeving kan het College van B&W middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan het bouwplan. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag voor deze vergunning dient vergezeld te gaan van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt middels onderhavig plandocument voorzien.



2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijks- en Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Binnen een straal van 3 kilometer van de projectlocatie zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat 2. goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;



	7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

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).

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

2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

POL 2006 (Actualisatie januari 2011)

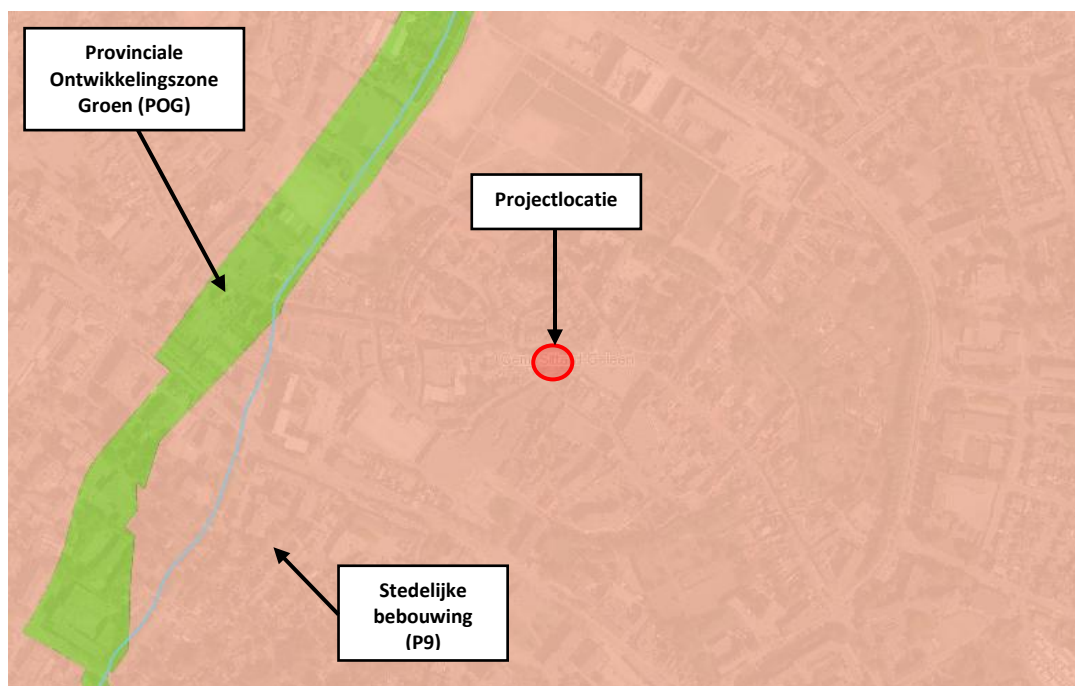
Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waarin de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar



te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2010 en begin 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL (zie uitsnede) is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing (P9)' (roze kleur). Deze gebieden dienen ter bevordering en concentratie van de stedelijke dynamiek; dit betreft alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen en dergelijke. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk in deze gebieden een plaats te krijgen. Het plan voorziet in de realisatie van vijf studio's in de binnenstad van Sittard. Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het POL behorende bij het perspectief 'stedelijke bebouwing'.

Op onderstaande de uitsnede uit de genoemde POL-kaart is de projectlocatie aangeduid in de rode cirkel.



Uit 'Kaart 4a Kristallen waarden' blijkt dat de projectlocatie gelegen is in de boringsvrije zone Roerdalslenk. In dit gebied is het, ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad, niet toegestaan boringen te verrichten dieper dan 30 meter beneden het maaiveld. Dergelijke boringen zijn in onderhavig plan niet aan de orde. De overige hoofdbeleidskaarten van het POL bevatten geen specifieke uitgangspunten voor deze projectlocatie. Het plan voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het POL.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota „Plaats voor water” uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee „watertoetsloketten” opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen watertoets uitgevoerd omdat er geen sprake is van toename van verharding of bebouwing. Het plan heeft dan ook geen rechtstreekse gevolgen voor het watersysteem en behoeft enkel bij het waterschap gemeld te worden. Er is wel voorzien in een waterparagraaf. Zie hiertoe paragraaf 2.6.



Provinciale Woonvisie 2010-2015

Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) hebben d.d. 01.02.2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen diverse partijen.

