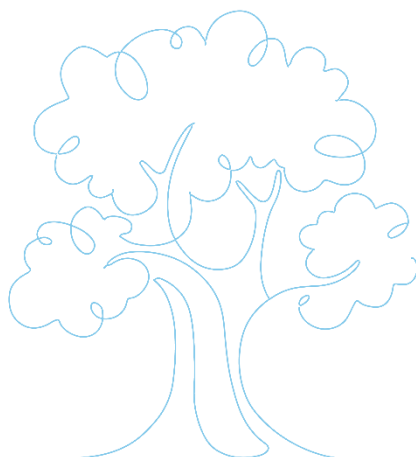




Toelichting TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a

Molenbeekhof

te Sittard

20 september 2024

Status: Ontwerp

M-tech Nederland BV
Willem II Singel 42
6041 HT Roermond
Telefoon: 0475-420191
E-mail: info@mtechgroup.nl
KvK: 13036743
IBAN: NL53RABO0303441194

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Omgevingsplan	2
1.4	Opzet van de ruimtelijke motivering	2
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Ontwikkelingen	3
2.3	Welstand	4
Hoofdstuk 3	Relevant ruimtelijk beleid	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Rijksbeleid	5
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3.4	Conclusie Rijksbeleid	7
3.5	Provinciaal beleid	8
3.6	Regionaal beleid	9
3.7	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4	Fysieke leefomgeving	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Bodem en asbest	12
4.3	Verkeer en parkeren	13
4.4	Activiteiten en milieuzonering	14
4.5	Geluid	15
4.6	Luchtkwaliteit	17
4.7	Watertoets	18
4.8	Soorten en gebiedsbescherming	20
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.10	Omgevingsveiligheid	24
4.11	Gezonde fysieke leefomgeving	25
Hoofdstuk 5	Milieueffectrapportage	27
5.1	Beoordelingskader	27
5.2	Toetsing	27
5.3	Kenmerken van het plan	28
5.4	Kenmerken van de effecten	28
5.5	Conclusie	29
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Opzet regels	30
6.3	Nadere toelichting op de regels	32
Hoofdstuk 7	Financieel-economische uitvoerbaarheid	33
7.1	Inleiding	33
7.2	Economische uitvoerbaarheid	33
7.3	Kostenverhaal	33
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 8	Bijlagen	34

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Molenbeekhof B.V. heeft het plan opgepakt om het perceel kadastraal bekend Sittard, sectie B, nummer 3516, totaal groot 5.087 m², plaatselijk bekend Tudderenderweg 25 Sittard te herontwikkelen. Op het perceel zijn een aantal vervallen gebouwen aanwezig, deze worden vervangen door 10 levensloopbestendige woningen en drie betaalbare woningen.

Het plan past niet in het Omgevingsplan. Het college van B&W van Sittard-Geleen heeft besloten onder voorwaarden in principe in te kunnen stemmen met de ontwikkeling en aangegeven bereid te zijn om de gemeenteraad voor te stellen het Omgevingsplan te wijzigen. door middel van een tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan (TAM-IMRO). In deze toelichting op het plan wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Plangebied

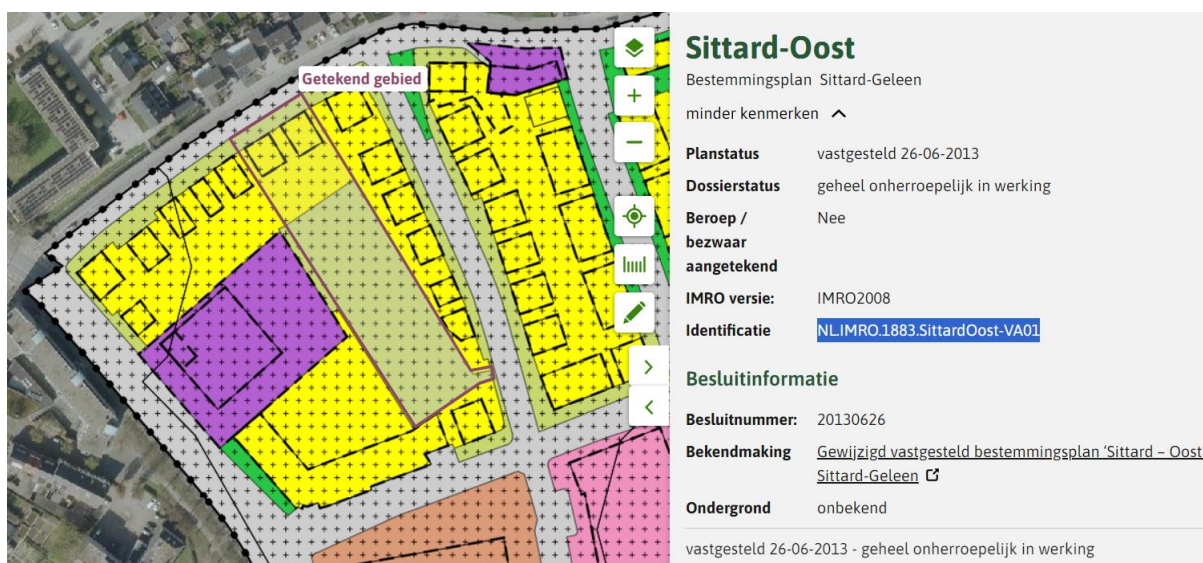
Het plangebied betreft het perceel behorende tot de Tudderenderweg 25 Sittard. Het perceel, kadastraal bekend Sittard, sectie B, nummer 3516, heeft een totale omvang van 5.087 m².



