# MOTIVERING

## TAM-OMGEVINGPLAN HOOFDSTUK 22C VIDAR GELEEN

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Gemeente Sittard-Geleen |
| Projectnr: | SIT193 |
| Datum: | 14 mei 2025 |

# MOTIVERING

## TAM-OMGEVINGPLAN HOOFDSTUK 22C VIDAR GELEEN

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Gemeente Sittard-Geleen |
| Projectnr: | SIT193 |
| Rapportnr: | 20250514-SIT193-MOT-1.1 |
| Status: | Vast te stellen |
| Datum: | 14 mei 2025 |

Opsteller:
BZ

Verificatie:
BPAN

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

# INHOUDSOPGAVE


| | | |
|---|---|---|
| 1 | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 5 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 5 |
| 1.3 | Vigerend juridisch-planologisch kader | 6 |
| 1.4 | Leeswijzer | 8 |
| 2 | PLANBESCHRIJVING | 9 |
| 2.1 | Huidige situatie | 9 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 9 |
| 3 | BELEIDSKADER | 15 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 15 |
| 3.1.1 | Nationale omgevingsvisie (NOVI) | 15 |
| 3.1.2 | Instructieregels Rijk (AMvB's) | 16 |
| 3.1.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking | 16 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 17 |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie Limburg | 17 |
| 3.2.2 | Omgevingsverordening Limburg | 18 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 21 |
| 3.3.1 | Ontwerp Omgevingsvisie 2025 – 2040 | 21 |
| 3.3.2 | Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 | 23 |
| 3.3.3 | Nota ruimtelijke kwaliteit | 23 |
| 3.3.4 | Beleid archeologie & cultuurhistorie | 25 |
| 3.3.5 | Parkeerbeleid Sittard-Geleen | 25 |
| 3.3.6 | Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen | 26 |
| 3.3.7 | Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek | 26 |
| 3.3.8 | Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie 2022 – 2027 Westelijke Mijnstreek | 27 |
| 3.3.9 | Bodemkwaliteits- en bodemfunctieklassenkaart gemeente Sittard-Geleen 2021-2025 | 27 |
| 4 | FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU | 28 |
| 4.1 | Gezondheid | 28 |
| 4.2 | Geluid (wegverkeer, railverkeer, industrieterreinen) | 28 |
| 4.3 | Archeologie en cultuurhistorie | 29 |
| 4.3.1 | Archeologie | 29 |
| 4.3.2 | Cultuurhistorie | 30 |
| 4.4 | Bodem | 30 |
| 4.5 | Geur | 31 |
| 4.6 | Omgevingsveiligheid | 32 |
| 4.7 | Kabels en leidingen | 35 |
| 4.8 | Luchtkwaliteit | 35 |
| 4.9 | Milieubelastende activiteiten | 36 |
| 4.10 | Natuur | 38 |
| 4.10.1 | Algemeen | 38 |
| 4.10.2 | Onderzoek | 39 |
| 4.11 | Trillingen | 43 |
| 4.12 | Verkeerskundige aspecten | 44 |
| 4.12.1 | Verkeer | 44 |
| 4.12.2 | Parkeren | 45 |
| 4.13 | Weging van het waterbelang | 46 |

4.14 M.e.r.-beoordeling ..... 49

5 JURIDISCHE PLANVORM ..... 53
5.1 Algemeen ..... 53
5.2 Verbeelding ..... 53
5.3 Regels ..... 53
5.3.1 Functieregels ..... 53

6 UITVOERBAARHEID ..... 55
6.1 Economische uitvoerbaarheid ..... 55
6.1.1 Kostenverhaal ..... 55
6.1.2 Nadeelcompensatie ..... 55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 55
6.2.1 Participatie ..... 55
6.2.2 Zienswijzen ..... 55