De Provinciale Woonvisie heeft met name betrekking op grote bovenlokale woningbouwplannen. Voor ruimtelijke plannen met een beperkte omvang bevat de Provinciale Woonvisie geen specifieke uitgangspunten.

Regionale Woonvisie Westelijke Mijnstreek

In de Provinciale Woonvisie is een onderverdeling gemaakt van verschillende woonregio's. Limburg is onderverdeeld in de regio's Noord, Maasduinen, Venray e.o., Midden, Midden-Limburg Oost, Weerterkwartier, Zuid, Westelijke Mijnstreek, Parkstad Limburg en Maastricht Mergelland. Het projectgebied is gelegen in de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente Sittard-Geleen behoort tot de regio Westelijke Mijnstreek. De woonregio Westelijke Mijnstreek bestaat uit de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek.

Kwalitatieve opgave

De provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijken Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en de voormalige slachthuislocatie, kortweg TASs genoemd. De Provincie werkt hierbij samen met de gemeente Sittard-Geleen, woningcorporatie ZO-wonen en met de bewoners van de betrokken wijken. Vanuit deze samenwerking wordt fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio zelf op basis van bestaande onderzoeken (regionale woonmilieustudie, 2008; regionaal woningmarktonderzoek, 2009) de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- in de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf;
- huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijke woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- inspelen op de vergrijzing;
- afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- versterken centrumstedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

De Regionale Woonvisie Westelijke Mijnstreek heeft betrekking op grotere regionale ontwikkelingen van met name traditionele burgerwoningen. Op het schaalniveau van deze Woonvisie levert onderhavig plan derhalve geen bijdrage aan de doelstellingen van de Regionale Woonvisie Westelijke Mijnstreek.

Op straatniveau is het plan niet in overeenstemming met het 'één erbij = één eraf-principe'. Echter, door het realiseren van vijf studio's wordt een karakteristiek, monumentaal en beeldbepalend pand in de binnenstad van Sittard geschikt gemaakt voor een toekomstbestendige woonfunctie. Daarnaast sluit het plan aan bij het uitgangspunt dat herstructurering de voorkeur heeft boven het bouwen van nieuwe woningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de Provinciale Woonvisie 2010-2015 geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.



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

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.

In de Regiovisie worden de volgende kansen en bedreigingen gesignaleerd:

- de regio is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in dit gebied, maar ook voor Limburg als geheel. Kansen liggen vooral in de kracht van de economie, die uitzicht geeft op voldoende banen voor de bevolking op de middellange en lange termijn;
- die kansen worden versterkt door de goede bereikbaarheid van economische en kennisclusters zoals de regio's Eindhoven, Leuven, Luik, Aken en Genk/Hasselt, en door het logistieke netwerk met meerdere multimodale terminals;
- ook de uitstekende sportvoorzieningen in de regio bieden kansen, zeker in combinatie met innovaties door bedrijven als DSM (voeding en materialen);
- de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap;
- bijzondere aandacht vraagt de demografische krimp. Die kan een belemmering vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad;
- het gegeven dat de regio een lage klassering heeft op de lijst van de Atlas Nederlandse Gemeenten is een zorgpunt. Versterkt door de voorziene afname van de beroepsbevolking en door de mondiale economische situatie is het risico reëel dat de kansrijke situatie omslaat in een zorgelijke. Dit omdat investeringen dan achterwege blijven, er onvoldoende gekwalificeerd personeel voor handen is en het vestigingsklimaat te weinig extra kwaliteiten heeft om mensen van buiten de provincie aan de regio te binden;
- de combinatie van het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de demografische krimp, maken het urgent dat de regio principiële keuzes maakt en daar ook op de lange termijn aan vasthoudt. Ook in tijden van economische recessie. Keuzes die gesteund worden door de economische partners en hen de duidelijkheid geven die nodig is voor investeringen deze regio.

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.

Onderhavig plan sluit aan de bij de doelstelling uit de Regiovisie Westelijke Mijnstreek om aantrekkelijke woningen te realiseren van een hoogwaardige kwaliteit. Met de realisering van onderhavig plan wordt een karakteristiek pand omgevormd tot vijf woningen die voldoen aan de huidige woonwensen. De realisering van onderhavig plan past derhalve binnen het beleid dat in de Regiovisie Westelijke Mijnstreek is geformuleerd.