Figuur 1: plangebied

1.3 Omgevingsplan

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen met identificatienummer /akn/nl/act/gm1883/2020/omgevingsplan. Ter plaatse van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het bestemmingsplan 'Sittard Oost', zoals vastgesteld op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen en van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen. Op deze locatie gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Tudderenderweg zijn twee bouwvlakken gelegen. Binnen deze bouwvlakken kunnen twee woningen gerealiseerd worden met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan weer.



Figuur 2: Uitsnede plankaart tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen (plangebied omlijnd)

Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de facetbestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Begripsbepalingen'. De regels uit de facetbestemmingsplannen zijn reeds onderdeel van het Omgevingsplan en blijven op basis van artikel 1 van de regels ook na vaststelling van deze wijziging onderdeel van het Omgevingsplan.

1.4 Opzet van de ruimtelijke motivering

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke motivering geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het project getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het omgevingsplan.

2.2 Ontwikkelingen

De bestaande bebouwing, een woonhuis met een overdekt privé zwembad en wat bijgebouwen, binnen het plangebied zullen worden gesloopt. Op het perceel worden vervolgens in totaal 13 grondgebonden woningen en een ontsluitingsweg gerealiseerd.

Aan de Tudderenderweg, waar op grond van het vigerende bestemmingsplan twee woningen zijn toegestaan, worden drie aaneengebouwde, betaalbare woningen gerealiseerd. Achter deze woningen, aan de nieuw te realiseren ontsluitingsweg, worden 10 levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

De levensloopbestendige woningen worden ontsloten via de aan te leggen ontsluitingsweg. Deze weg sluit in het oosten aan op de Jan van Stevensweertstraat en in het noorden op de Tudderenderweg. De weg wordt semi-openbaar en blijft eigendom van de bewoners in het plangebied. Het plangebied kan met de auto worden bereikt vanaf de Jan van Stevensweertstraat en het plangebied wordt verlaten via de Tudderenderweg. Langs de weg worden parkeerplaatsen in halfverhardingen en groen gerealiseerd.



Figuur 3. Inrichtingsschets

Hieronder wordt met impressies een beeld gegeven van de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 4. Enkele afbeeldingen impressies voorgenomen ontwikkeling.

2.3 Welstand

Op grond van artikel 22.7 van het Omgevingsplan geldt er een repressieve welstandtoets nu voor de bouw van de woningen geen omgevingsvergunning is vereist. Om zeker te zijn dat voldaan wordt aan de eisen van welstand is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit. Op 9 september 2024 heeft de commissie ingestemd met het plan onder de voorwaarde dat de voordeur van de linker woning aan de Tudderenderweg .aan de zijkant wordt gesitueerd.

Hoofdstuk 3 Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het wijzigingsbesluit zoals dit voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van Rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke motivering afgewogen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bal bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

3.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenoemd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen van gevolgen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

3.2.4 Conclusie

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van het perceel in de kern Sittard. Met de herontwikkeling van het terrein wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave op een wenselijke wijze (stedelijke inbreiding). Hiermee wordt aangesloten op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en het zorgdragen voor een goede leefomgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.3.1 Wettelijk kader

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

- a) De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- b) Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woning-bouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt omschreven. Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

3.3.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat voor woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 13 woningen. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in artikel 5.129g uit het Bkl.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit het woningbehoefte onderzoek van de Stec Groep (oktober 2023), zie bijlage 6, blijkt dat er in de kern van Sittard extra behoefte is aan betaalbare grondgebonden woningen en nultredenwoningen. Het plan voorziet hierin met de 11 levensloopbestendige woningen.

De drie woningen aan de Tudderenderweg betreft slechts de planologische toevoeging van 1 woning.

Het plan sluit dus aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zoals blijkt uit het woononderzoek.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een inschatting van de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt tegen de stadskern van Sittard aan en is daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve geen verdere motivering benodigd voor de locatiekeuze.

3.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g uit het Bkl.

3.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

3.5 Provinciaal beleid

De provinciale omgevingsvisie (POVI) richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen.

De provincie beschouwt daarom alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Het belang is een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.

Zoals hiervoor aangegeven past het woningbouwprogramma in deze doelstelling.

3.5.1 Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL 2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe (provinciale) omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Daartoe hebben Provinciale Staten van Limburg in december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021) vastgesteld. In hoofdzaak is de nieuwe OvL2021 een beleidsneutrale omzetting van de OvL2014. Weliswaar is sprake van een aantal gewijzigde onderwerpen. Dit betreft instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Hoewel het onderwerp wonen ter sprake komt heeft deze instructieregel geen invloed op onderhavige planontwikkeling. De planontwikkeling is binnenstedelijk en voldoet aan het behoefteonderzoek.

3.5.2 Boringsvrije zone Roerdalslenk II

Het plangebied is gelegen in het beschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Binnen dit beschermingsgebied is het verboden:

- een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Bij onderhavig plan is geen sprake van bodemingrepen van deze diepten, waardoor het milieubeschermingsgebied 'Roerdalslenk II' geen belemmering vormt voor onderhavige voornemen.

3.5.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 wordt ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen geldt op provinciaal niveau het volgende:

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan. De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft het provinciaal beleid doorgevoerd in de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 19 november 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 3.6.1 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

Op 18 januari 2023 is dit plan bestuurlijk binnen de regio afgestemd.

3.5.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, is gemotiveerd dat initiatief binnen het provinciale beleid past.