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

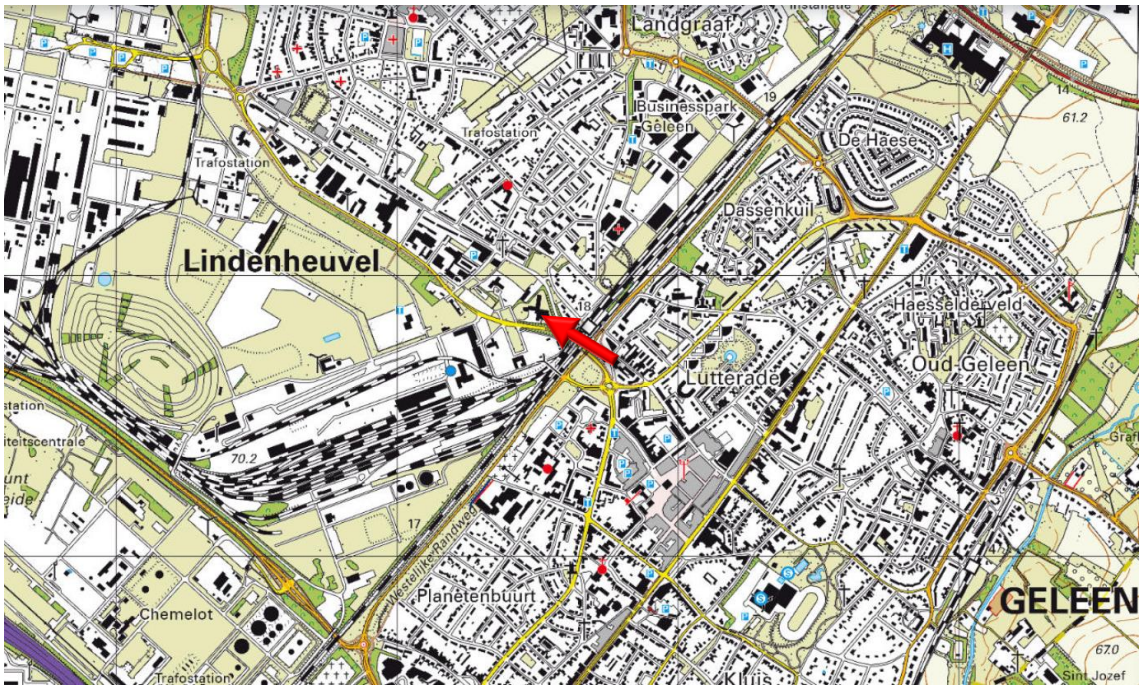
De gemeente Sittard-Geleen is voornemens de sociaal-maatschappelijke instelling Vidar te verhuizen naar de locatie aan de Mijnweg 1 en Tunnelstraat 30 in Geleen. Ter plaatse wordt voorzien in nieuwbouw ten behoeve van Vidar.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen' niet is toegestaan, is ervoor gekozen om het omgevingsplan te wijzigen door middel van een TAM-omgevingsplan. In dit kader is de voorliggende motivering opgesteld. Hiermee wordt tezamen met de bijbehorende regels en verbeelding, voorzien in een actueel en toekomstbestendig juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