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek, 2008

De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' uit 2008 signaleert een aantal belangrijke ontwikkelingen waarmee de woningmarkt in de Westelijke Mijnstreek de komende 20 tot 25 jaar zal worden geconfronteerd:

- demografie: de veroudering van de bevolking en de trek naar Brabant, de Randstad en de grensstreek leiden tot een afname van de bevolking. Deze bevolkingsafname wordt



geraamd op 10% in de periode tot 2030, oftewel een vermindering van het aantal inwoners met 15.000;

- sociaal-economische ontwikkelingen: er wordt uitgegaan van een gestage economische groei van gemiddeld 2% per jaar. Hierdoor zullen de huidige woonmilieus kwalitatief op een hoger plan moeten worden gebracht. Deze kwalitatieve ontwikkeling is eveneens noodzakelijk omdat de demografische ontwikkeling een groot effect op de beroepsbevolking zal hebben (afname beroepsbevolking met 23% tot 2030). Dat geeft kansen op werkgelegenheid in de regio voor eenieder maar onderstreept ook de noodzaak van passende woonmilieus om de huidige beroepsbevolking vast te houden en nieuwe werknemers van elders te trekken;
- voorzieningendraagvlak: de geraamde afname van de bevolking betekent dat niet overal alle voorzieningen in stand kunnen blijven. De kwaliteit zal gehandhaafd moeten blijven door concentratie van voorzieningen. Dit heeft consequenties voor het woningaanbod voor doelgroepen die de nabijheid van voorzieningen nodig hebben en leidt tot leefbaarheidsvraagstukken in de kleine kernen;
- woningvraag: los van de bevolkingsontwikkeling wordt de Westelijke Mijnstreek geconfronteerd met een aanzienlijke herstructureringsopgave. Door de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, de welvaartsontwikkeling en sociaal-culturele trends ligt er vooral een kwalitatieve opgave met het accent op wonen-welzijn-zorg voor ouderen, centrumstedelijke en groen(stedelijke) milieus, meer eigen woningbezit, duurzaamheid, particulier opdrachtgeverschap en excellente woonmilieus.

Ondanks de gesignaleerde ontwikkelingen kent de Westelijke Mijnstreek een aantal te verzilveren kansen, zoals:

- de Westelijke Mijnstreek biedt een combinatie van een groene inbedding met een sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting;
- het centrum van Sittard heeft de potentie uit te groeien tot het centrum van en voor de hele regio;
- de gewenste herstructureringsopgave is beter realiseerbaar door de bevolkingskrimp en de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen;
- de noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en voor een grotere differentiatie in woonmilieus;
- door de afname van de bevolking ontstaat meer ruimte per persoon.

Om de gesignaleerde kansen te verzilveren is beleid nodig dat breekt met de kwantitatieve groeiuitgangspunten die tot nu toe steeds zijn gehanteerd. Er zal primair moeten worden uitgegaan van de kwaliteiten van de eigen regio en mensen zo lang als mogelijk moeten vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken. Daarnaast moet worden ingezet op een sterk regionaal centrummilieu naast sterke dorpscentra en gaat herstructurering voor uitbreiding.

Een belangrijke doelstelling van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 2008 is het bieden van kansen om te komen tot een grotere differentiatie in woonmilieus. De realisering van onderhavig plan, waarmee vijf nieuwe wooneenheden in een karakteristiek pand worden gerealiseerd, sluit uitstekend aan bij deze doelstelling.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011

In de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'kansen voor een evenwichtige woningmarkt' zijn de ontwikkelrichtingen voor de regionale woningmarkt vastgelegd om zo de gewenste omslag in de markt te kunnen sturen. De krimp maakt immers een versterking en verbetering van de kwaliteit en de sturing van de woningvoorraad en woningmarkt noodzakelijk. Centraal daarbij staat woonkwaliteit toevoegen bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Met de regionale structuurvisie streeft de regio een hogere kwaliteit van wonen na door ontwikkelingen te stimuleren. Prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk tot zeer landelijk. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe woon-centrumfuncties versterkt worden door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op het creëren van ruimte en 'vergroenen'. Versterking van de bestaande woonmilieus



staat voorop en de toevoeging van betaalbare, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen is nodig. Om dit te bereiken zijn drie hoofduitgangspunten benoemd:

- ruimte (blijven) bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat;
- zorg dragen voor een evenwichtige (ontwikkeling van de) woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- hieraan werken via een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en een integrale aanpak.