3.6 Regionaal beleid

3.6.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft staan.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

3.6.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Het actuele woningbouwbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), aangevuld met de op 11 februari 2021 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgestelde- en op 26 februari 2021 in werking getreden – beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Op grond van deze beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat

Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterion 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Ad 1. Maatschappelijke meerwaarde

Het voornemen van initiatiefnemer is het herontwikkelen van een vervallen 'binnentuin' met opstallen. Op het terrein worden 10 levensloopbestendige woningen gebouwd. Deze woningen sluiten aan op de behoefte.

Ad 2. Planologische aanvaardbaarheid

Het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en past binnen het woonbehoefte onderzoek. De woningen voldoen aan die behoefte omdat het voorziet in de toevoeging van 10 levensloopbestendige woningen en 3 betaalbare woningen.

Ad 3. (Sub)regionale afstemming

Het plan is door de gemeente afgestemd met de regio en de regio heeft ingestemd met de ontwikkeling.

3.7 Gemeentelijk beleid**3.7.1 Toekomstvisie 2030**

In de 'Toekomstvisie 2030' benoemt de gemeente expliciet dat ze wil doorontwikkelen tot een attractieve complementaire woon- en werkstad waar steeds meer behoefte is aan nieuwe woonvormen en concepten, circulair bouwen en wonen (inclusief duurzaam gedrag), vaak gemixt met werk-, ontmoetings-, zorg- en andere functies. De ambitie is om als gemeente aantrekkelijker te worden jongeren, en dat heeft ook gevolgen voor het aanbod aan woningen en woonformules voor bijvoorbeeld ondernemers, jonge mensen, studenten en jongeren die op zichzelf gaan wonen.

Onderhavig plan voorziet in een inbreidingslocatie waarbij een verloederd gebied een kwalitatieve invulling krijgt met 10 levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt de

bebouwingsstructuur aan de Tudderenderweg hersteld door de bouw van de drie woningen. Het plan past derhalve binnen de omgevingsvisie van de gemeente.

3.7.2 Omgevingsvisie 2016

Volgens de 'Omgevingsvisie 2016' is onderhavig plangebied gelegen in het stedelijk gebied van Sittard, nabij het stedelijk centrum van de stad. Voor dit gebied geldt dat sprake is van transformeren en verduurzamen. Behoud van vastgoedwaarde is een belangrijk belang. De kwalitatieve invulling van de vervallen binnentuin past in dit beleid.

3.7.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met het gemeentelijke beleid. Bovendien worden er met name levensloopbestendige woningen op een korte afstand van de binnenstad toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.2 Bodem en asbest

4.2.1 Beoordelingskader

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

4.2.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als Bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Asbest

Op het maaiveld zijn geen asbest verdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat-)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen.

De analyse van de analysemonsters met puinbijmengingen toont aan dat er geen sprake is van een asbestverontreiniging. De hypothese 'asbestverdacht' wordt voor de onderzoekslocatie verworpen. De bodem binnen de onderzoekslocatie kan als onverdacht worden beschouwd.

Grond

In de boven- en ondergrond zijn analytisch lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt indicatief voldaan aan de klassen Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Er zijn geen bronnen binnen de onderzoekslocatie aanwezig die dit hebben veroorzaakt. De aangetoonde verontreiniging in het grondwater kunnen als regionaal aanwezig worden aangemerkt.

Toetsing hypothese

De hypothese 'verdacht' wordt voor de onderzoekslocatie door de onderzoeksresultaten aanvaard. De lichte verontreinigingen vormen voor de nieuwbouwplannen op het perceel geen belemmeringen.

4.2.3 Conclusie bodem

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Wegverkeer

De levensloopbestendige woningen worden ontsloten via de aan te leggen ontsluitingsweg. Deze weg sluit in het oosten aan op de Jan van Stevensweertstraat en in het noorden op de Tudderenderweg. De weg wordt semi-openbaar en blijft eigendom van de bewoners in het plangebied.

De weg wordt éénrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer. Het plangebied in via de Jan van Stevensweertstraat en uit via de Tudderenderweg.



Figuur 5. Inrichtingsschets eenrichtingsverkeer

Op de ontsluitingsweg worden 12 van de 13 woningen ontsloten. Alleen woning 1 zal rechtstreeks ontsluiten op de Tudderenderweg.

Op basis van de CROW norm bedraagt de totale verkeersgeneratie voor het plan 53,3 bewegingen per dag. Deze aantallen leiden niet tot problemen op het omliggende wegennet.

4.3.2 Parkeren

In het plangebied worden parkeervoorzieningen gerealiseerd voor de te realiseren woningen. Hiervoor wordt de parkeersystematiek van de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen toegepast. Op grond van deze nota dient 1,7 parkeerplaats gerealiseerd te worden per te realiseren woningen. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie worden als gevolg van het initiatief 11 woningen toegevoegd. Twee woningen waren planologisch al toegestaan. In het kader van de berekening van de parkeernorm is rekening gehouden met $13 \times 1,7 = 22,1$ parkeerplaatsen..

In het plan worden minimaal 12 parkeerplaatsen in het 'openbaar' gebied gerealiseerd.

Daarnaast worden op eigen terrein de volgende plaatsen gerealiseerd.

Parkeervoorziening	aantal	Waardeing conform nota	resultaat
Woning met enkele oprit	12	0.8	9,6
Woning met lange oprit	1	1.0	1.0
			10,6

In totaal betreft het $12 + 10,6 = 22,6$ parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

4.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Beoordelingskader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruik gemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd de discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

4.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 13 woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving.

4.4.3 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van woningen binnen het plangebied worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen.