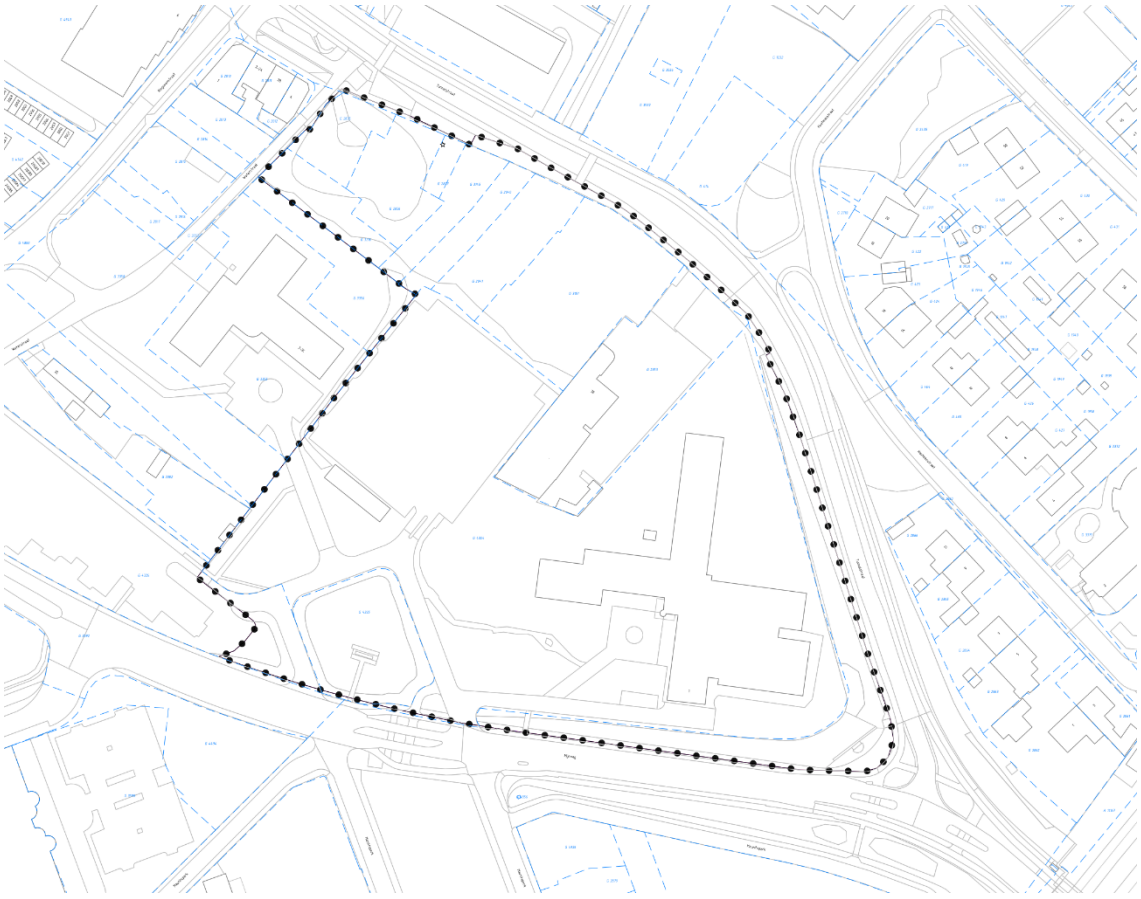
Een belangrijke voorwaarde is dat bij de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze motivering wordt dit nader onderbouwd.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Mijnweg 1 en Tunnelstraat 30 in Geleen. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond en de Basisregistratie Grootschalige Topografie.




*Afbeelding 1. Topografische kaart met de ligging van het plangebied aangeduid met een rode pijl.*



*Afbeelding 2. Begrenzing plangebied, weergegeven met een bolletjeslijn.*

## 1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt het 'Omgevingsplan Sittard-Geleen'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende bestemmingsplannen van rechtswege van toepassing:

- 'Lindenheuvel', vastgesteld op 25 september 2009.
- 'Facetbestemmingsplan begripsbepaling', vastgesteld op 7 juni 2018.
- 'Facetbestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 13 september 2018.
- 'Facetbestemmingsplan archeologie Sittard-Geleen', vastgesteld op 13 december 2023.
- 'Veegplan Sittard-Geleen 2023', vastgesteld 27 juni 2024.

Navolgend wordt achtereenvolgens ingegaan op de genoemde bestemmingsplannen.

### Lindenheuvel

Voor het gehele plangebied is het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' van rechtswege van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Bedrijven', 'Zakelijke dienstverlening', 'Groen' en 'Verkeersgebied'.