De visie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. In de eerder besproken woonmilieuvisie en regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven. In deze structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën plannen:

- Categorie 1: lopende herstructurering. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASS en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattekop in Urmond.
- Categorie 2: plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning (bouwvergunning oude stijl) is ex lege via het overgangsrecht een 'omgevingsvergunning' geworden. In het vervolg van de Structuurvisie wordt daarom gesproken over omgevingsvergunningen) en/of een juridisch afdwingbare, privaatrechtelijke realisatieovereenkomst. In totaal gaat het om 2.338 woningen in circa 60 plannen.
- Categorie 2b: voor de gemeenten Beek en Schinnen introduceert de regio een categorie 2b. Het gaat om plannen die nog geen harde status hebben, maar die wel van groot belang zijn voor beide gemeenten en aan minstens drie kwaliteitscriteria voldoen..
- Categorie 3: alle overige plannen, die niet voldoen aan de criteria van categorie 1 en 2, waaronder ook nieuwe initiatieven.

Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie het zogenoemd 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. Dit 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria:

- *Versterken woonmilieu:* in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.
- *Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:* in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rijkoopwoningen in naoorlogse (stads)wijken.
- *Inbreiding gaat voor uitbreiding:* dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.
- *Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones:* in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.
- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.



Sloop- en transformatieprogrammering

Volgens de Structuurvisie Wonen dient onderhavig bouwplan te worden ingedeeld in categorie 3. Deze plannen staan op gespannen voet met een kwantitatief evenwicht: '1 erbij is 1 eraf'. Plannen in categorie 3 streven een kwaliteittoevoeging aan de bestaande woningvoorraad na. Met name door het onttrekken van woningen aan de bestaande woningvoorraad. Dit kan door het samenvoegen van woningen, hergebruik, sloop, etc. Onderhavig bouwplan sluit niet aan bij de saldo-nul-benadering. Er worden immers vijf nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Het plan behelst echter wel een kwaliteittoevoeging aan de bestaande woningvoorraad. Bovendien wordt door de realisering van onderhavig bouwplan een karakteristiek beeldbepalend pand geschikt gemaakt voor een woonfunctie die aansluit bij de huidige wooneisen- en wensen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de Structuurvisie Wonen geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

2.4.3 Gemeentelijk beleid***Stadsvisie Sittard-Geleen 2016***

Op 22 mei 2007 is de nieuwe Stadsvisie Sittard-Geleen 2016 vastgesteld. Sittard-Geleen wil zich ontwikkelen (transformeren) tot één herkenbare, samenhangende stad, waarin burgers, bedrijven en instellingen actief vorm en inhoud geven aan de stad. De kenmerken van de 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 antwoord op de demografische ontwikkeling.

Om deze kenmerken eigen te maken zijn in de Stadsvisie drie strategische doelstellingen geformuleerd:

- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- het versterken van de stedelijke en regionale functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op de transformatie van de economische structuur.

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de doelstelling van het komen tot een hoge kwaliteit van wonen. Verder bevat de Stadsvisie geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig bouwplan. De Stadsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig bouwplan.

Structuurvisie Sittard-Geleen 2010

Sittard-Geleen vormt, naast Maastricht en Heerlen, een van de drie grote stedelijke clusters in Zuid Limburg. De gemeente ligt in het overgangsgebied tussen Midden-Limburg en het Zuid-Limburgse heuvelland, daar waar Nederland op zijn smalst is. De grenzen met België en Duitsland liggen naast de deur. De gemeente heeft een oppervlakte van 80 km². Er wonen circa 95.000 inwoners en daarmee is Sittard-Geleen de 28e gemeente van Nederland.

Sittard-Geleen is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en leven. Stedelijke kernen en dorpen worden verbonden door duurzaam groen en water. Het landschap is de tuin van de stad en verhoogt de belevingswaarde en recreatiemogelijkheden in de stad. Het heden en de 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.

Sittard-Geleen is optimaal bereikbaar per weg, water en spoor. Mede daardoor kan de stad zich op economisch vlak ontwikkelen tot een aantrekkelijke woon- en werkstad die functioneert als broedplaats voor innovatie en ondernemerschap op vlak van industrie, logistiek, sport, gezondheid en het MKB.