Binnen een afstand van 100 meter is een tankstation zonder LPG gelegen. De richtafstanden voor een dergelijk bedrijf zijn:

Tabel 1. Afstand tot bedrijven/inrichtingen					
Bedrijf en omschrijving	Geur	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Werkelijke afstand
Tinq Tankstation	30 m	30 m	10 m	30 m	Ca. 70 m

Verder is op de hoek Tuddweg/JvanS Straat een tandartspraktijk gelegen. Deze praktijk heeft geen invloed op de omliggende woningen.

Er is derhalve geen hinder te verwachten van bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving.

Toelichting TAM-IMRO Molenbeekhof def. 20 september 2024 xx

4.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Beoordelingskader

De regelgeving met betrekking tot aanvaardbaar geluid door een weg of spoorweg op een geluidsgevoelig gebouw staan beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarnaast kan er ook lokaal beleid van toepassing zijn. Voor de situatie aan Molenbeekhof zal daarom getoetst worden aan beide kaders.

4.5.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor een geluidsgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten in een geluidaanachtsgebied bevat het Bkl een afwegingssysteem met een standaardwaarde en een grenswaarde (artikel 5.78 lid 2 en 3.18 lid 2 Bkl). Als het geluid op een geluidsgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij meer geluid dan de standaardwaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw gelden extra eisen.

Voor de beoogde situatie is de basisgeluidsemissie van lokale wegen van belang.

Tabel 2: Standaard en grenswaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw bij toelaten gebouw		
Geluidbronsort	Standaardwaarde (voorkeurswaarde) [in dB]	Grenswaarde (maximale waarde) [in dB]
Waterschaps- en gemeentelijke wegen	53 Lden	70 Lden

4.5.3 Eisen bij meer geluid dan de standaardwaarde

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging gelden een aantal eisen. In de beoogde situatie is geluid boven de grenswaarde niet toegestaan.

4.5.4 Geluid tot en met grenswaarde

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. Geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl).
2. De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl).
3. Bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 2 Bkl).
4. Het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl).
5. Het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78ad Bkl).
6. Het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

4.5.5 Beleid gemeente Sittard-Geleen

De projectlocatie valt in het omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen. Hierbij betreft het een tijdelijk omgevingsplan, waarbij het bestemmingsplan van vóór 2024 is overgegaan in het tijdelijke omgevingsplan. Dit omgevingsplan bevat geen aangepast beleid voor (spoor)weggeluid. Daarnaast is er op het moment van de tervisielegging van onderhavig plan geen beleidsregel of verordening van kracht binnen de gemeente Sittard-Geleen met betrekking tot (spoor)weggeluid. Er zijn hierdoor geen aanvullende regels van toepassing bij de berekening en beoordeling van het (spoor)wegverkeerslawaaai.

4.5.6 Beoordeling geluid wegverkeer

M-tech Nederland heeft een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting wegverkeer op de nieuw te realiseren woningen (zie Bijlage 1).

Uit deze beoordeling blijken de onderstaande berekende geluidbelastingen (L_{den}) op de toetspunten ter plaatse van de woningen in het project.

Tabel 3. Wegverkeerslawaaai (L_{den})			
Naam	Omschrijving	Hoogte	L_{den}
TP01a_B	Toetspunt Woning 1	4,5	63,2
TP02a_B	Toetspunt Woning 2	4,5	63,2
TP03a_B	Toetspunt Woning 3	4,5	63,2
TP01a_A	Toetspunt Woning 1	1,5	62,8
TP02a_A	Toetspunt Woning 2	1,5	62,8
TP03a_A	Toetspunt Woning 3	1,5	62,8
TP04a_B	Toetspunt Woning 4	4,5	52,4
TP05a_B	Toetspunt Woning 5	4,5	51,0
TP04a_A	Toetspunt Woning 4	1,5	50,7
TP06a_B	Toetspunt Woning 6	4,5	49,6
TP05a_A	Toetspunt Woning 5	1,5	49,3
TP07a_B	Toetspunt Woning 7	4,5	49,1
TP06a_A	Toetspunt Woning 6	1,5	48,5
TP07a_A	Toetspunt Woning 7	1,5	48,0
TP10a_B	Toetspunt Woning 10	4,5	47,1

De hoogste geluidsbelasting, bedraagt 63,2 L_{den} op de eerste verdieping van woningen 1, 2 en 3 (W01a_B, W02a_B en W03a_B). Uit de overige resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 L_{den} op 6 toetspunten wordt overschreden. De grenswaarde van 70 L_{den} wordt nergens overschreden. Hierdoor zal er ter plaatse van de woningen met een overschrijding van de standaardwaarden voldaan moeten worden aan aanvullende eisen.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied in deze ontwikkeling als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, zouden hogere waarden van de standaardwaarde, onder bepaalde voorwaarden, toegestaan kunnen worden.

Voor 3 woningen dienen hogere waarden dan de standaardwaarde te worden aangevraagd.

Een overzicht van de aan te vragen hogere waarden ten gevolge van de lokale wegen:

- Woning 1: Westgevel : begane grond 62,8 L_{den}
- Woning 1: Westgevel : verdieping 63,2 L_{den}
- Woning 2: Westgevel : begane grond 62,8 L_{den}
- Woning 2: Westgevel : verdieping 63,2 L_{den}

- Woning 3 Westgevel : begane grond 62,8_{Lden}
- Woning 3 Westgevel : verdieping 63,2_{Lden}

Er wordt voldaan aan de aanvullende eisen (zie hoofdstuk 3.3 akoestisch onderzoek).