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 als vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. De voor 'Zakelijke dienstverlening' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor dienstverlenende bedrijven, kantoren en instellingen op financieel, juridisch of (ontwerp)technisch gebied, dan wel op het gebied van communicatie, informatie en adviezen en bestaande (inpandige) dienstwoningen, behorende bij de ter plaatse gevestigde zakelijke dienstverlening.
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. De voor 'Verkeersgebied' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en

voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, alsmede voor parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten, groenvoorzieningen, kunstuitingen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen.



*Afbeelding 3. Enkelbestemmingen ter hoogte van het plangebied en de directe omgeving.*

Het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van de beoogde sociaal-maatschappelijke voorziening Vidar is binnen de van toepassing zijnde bestemmingen als geheel niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen op grond waarvan het beoogde gebruik en de bebouwing als geheel toegestaan kan worden.

Daarnaast geldt dat de bebouwing niet past binnen de bouwvlakken zoals deze zijn opgenomen binnen de bestemmingen 'Bedrijven' en 'Zakelijke dienstverlening' ter plaatse waarvan het toekomstige hoofdgebouw is voorzien.

### Facetbestemmingsplan begripsbepaling

Het 'Facetbestemmingsplan begripsbepaling' is opgesteld om de begripsbepalingen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning' in diverse gemeentelijke bestemmingsplannen toe te voegen, dan wel te vervangen. De betreffende begrippen zijn voor dit TAM-omgevingsplan niet relevant.

### Facetbestemmingsplan Parkeren

Het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' is opgesteld om de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de op 15 maart 2012 vastgestelde en op 9 mei 2012 in werking getreden 'Nota parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek', voor de gehele gemeente op een uniforme wijze te regelen. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient te worden voldaan aan dit gewijzigde

beleid. Voor een toetsing aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid, wordt verwezen naar paragraaf 4.12.2. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is de regeling ter borging van het gemeentelijk parkeerbeleid vertaald.

### Facetbestemmingsplan archeologie

Het 'Facetbestemmingsplan archeologie' is opgesteld om het gemeentelijk archeologisch beleid op een juiste en uniforme wijze te verankeren voor zover dit in de destijds geldende bestemmingsplannen nog niet het geval was. Voor het plangebied is deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4' opgenomen. Voor een toetsing aan het archeologisch beleid, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

### Veegplan Sittard-Geleen 2023

Binnen het Veegplan Sittard-Geleen 2023 is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de (inmiddels voormalige) Wet geluidhinder. Ter plaatse mogen geen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige objecten worden gebouwd. Hiervan kan door het bevoegd gezag afgeweken worden mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor gelden voorkeursgrenswaarde of een door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

In het voorliggende geval is geen sprake van de realisatie van geluidgevoelige gebouwen. De ligging binnen de geluidzone vormt dan ook geen belemmering.

## 1.4 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het van toepassing zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 het initiatief wordt getoetst aan diverse milieuaspecten en overige aspecten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planvorm en hoofdstuk 6 beschrijft tot slot de uitvoerbaarheid.

# 2 PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied sprake van onbebouwde braakliggende gronden. Voorheen was het plangebied deels bebouwd met een kantoorgebouw op de locatie aan de Mijnweg 1 en een garagebedrijf/autobandencentrum op de locatie aan de Tunnelstraat 30, één en ander zoals weergegeven op de navolgende luchtfoto. De bebouwing binnen het plangebied die op de onderstaande luchtfoto nog is te zien, is inmiddels gesloopt.




*Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en omgeving vanuit vogelvluchtperspectief (foto genomen in 2022).*

In de omgeving is sprake van een gebied met een verscheidenheid aan functies, zoals groenvoorzieningen, woningen, detailhandelsfuncties, maatschappelijke functies en ten zuidwesten het industrieterrein Chemelot.