Onderhavig plan behelst het realiseren van vijf studio's in een karakteristiek en monumentaal pand in de binnenstad van Sittard. Op het schaalniveau van deze structuurvisie levert onderhavig plan in die zin een bijdrage aan de doelstellingen die in de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010 zijn geformuleerd, dat kwaliteitversterking plaatsvindt van de bestaande woningvoorraad.

Mobiliteitsbeeld Sittard-Geleen

De beleidsrichtingen en maatregelen in het Mobiliteitsbeeld sluiten aan bij en ondersteunen de wens om van Sittard-Geleen een herkenbare, samenhangende sociaal-vitale stad te maken met sterke, stedelijke en regionale functies en een stevige, robuuste economische structuur. De in het Mobiliteitsbeeld genoemde maatregelen dragen er toe bij dat het daarbij horende transport van mensen en goederen de nagestreefde doelstellingen faciliteert en er een robuuste infrastructuur ontstaat. Het komt erop neer dat de stad zowel van buitenaf als intern uitstekend bereikbaar te maken en te houden voor primair de auto. De belangrijkste doelen van het mobiliteitsbeeld zijn:

- het terugdringen van interne (personen)automobiliteit door het stimuleren van mobiliteit per openbaar vervoer en fiets en het terugdringen van interne (vracht)automobiliteit door het stimuleren van mobiliteit per spoor, water en buis;
- het optimaliseren van tri-modale (weg, water, spoor) bereikbaarheid op nationaal, regionaal en lokaal niveau van de economische centra Noord-Knoop en Chemelot met prioritaire aandacht voor de Chemelot Campus en IPS;
- het optimaliseren van de bereikbaarheid van het regionaal, stedelijk centrum van Sittard en de interne ontsluitingsstructuur van het centrum primair inrichten vanuit langzaam verkeersoptiek om zodoende de verblijfskwaliteit te maximaliseren;
- het verbeteren van de leefbaarheid rond infrastructuur.

Er is geen sprake van wijziging van infrastructuur of ontwikkelingen waarvoor wijziging van infrastructuur noodzakelijk kan zijn. Het Mobiliteitsbeeld Sittard-Geleen 2010 bevat dan ook geen uitgangspunten voor onderhavig plan.

Bodembeheerplan 2011

In het Bodembeheerplan 2011 is aangegeven hoe binnen de gemeente Sittard-Geleen omgegaan wordt met diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze wettelijke kaders bieden.

In grote delen van de gemeente Sittard-Geleen is door diverse, vaak langdurige menselijke activiteiten de bodem in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Omdat deze verontreiniging zich verspreidt over een relatief groot gebied en er geen duidelijke oorzaak van de verontreiniging is aan te wijzen, wordt gesproken van een grootschalige diffuse bodemverontreiniging.

Het Bodembeheerplan 2011 heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de terreinen waar dat een rol speelt. Deze beoordeling heeft betrekking op grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling. Deze aanpak staat bekend onder de benaming meersporenbeleid. Dit meersporenbeleid ligt aan de basis van een duurzame aanpak van de in de gemeente aanwezige diffuse bodemverontreiniging.



Voor onderhavig plan bevat het Bodembeheerplan 2011 geen specifieke uitgangspunten. Voor de realisering van onderhavig plan zal geen grond worden geroerd. De wijze waarop bij de realisering van dit plan rekening wordt gehouden met de bodemkwaliteit komt nader aan de orde in paragraaf 2.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het Bodembeheerplan 2011 geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

De gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben gezamenlijk de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek opgesteld (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 31.03.2010). In deze beleidsvisie wordt in samenwerking met de provincie Limburg, de regionale brandweer Zuid-Limburg en Chemelot een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid vastgesteld waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;
- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan “van meer naar beter”. Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Voor onderhavig plan is dit verwoord in paragraaf 2.5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen bestaat uit stedelijk gebied, landelijke kernen en industriële clusters. Deze samenstelling zorgt voor dynamiek, maar ook voor spanningen als het gaat om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in relatie tot industrie en transport van gevaarlijke stoffen.