Gecumuleerd geluid

Omdat er op diverse locaties overschrijdingen van de standaardwaarde aanwezig zijn, is als onderdeel van de aanvullende eisen het gezamenlijk en gecumuleerde geluidsniveau bepaald en beoordeeld.

Bij gecumuleerd geluid in de Omgevingswet gaat het om de beoordeling van aanvaardbaarheid. Het gecumuleerde geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.

De berekende waarden laten zien dat er ter plaatse van woningen 1 tot en met 3 op de eerste verdieping en de begane grond van de westelijke gevel een matige milieukwaliteit aanwezig is. De overige locaties hebben een milieukwaliteit van ten minste redelijk. Hierdoor kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat uit oogpunt van geluid.

Gezamenlijk geluid

De waarde van het gezamenlijke geluid is nodig voor het bepalen van de vereiste geluidswering van geluidgevoelige gebouwen. Het gezamenlijk geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.

De geluidswering van de gevels zal moeten voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidswering (GA;k) conform artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierbij dient de karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner te zijn dan het verschil tussen het berekende gezamenlijke geluid en 33 dB, met een minimum van 20 dB.

De hoogste gezamenlijke gevelbelasting is: 63,2 Lden ter plaatse van woning 1 t/m 3. Er is op deze locatie een karakteristieke geluidswering noodzakelijk van $(63,2 - 33) = 30,2$ dB.

Hierdoor kan met een gangbare gevelindeling en de juiste geluidwerende materialen, voldaan worden aan de gewenste binnenwaarde.

4.5.7 Toetsing industrielawaai

Zoals vastgesteld in paragraaf 4.4 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaai op de beoogde woningen niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

Op de hoek Swentiboldstraat / Broeksittarderweg is wel in de toekomst een brandweerkazerne geprojecteerd. Deze ontwikkeling is omgeven door woningen en vormt zodoende geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.5.8 Conclusie geluid

Het aspect 'geluid' vormt, inclusief de toepassing van de hogere waarden voor wegverkeerlawaai, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het

Toelichting TAM-IMRO Molenbeekhof def. 20 september 2024 xx

Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds in “niet betekenende mate” bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.6.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 13 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Watertoets

Bij de vaststelling van een (deel) omgevingsplan moeten voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder worden betrokken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving.

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de instructieregels.

4.7.1 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen met betrekking tot de waterhuishouding, gericht op een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Het betreft:

- Nationaal:
 - Nationaal Waterplan;
 - Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
 - Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
 - Waterwet.
- Provinciaal:
 - Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022-2027.

De uitgangspunten van dit beleid zijn uitgewerkt in het waterbeheerplan dat het Waterschap Limburg op 8 december 2021 heeft vastgesteld. Het waterbeheerplan heeft een planhorizon van 2022-2027.

Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, het herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

In de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren.

Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen. Deze trits wordt bepaald in de Waterschapsverordening. Bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen moet wateroverlast worden voorkomen. Het principe van 'waterneutraal bouwen' is hierbij de leidraad. Dit houdt bij uitbreiding van het verhard oppervlak in:

- Het terug in de bodem brengen van regenwater door dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze voorzieningen dienen gedimensioneerd zodat een bui van 80 mm in 2 uur geborgen kan worden.
- De maximale leegloop/herbeschikbaarheid van de voorziening bedraagt 24 uur.
- Het water als gevolg van een bui groter dan 80 mm/2 uur mag worden afgevoerd naar het riool. Wel moet inzichtelijk gemaakt worden wat de gevolgen zijn van een bui van T=100 (45 mm in 30 minuten). Een dergelijke bui mag niet tot overlast leiden.

4.7.2 Hemelwater

In het plangebied worden 13 woningen gebouwd. Tevens wordt een weg aangelegd met parkeerplaatsen.

De totale oppervlakte van de woningen bedraagt ca 1340 m²
Voor de bestrating op de percelen wordt uitgegaan van ca 515 m²

In het 'openbaar gebied' wordt een weg met parkeergelegenheid aangelegd. In totaal wordt hiervoor ca. 1025 m² verhard. Binnen de bestemming groen is dit maximaal 15% dichte verharding. Voor het overige worden de parkeervakken aangelegd met half-verharding. De totale oppervlakteverharding bedraagt hiermee ca. 2880 m².

Uitgaande van een waterbergingsopgave van 80 mm is de benodigde berging dus 231 m³. Uitgaande van een infiltratiecapaciteit van de bodem die slecht tot matig is, zal een bergingsvoorziening worden gerealiseerd in het plangebied waarin 231 m³ kan worden geborgen. Tevens zullen maatregelen genomen worden om de infiltratiecapaciteit te verbeteren. De uitwerking zal in overleg met gemeente en waterschap worden bepaald.

Bij een bui van T=100 is niet uit te sluiten dat water op de aan te leggen weg komt te staan. Deze weg loopt af richting Tudderenderweg. In zo'n geval zal dus het water over de weg afvloeien naar de Tudderenderweg. Met het peil van de woningen wordt hier

rekening mee gehouden. Een bui van T=100 zal derhalve niet tot schade leiden, maar slechts tot een zeer kort ongemak.

4.7.3 Riolering

De woningen die aan de niet aan te leggen weg worden gebouwd worden aangesloten op een riolering die in weg komt te liggen. Deze riolering wordt aangesloten op het hoofdriool in de Tudderenderweg. De woningen aan de Tudderenderweg krijgen elk een eigen aansluiting op het gemengde riool in de Tudderenderweg.