## 2.2 Toekomstige situatie

### Algemeen

Binnen het plangebied is de huisvesting van de sociaal-maatschappelijke instelling Vidar voorzien, met inbegrip van nieuwbouw ten behoeve van deze instelling. Vidar is sinds mei 2021 de naam voor sociale diensten van de gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek, sinds januari 2020 een samenvoeging van het leerwerkbedrijf Vixia BV, het Participatiehuis en het Werkgeversservicepunt Westelijke Mijnstreek. Het is een sociaal-maatschappelijke voorziening ter ondersteuning bij het vinden van werk, het krijgen van een inkomen, het ontwikkelen van vaardigheden en het ontdekken van talenten, met inbegrip van een ontvangstruimte en entree, een logistiek

magazijn, ondersteunende kantoren, een kantine c.q. ondersteunende horeca en bijbehorende voorzieningen. Hierbij geldt dat activiteiten zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 (zie ook paragraaf 4.9).

De nieuwe huisvesting is noodzakelijk omdat de huidige locaties te versnipperd liggen en niet meer voldoen aan de wettelijke Arbo-regelgeving. De locatie waar de nieuwe huisvesting komt is in 2021 gekocht. De voorheen aanwezige bebouwing is inmiddels gesloopt omdat ook deze bebouwing niet voldeed aan de wensen en eisen die de gemeente, Vidar en de wetgeving stellen.

De keuze voor de locatie aan de Mijnweg en Tunnelstraat is tot stand gekomen na onderlinge afstemming tussen de gemeentes Sittard-Geleen, Beek en Stein. De drie betrokken gemeenten hebben ieder mogelijke locaties aangedragen. Voor de locatiekeuze was een aantal factoren doorslaggevend. De gekozen locatie is uitstekend bereikbaar voor alle doelgroepen, waaronder bereikbaarheid met trein en bus. Daarnaast heeft de gekozen locatie een goede functionele of programmatische binding met Wijkbeheer, welke nu aan de overkant van de Mijnweg is geplaatst. Ten slotte heeft deze locatie een centrale ligging voor alle drie de gemeenten en straalt de locatie vanwege de groene omgeving rust uit. Deze locatie was ook al in eigendom van de gemeente Sittard-Geleen, wat een sneller proces mogelijk maakt.

### Het ontwerp

Op het navolgende schetsontwerp is de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven. De nieuwe bebouwing is evenwijdig aan de perceelgrens van Mijnweg 3 geprojecteerd en houdt enige afstand van de Mijnweg en de Tunnelstraat. Door nabij de perceelgrens van Mijnweg 3 te bouwen, ontstaat er een grote open ruimte aan de zuidoostzijde van de bebouwing, tussen de taluds met grote bomen aan de Mijnweg en de Tunnelstraat. Binnen deze ruimte is onder meer een groen ingericht parkeerterrein voorzien.