Wet- en regelgeving stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden waar externe veiligheid in het geding is. Het gaat daarbij deels om normen die strikt aangeven wanneer er al dan niet kan worden ontwikkeld. Deels zien deze normen toe op het proces om te komen tot een afweging door het bevoegde gezag in hoeverre nieuwe ontwikkelingen, afgezet tegen risico's, toch maatschappelijk verantwoord kunnen zijn. De veiligheidsvisie voor de spoorzone Sittard-Geleen beidt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzes die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke en economische ontwikkelingen en externe veiligheid. Het veiligheidsbeleid richt zich op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor op minder grote aantallen mensen met een nuancering van kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen. Daarnaast vindt een planologisch/ruimtelijke afweging plaats over de wenselijkheid van de ontwikkeling.



Het beleid voor de spoorzone in de gemeente Sittard-Geleen heeft deels een generiek karakter. Binnen het invloedsgebied, dat rond het spoor bestaat als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen, bevat de beleidsvisie beleidsregels die bij nieuwe ontwikkelingen van toepassing zijn. Naarmate ontwikkelingen dichter op het spoor en emplacementen zijn voorzien, geldt een meer strikte gebiedsgerichte benadering als afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor worden naast de wettelijk verplichte contour voor het plaatselijke risico afstanden gehanteerd van 50 en 200 meter als geografische invulling van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Gekoppeld aan deze gebiedsgerichte benadering voorzien de beleidsregels in een afweging van maatregelen gericht op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en een effectbenadering (zelfredzaamheid, beheersbaarheid en bestrijdbaarheid). Alleen op zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kan door het bevoegde gezag van het beleid worden afgeweken.

Mede afhankelijk van de beoogde bestemming dragen de beleidsregels bij aan een consequente toetsing van een nieuwe ruimtelijke of economische ontwikkeling aan de maatschappelijke acceptatie van risico in de spoorzone. De wijze waarop bij de realisering van onderhavig plan rekening wordt gehouden met de veiligheid rondom het spoor, is verwoord in paragraaf 2.5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 is in paragraaf 2.2 uiteengezet.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Onderhavig plan behelst het realiseren van vijf studio's in een karakteristiek pand in de binnenstad van Sittard. Hiertoe zullen enkele inpandige bouwkundige aanpassingen en een aantal eenvoudige aanpassingen aan de gevels worden verricht. Er zal geen nieuwe bouwmassa worden toegevoegd. Ook zal de grond niet worden geroerd ten behoeve van de realisering van het bouwplan. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Wegverkeerslawaai

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vijf studio's. Deze nieuwe wooneenheden worden in het kader van de Wet geluidhinder tot geluidgevoelige bestemmingen gerekend. De projectlocatie is echter gelegen in de binnenstad van Sittard en maakt deel uit van het kernwinkelgebied, dat tevens voetgangersgebied is. Het betreft hier derhalve een autoluwe zone. De straat is afgesloten voor autoverkeer (met uitzondering van laden en lossen). Daar waar in het centrum autoverkeer is toegestaan geldt 30 km/uur als maximumsnelheid. Er zijn geen wegen in de directe omgeving gelegen waarvan de onderzoekszone reikt tot aan de projectlocatie. Een onderzoek wegverkeerslawaai is, gelet op de beschreven situatie, niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

De spoorweg Maastricht-Roermond is op ruim 850 meter van de projectlocatie gelegen. Daarmee ligt de projectlocatie niet binnen de onderzoekszones van de spoorlijntrajecten Geleen Oost-Sittard en Geleen-Lutterade-Sittard (200 resp. 300 meter). Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek spoorweglawaai kan derhalve achterwege blijven.

Industrielawaai

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen inrichtingen of bedrijven die een geluidzone hebben die over de projectlocatie gelegen is. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Horecalawaai

Een andere bron van mogelijke geluidhinder kan geluidhinder vanwege horecavestigingen zijn. Horecavestigingen zijn geregeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, ook wel 'Activiteitenbesluit' genoemd). Inzake geluidhinder is in afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit een normering opgenomen voor geluidniveaus. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het langtijdgemiddelde niveau ($L_{A,LT}$) en maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) dat door in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten (met uitzondering van terrassen in de open lucht). Deze geluidnormering is ingedeeld in een nacht-, avond- en dagregime. Alle inrichtingen die onder het Activiteitenbesluit vallen dienen aan deze normen te voldoen. Deze zijn in onderstaand schema aangeduid:

Geluidniveau	07.00-19.00	19.00-23.00	23.00-07.00
$L_{A,LT}$ op gevel gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A,max}$ op gevel gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)



Voor de projectlocatie kan worden aangegeven dat geen sprake is van in- en aanpandige horecavestigingen. Er is in de Limbrichterstraat sprake van één (lichte) horecavestigingen in de vorm van een lunchroom/brasserie. Voorts wordt deze straat gedomineerd door winkelpanden/-functies. Geluidhinder vanwege horecalawaai wordt gezien de beschreven situatie niet waarschijnlijk geacht.