4.7.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Soorten en gebiedsbescherming

4.8.1 Beoordelingskader

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Er soorten aanwezig zijn;
- Welke soorten dat zijn.

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee.

4.8.2 Onderzoek flora & fauna

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door M-tech Nederland een quickscan flora & fauna uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De uitkomsten van deze quickscan zijn in deze paragraaf opgenomen. De volledige rapportage is opgenomen als Bijlage 2.

Tabel 4. Uitkomsten quickscan flora & fauna			
Flora		Beschermde soorten niet aangetroffen	Geen effecten op beschermde soorten
Fauna	Zoogdieren		
	Vleermuizen	Plangebied niet geschikt als leefgebied	Geen effecten te verwachten
	Overige zoogdieren	Geen sporen aangetroffen	Geen effecten te verwachten
	Vogels	Er zijn geen nestlocaties gevonden op het plangebied maar soorten zoals de merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif kunnen wel gebruik maken van de bomen als mogelijke nestlocaties.	Geen effecten als rekening gehouden wordt met het broedseizoen
	Reptielen	Niet waargenomen, geen geschikt habitat	Geen effecten te verwachten
	Amfibieën	Niet waargenomen. Incidenteel kan een zwervend exemplaar van bijvoorbeeld een bruine kikker of gewone pad in het plangebied worden aangetroffen. Van een functioneel leefgebied is hier geen sprake	Geen effecten te verwachten
	Vissen	Geen water aanwezig	Geen effecten te verwachten
	Ongewervelden	Geen geschikt habitat	Geen effecten te verwachten

Aanvullend onderzoek voor beschermde soorten is niet noodzakelijk.

In het plangebied worden drie bomen gekapt. Omdat dit binnen de bebouwde kom is, is een kapmelding bij de provincie Limburg voor beschermde houtopstanden niet aan de orde. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk.

4.8.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en – depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op

omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist voor de realisatie- en gebruiksfase. Hiertoe heeft M-tech Nederland een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage..

De AERIUS-berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 3.

4.8.4 AERIUS-berekening

De realisatie- en gebruiksfase resulteren niet in een toename van boven de 0,00 mol N/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning benodigd.

4.8.5 Conclusie

Het aspect 'soorten en gebiedsbescherming' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Beoordelingskader

Algemeen

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Archeologie

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. Onderhavig plangebied is groter dan 100 m². Op grond van het vigerende omgevingsplan is onderzoek vereist bij grondroeringen groter dan 500 m² en 30 cm diep.

Cultuurhistorie

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed, dat voor bescherming in aanmerking komt, een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

4.9.2 Archeologie

Door Aeres milieu is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. (zie Bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat Het plangebied op een daluitspoelingswaaier ligt. Deze is al dan niet bedekt door dekzand en/of löss. In de omgeving van het plangebied liggen twee droogdalen en het huidige beekdal van de Geleenbeek. De droogdalen waren tijdens het paleolithicum waarschijnlijk watervoerend. Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het midden-paleolithicum tot en met het neolithicum. Binnen het plangebied worden radebrikgronden en/of ooivaaggronden verwacht. Eventueel aanwezige resten uit de periode midden-paleolithicum – neolithicum worden vanaf het maaiveld in de bovenste horizonten van deze bodemtypes verwacht en kunnen onder andere bestaan uit tijdelijke bewoningssporen, haardkuilen,

vuursteenstrooiingen. Het plangebied ligt relatief droog dichtbij het beekdal van de Geleenbeek.

Nabij het plangebied zijn in het verleden een aantal crematiegraven aangetroffen uit de periode late bronstijd tot de ijzertijd. Er zijn meerdere vondsten van bewoning bekend uit de periode ijzertijd – vroege middeleeuwen. Er geldt om deze redenen een hoge archeologische verwachting voor de periode van het neolithicum tot de vroege middeleeuwen. Resten worden vanaf het maaiveld verwacht en kunnen onder andere bestaan uit cultuurlagen, paalkuilen/-gaten, afvalkuilen, fragmenten aardewerk, natuursteen, of gebruiksvoorwerpen. Het plangebied ligt aan de Tudderenderweg. Deze straat is een historische verbindingsweg tussen de stadskern van Sittard en de buitengebieden in noordoostelijke richting. Het plangebied is afgaande op de historische kaarten vanaf het begin van de 19e eeuw tot na 1960 in gebruik geweest als weiland en boomgaard. Daarna is het gebruikt voor wonen en is een woonhuis gerealiseerd met binnen- en buitenzwembad, tennisbaan en tuin. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan het volgende gesteld worden:

- door het gebruik als boomgaard kan de oorspronkelijke bodem verstoord zijn geraakt.
- Mogelijke vuursteenvindplaatsen zullen hierdoor niet meer intact zijn.
- Vanwege de nabije ligging van een lösswand kan binnen het plangebied colluvium worden verwacht. Dit zal juist een afdekkende en beschermende werking hebben op de verwachte archeologische niveaus.

Er geldt voor het gebied waarschijnlijk een lage grondwaterstand. Organische resten kunnen vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied grotendeels intact is. Ook bij ondiepe graafwerkzaamheden kunnen eventuele archeologische resten worden verstoord. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Omdat dit vervolgonderzoek nog niet is uitgevoerd, is de archeologische bescherming in het deelomgevingsplan in stand gelaten.

4.9.3 Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen).