*Afbeelding 5. Impressie toekomstige inrichting plangebied.*

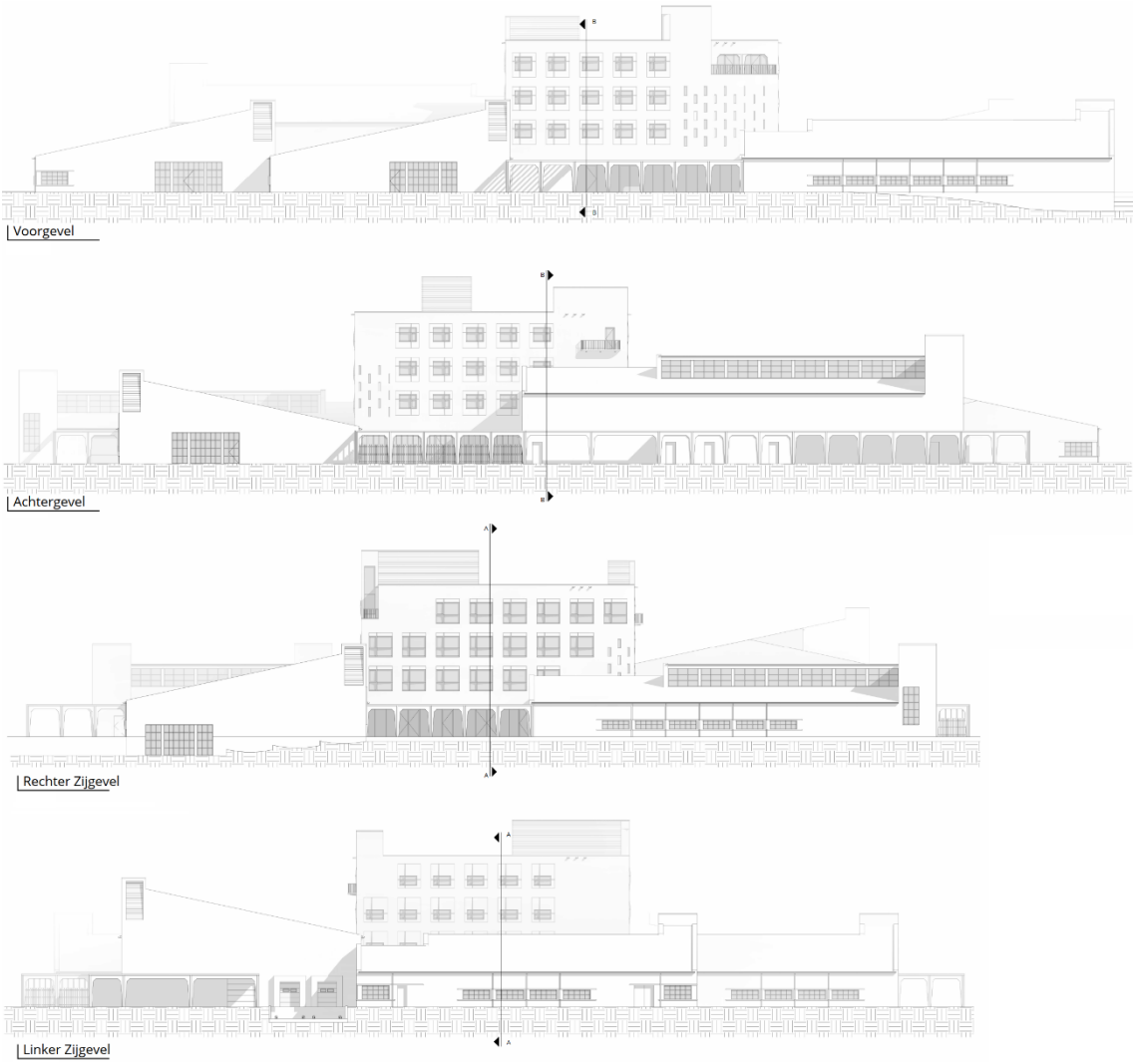
Aan de rand van de bebouwing en binnen de nieuwbouw zijn enkele patio's ontworpen die veelal (ruimtelijk) in verbinding staan met de openbare buitenruimte. Er is een hoogteverschil van circa 3.00 m tussen de aansluiting op de Mijnweg en de Tunnelstraat ter plaatse van de nieuwbouw.

De begane grond van de nieuwbouw dient, in verband met de bedrijfsvoering, vlak te worden uitgevoerd. Hoogteverschillen worden daarom in de buitenruimte overbrugd. Aan de buitenrand van de ontwikkellocatie bevinden zich grote bomen en boomgroepen die van waarde zijn.

De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd. Het parkeerterrein is efficiënt ingericht en van grasparkeren voorzien. Grote pleinruimtes ontbreken, er zijn wel kleinschalige verblijfsruimtes in het park.