2.5.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de volgende aspecten: risico's voor ontwikkelingen die worden gevormd door inzake transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen, hoogspanningslijnen en risicovolle bedrijven. Deze komen achtereenvolgens aan de orde. Per onderwerp wordt eerst het kader aangegeven, vervolgens worden de conclusies voor deze projectlocatie aangegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

Algemeen: risicobenadering

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jr voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10^8 -contour worden genomen.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen") op 4 augustus 2004, laatste wijziging 1 januari 2010. Deze vervangt de vastgestelde risiconormering ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen gewerkt aan een besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooralsnog geldt de Revb dan alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd. De VROM-Inspectie adviseert naast de toetsing aan de circulaire een toetsing aan regels volgens de aanstaande Bevb. In de brief van VROM over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) wordt geadviseerd om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1,K2,K3 (augustus 2008).



Hoogspanningslijnen

In het Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat bij nieuwe situaties zo veel als redelijkerwijs mogelijk vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 μT (de magneetveldzone). Binnen deze 0,4 microtesla-zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Risicovolle bedrijven

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren.

Voor kwetsbare objecten gelden de volgende grenswaarden:

→ *Nieuwe situaties: $PR = 10^{-6}$*

Deze norm geldt direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet. Bij tussentijdse wijzigingen dient het PR tussen de 10^{-5} en 10^{-6} te liggen en mag dit als gevolg van de wijziging niet verslechteren.

→ *Bestaande situaties: $PR = 10^{-6}$*

Voor beperkt kwetsbare objecten gelden de volgende richtwaarden (het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken):

→ *Nieuwe situaties: $PR = 10^{-6}$*

Direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet.

→ *Bestaande situaties: geen normen en geen saneringstermijnen.*

De projectlocatieTransport gevaarlijke stoffen

- over de weg

In de omgeving van de projectlocatie is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde transportas voor gevaarlijke stoffen is de autosnelweg A2, die zich op een afstand van ruim 4,75 kilometer van de projectlocatie bevindt. Gezien deze afstand heeft de aanwezigheid van deze transportas geen invloed op de projectlocatie, alhoewel de projectlocatie wel binnen het invloedsgebied ligt. Aangezien de afstand tot de projectlocatie meer dan 200 meter bedraagt, zijn er geen gevolgen voor het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid vanwege het wegverkeer geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

- over het spoor

Het dichtstbijzijnde spoorwegtraject is het traject Geleen-Sittard. Deze spoorweg is op een afstand van ruim 850 meter van de projectlocatie gelegen. Gezien deze afstand heeft de aanwezigheid van dit spoorwegtraject geen invloed op het individueel risico externe veiligheid voor de projectlocatie. Aangezien de afstand tot de projectlocatie meer dan 200 meter bedraagt, zijn er tevens geen gevolgen voor het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid vanwege het spoor geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 950 meter is een hogedrukgastransportleiding Z-540-36-KR-001 van de Gasunie gelegen. Gelet op de afstand ligt de projectlocatie buiten het invloedsgebied van de



hogedruk gasleiding. Het aspect externe veiligheid als gevolg van de hogedruk gasleiding vormt hierdoor geen belemmering voor voorliggend plan.

Hoogspanningslijnen

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen hoogspanningslijnen gelegen die van invloed zijn op de projectlocatie.

Risicovolle bedrijven

De projectlocatie ligt op een afstand van ruim 4 kilometer van het bedrijventerrein Chemelot. Hiermee ligt deze weliswaar binnen het invloedsgebied (1% lethaleitsgrens), maar ruim buiten de 10^{-8} risicocontour van de inrichting. Maatgevend scenario op deze afstand is de toxische belasting, die een effectafstand heeft van circa 5 kilometer. Aangezien de projectlocatie ruim buiten de 10^{-8} -contour van het plaatsgebonden risico ligt kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het plan aan het groepsrisico marginaal is c.q. geen relevante bijdrage zal leveren.