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.9.4 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Beoordelingskader

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Het Besluit activiteiten leefomgeving omvat met name de regelgeving op het gebied van externe veiligheid als het gaat over het aanwijzen van milieubelastende activiteiten en vergunningplichten (afdeling 5.1.2 Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

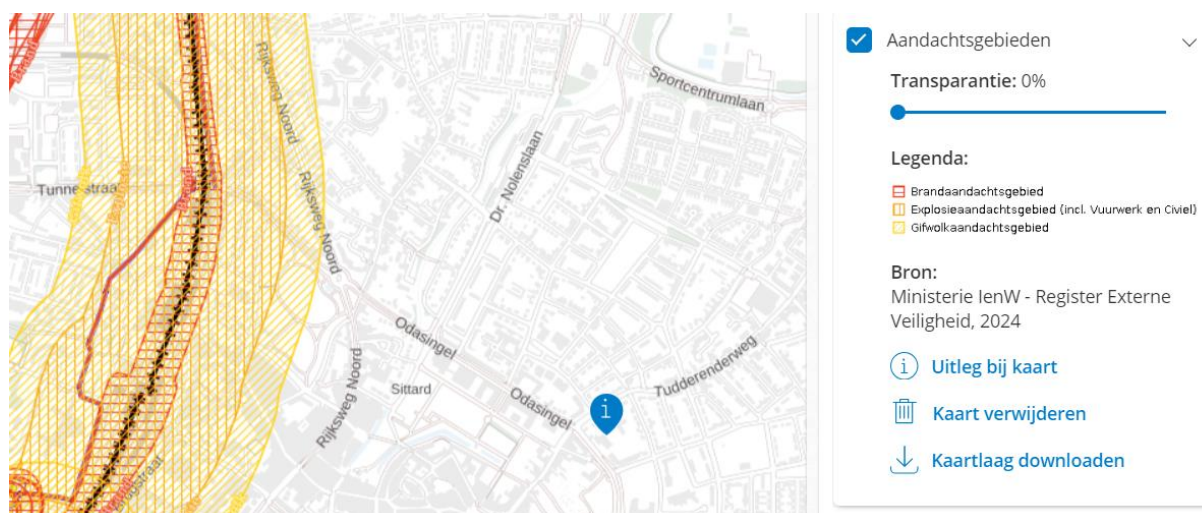
Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

4.10.2 Toetsing

Op basis van onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland (atlas voor de leefomgeving) zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- Risicovolle inrichtingen;
- Transport over weg, water en spoor;
- Hogedruk aardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- Bovengrondse hoogspanningslijnen.



Figuur 6. Uitsnede risicokaart (plangebied bij blauwe ballon) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Ten westen van het plangebied is een spoorlijn gelegen (Roermond – Maastricht) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De planlocatie ligt echter ruim 800 meter buiten de aandachtsgebieden van deze spoorlijn. Deze spoorlijn vormt derhalve geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovolle (buis)leidingen

Ten westen van de spoorlijn ligt ook een aardgastransportleiding van Gasunie. Het plangebied ligt op meer dan 1 kilometer afstand. Daarmee vormt deze aardgastransportleiding geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes zijn gelegen die in het kader van omgevingsveiligheid dienen te worden beschouwd. Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheid. Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Gezonde fysieke leefomgeving

4.11.1 Beoordelingskader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

4.11.2 Toetsing gezonde fysieke leefomgeving

Met het voorgenomen plan worden de bestaande opstallen binnen het plangebied van dit wijzigingsbesluit gesloopt. Het betreffen een oude woning een zwembad en enkele bijgebouwen.

In voorgaande paragrafen is onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Milieueffectrapportage

5.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De MER-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De SMB-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

3. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
4. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
 - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

5.2 Toetsing

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project valt onder mogelijkheid 2 zoals hierboven beschreven. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

De wijziging van het omgevingsplan heeft echter betrekking op een klein gebied in verhouding met het totale grondgebied van de gemeente en het betreft een kleine wijziging van de regels van het 'gemeentebrede' omgevingsplan. In dit geval wordt er dan ook eerst een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage II bij de SMB-richtlijn. De regels over het uitvoeren van een plan-mer-beoordeling staan in artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet en artikel 11.1 Omgevingsbesluit.

5.3 Kenmerken van het plan

De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 11 extra woningen aan de Tudderenderweg te Sittard. De bestaande 'binnentuin' wordt getransformeerd naar een woongebied met 10 levensloopbestendige woningen. Binnen het bestaande bestemmingsvlak voor wonen worden 3 woningen gerealiseerd.

5.3.1 Cumulatie met andere projecten

Het project staat op zichzelf. Er hoeven geen andere projecten uitgevoerd te worden om het project mogelijk te maken. Ten zuiden van het perceel is in 2023 een bestemmingsplan vastgesteld om de bestaande bedrijfslocatie te transformeren naar woningen. Voorliggende ontwikkeling staat hier echter planologisch/beleidsmatig los van. Ook is de financiering van het project niet afhankelijk van andere projecten. Bouwkundige samenhang is voorts niet aan de orde. Er wordt dan ook geen cumulatie verwacht met andere ontwikkelingen in de directe nabijheid.