De projectlocatie is verder op circa 750 meter van de grens van het spoorwegemplacement Sittard gelegen. De projectlocatie ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze inrichting. De projectlocatie zal dan ook geen relevante bijdrage leveren aan het groepsrisico.

Groepsrisico

De projectlocatie ligt binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen (A2, Chemelot). Voor het aspect groepsrisico geldt dat geen sprake is van een relevant groepsrisico oftewel dat geen relevante bijdrage van de projectlocatie aan het groepsrisico te verwachten is. Verder geldt dat de projectlocatie gelegen is buiten de 10^{-6} -risicocontour van alle geïnventariseerde bronnen. Het voorgaande betekent dat noch het plaatsgebonden risico, noch het groepsrisico van de omliggende bronnen een belemmering vormen voor het plan. Formeel dient door de gemeente Sittard-Geleen wel invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is onderzocht en geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

2.5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:



- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

De te realiseren woningen kunnen in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet worden gezien als een gevoelige bestemming. Hoewel de ontwikkeling binnen de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen plaatsvindt, kan verder luchtkwaliteitonderzoek daarmee achterwege blijven.

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.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

2.6 Water

De Watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de Watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingsstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.



De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Projectlocatie

In onderhavig plan is er geen sprake van toevoeging van verhard oppervlak. Het uitvoeren van een watertoets kan derhalve achterwege blijven. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering van de realisering van onderhavig plan.

2.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Projectlocatie

Omdat bij de uitvoering van dit (ver)bouwplan geen grond wordt geroerd worden ook geen eventueel aanwezige archeologische waarden of resten aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Archeologie vormt derhalve geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling op het voornoemde perceel.

2.8 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Aangezien in dit plan alleen sprake is van interne aanpassingen worden geen activiteiten uitgevoerd of werkzaamheden verricht die van invloed kunnen zijn op beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is dan ook niet aan de orde. Flora en fauna vormen derhalve geen belemmering voor dit plan.

2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vijf studio's op de bovenverdiepingen van een reeds bestaand pand aan de Limbrichterstraat in de binnenstad van Sittard. De winkelruimte op de begane grond van het pand zal gehandhaafd blijven. De realisering van het plan wordt met name vormgegeven door het uitvoeren van interne bouwkundige aanpassingen. Externe aanpassingen



bestaan enkel uit het vervangen van raam- en deurkozijnen en het plaatsen van een dakkapel aan de achtergevel. De karakteristieke uitstraling van het monumentale pand zal dan ook behouden blijven.

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich overwegend panden met op de begane grond winkelruimtes of horecavoorzieningen en op de verdiepingen veelal bovenwoningen. Onderhavig plan sluit in die zin dan ook uitstekend aan bij de omgeving van de projectlocatie.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

De aanvraag van de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hebben vanaf 21 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Op 14 mei 2013 is de omgevingsvergunning verleend.

2.11 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. Artikel 6.2.1a sub c van het Bro geeft evenwel aan dat er geen exploitatieovereenkomst behoeft te worden vastgesteld indien de verhaalbare kosten zoals opgesomd in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.



3 Motivering

Wonen boven Winkels Sittard, het samenwerkingsproject van Woonpunt en de gemeente Sittard-Geleen, is voornemens in het pand aan de Limbrichterstraat 12 te Sittard vijf studio's te realiseren, primair bestemd voor de huisvesting van studenten en/of jongeren. Hiertoe dienen de verdiepingen van het pand, waarin op de begane grond een winkel is gevestigd, te worden verbouwd. Hiermee krijgt een karakteristiek en monumentaal pand in de binnenstad van Sittard, naast een winkelfunctie, een toekomstbestendige woonfunctie. Het voornemen is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad, deelplan 1', omdat bewoning op de tweede verdieping en de zolder niet is toegestaan. Daarnaast is het binnenterrein, waar in onderhavig plan een woning is voorzien, bestemd voor detailhandel.

Het College van B&W van de gemeente Sittard-Geleen is echter bereid om de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- het plan voldoet aan de uitgangspunten van het (gemeentelijk) archeologisch beleidskader;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving gering zullen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde bouwplan op de projectlocatie aan de Limbrichterstraat 12 te Sittard in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Verbeelding