5.3.2 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, rubber, drinkwater en zuurstof. Ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving worden reguliere materialen en hulpbronnen gebruikt. Het gebruik van natuurlijk hulpbronnen vormt naar aard en omvang derhalve geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.3.3 Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is tijdens de realisatie van onderhavig plan beperkt tot de bouwafvalstoffen. Voor de nieuwe bewoners gelden de gemeentelijke regels rondom het verwijderen van huisvuil. De productie van afvalstoffen vormen naar aard en omvang geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.3.4 Effecten op gebieden

De effecten die optreden zijn lokaal en beperkt van aard. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de natuurlijke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied of omliggend gebieden. Het plan ligt in de bebouwde kom van Sittard. Zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, komen niet voor in de directe nabijheid van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van het plan zijn er daarnaast geen bijzondere effecten te verwachten wat betreft het risico op zware ongevallen en/of rampen (waaronder rampen door klimaatverandering) of risico's voor de menselijke gezondheid.

5.4 Kenmerken van de effecten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van de in voorbereiding planologische procedure reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. In Hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten die van belang zijn. Hieronder worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Bodem

De bodem is geschikt voor woningbouw. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten.

Geluid

Als gevolg van de ontwikkeling zijn geen nadelige effecten op het gebied van geluid te verwachten. De te realiseren woningen voldoen aan het gemeentelijk beleid inzake de geluidsbelasting. Voor enkele woningen wordt in de beoordelingsregels een hogere waarde toegestaan.

Geur

De realisatie van woningen leidt niet tot extra geurbelasting.

Externe veiligheid Risicovolle activiteiten (bijlage VII Bkl)

In het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen liggen ook niet binnen aanwezige aandachtsgebieden.

Luchtkwaliteit

Het project draagt Niet in Betekende Mate bij aan de luchtkwaliteit.

Archeologie

Het plangebied is onderzocht en niet is uit te sluiten dat er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Door middel van de archeologische bescherming op te nemen in het deel omgevingsplan is het behoud geborgd. Op dit onderdeel zal nader onderzoek worden uitgevoerd.

Natuur en ecologie

Uit onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op soorten en gebieden. Voor vogels moet wel rekening gehouden worden met het broedseizoen.

5.5 Conclusie

Bovenstaande effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Het voornemen om de woningen te realiseren leidt niet of in zeer beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatieve effecten verwacht hoeven te worden. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan 'Tudderenderweg 25f' wordt de realisatie van 13 woningen mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen is technisch opgesteld conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

6.2 Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Tudderenderweg 25, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand, NL.IMRO.1883.TAMTudweg25f-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

6.2.1 Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

6.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- Artikel 1.1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 1.2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- Artikel 1.4 Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Artikel 1.5 Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

6.2.3 Functies en activiteiten

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende functies en gebiedsaanduidingen toegelicht en wordt ook per functie aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze toedeling is gekozen.

6.2.4 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 5 Algemene bouwbeoordelingen: dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergrondse bouwwerken, en de voorwaarde tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- Artikel 9 Algemene gebruiksbeoordelingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- Artikel 7 Beschermen van waarden: Dit artikel bevat bepalingen voor het beschermen van specifieke waarden die binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan voorkomen.
- Artikel 8 Algemene aanduidingsbepalingen: In dit artikel worden gebieden aangeduid waarvoor specifieke, sectorale regels gelden. Dit betreffen onder meer voorwaardelijke verplichtingen voor beeldkwaliteit, aanvullend bodemonderzoek en onderzoek gevelwering.
- Artikel 9 Algemene afwijkingsbepalingen: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouw mogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

6.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat er sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

Binnen de gebieden 'Groen' in het plangebied worden onder meer de groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelplaatsen en voetpaden gerealiseerd. De parkeervoorzieningen, in- en uitritten van het plangebied en de verhardingen van het hofje zijn gelegen in het gebied 'Verkeer'. Tot slot is het gebied 'Wonen' toegekend voor het uitgeefbaar gebied ten behoeve van de beoogde woningen (inclusief de tuinen en erven, wegen en paden en waterhuishoudkundige voorzieningen die hierbij horen).

Gebiedsaanduidingen

Binnen STOP-TPOD (de technische werkwijze voor omgevingsplannen) wordt aan regels uit het omgevingsplan zoveel mogelijk een werkingsgebied toegekend. In dit TAM-IMRO omgevingsplan is dit uitgangspunt waar mogelijk aangehouden. Dit betekent dat voor sectorale regelgeving gebruik is gemaakt van gebiedsaanduidingen om een werkingsgebied toe te kennen met een directe relatie met de bijbehorende regeling.

Ook vanuit uitgevoerd archeologisch onderzoek volgt dat nader onderzoek noodzakelijk is. De uitvoering hiervan is middels een gebiedsaanduiding met bijbehorende regeling vastgelegd.

Binnen het plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de waterberging wordt gerealiseerd.

Tot slot is ook het doelgroepenbeleid van de gemeente Sittard-Geleen vertaald naar een gebiedsaanduiding met regeling, welke het bouwen voor de benodigde doelgroepen voorwaardelijk vastlegt.

Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende nadeelcompensatie besproken.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

7.3 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.4.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

7.4.2 Participatietraject

Ten behoeve van de planvorming is al diverse keren (22-10-2022, 24-11-2022 en 28-02-2024) een informatieavond voor de omwonenden en belanghebbenden georganiseerd. Uit deze bijeenkomsten zijn ideeën naar voren gekomen die in overleg met de omwonenden zijn verwerkt. Een onderdeel daarvan is dat de bewoners aan de Jan van Stevensweertstraat een strook grond aan hun tuin krijgen toegevoegd. Het plan kan nu rekenen op steun van de omwonenden.

7.4.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Hoofdstuk 8 **Bijlagen**

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2. Quick scan Soortenonderzoek
- Bijlage 3. Aeries berekeningen
- Bijlage 4. Bodem onderzoek
- Bijlage 5. Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6. Woningbehoefteonderzoek