Qua hoogte van de bebouwing is sprake van een differentiatie aan hoogtes, waarbij het centrale deel het hoogst wordt met een plat dak met een hoogte van circa 16,6 meter, met een tweetal hoogteaccenten van circa 19,2 en circa 20,3 meter hoogte. Voor de omliggende bebouwing geldt dat overwegend sprake is van sheddaken, waarbij het magazijn een goot- en bouwhoogte krijgt van respectievelijk circa 7,85 en 11,8 meter en de overige bebouwing niet hoger wordt dan circa 8 meter.

De navolgende gevelbeelden en 3d-impressies geven een indruk van de beoogde toekomstige situatie. Hier dient uitdrukkelijk bij te worden opgemerkt dat sprake is van impressies. Het definitieve ontwerp zal hier in beperkte mate nog van afwijken.




*Afbeelding 6. Impressie gevelbeelden toekomstige situatie.*



*Afbeelding 7. 3d-impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de zijde van de Mijnweg.*




*Afbeelding 8. 3d-impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de zijde van de Tunnelstraat.*

### Infrastructuur

Op het terrein zijn er vanuit diverse richtingen routes voor voetgangers en fietsers naar de hoofdentree voorzien. Vanaf de Tunnelstraat is Vidar alleen bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Deze routes zijn aan deze zijde goed verbonden met openbaar vervoerhaltes, zoals de looproute naar station Geleen-Lutterade en de bushalte aan de Tunnelstraat.

De in- en uitgang van vrachtverkeer naar het laad- en losdock, de toegang voor overige bezorgdiensten en de entree naar het parkeerterrein bevinden zich aan de zijde van de Mijnweg. Voor vrachtverkeer en overige laad-

en losdiensten is er sprake van éénrichtingverkeer over het terrein om kruisende bewegingen zoveel mogelijk te voorkomen. Dit is mede noodzakelijk om vrachtwagens veilig achteruitrijdend het laad- en losdock in te laten rijden. De ingang voor vrachtverkeer wordt ook gebruikt voor vrachtwagens die containers komen brengen en halen naar en van het op het terrein ingepaste milieu-eiland.

Op het centrale parkeerterrein aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn zowel mindervalidenparkeerplaatsen als reguliere parkeerplaatsen ingepast. Bij het milieu-eiland zijn aanvullende parkeerplaatsen voorzien.

Op de navolgende afbeelding is een impressie van de beoogde infrastructuur weergegeven.




*Afbeelding 9. Impressie beoogde toekomstige infrastructuur (bron: Houtman+Sander Landschapsarchitectuur B.V.).*

### Groenstructuur

De locatie bevindt zich aan een historisch waardevolle structuur van het Mauritspark. In het kader van het ontwerpproces is een zorgvuldige afweging gemaakt welke bomen op een duurzame wijze ingepast kunnen worden. Deze bevinden zich vooral in en aan de randen van het plangebied, waardoor een volwassen kraag van grote bomen rondom Vidar blijft bestaan. Tussen het Barbaramonument en het parkeerterrein wordt ook een grote boomgroep behouden die het monumentale karakter van dit gebied ondersteunt.

Onder de bestaande bomen wordt de onderbeplanting uitgedund en aangevuld waar nodig. Zoveel mogelijk worden de bestaande groeiomstandigheden behouden of verbeterd.

De groene buitenruimte bij Vidar bestaat voor een groot deel uit gras met bomen, waarbij op strategische plekken onderbeplanting of groepen met bloeiende vaste planten of heesters worden toegevoegd. Dat laatste gebeurt vooral in de voorziene patio's en nabij de entree. Nabij de parkeerplaatsen wordt op een aantal strategische locaties structuurbeplanting aangebracht om het autoverkeer te begeleiden.

Er worden veel nieuwe bomen aangeplant. Niet als laan of pleinbeplanting, maar parkachtig gestrooid over het terrein, in diverse groottes en groeiwijzen. Het betreft zowel hoogstambomen als meerstammige bomen. Bij de

uitwerking van het beplantingsplan wordt ingezet op een grote biodiversiteit en diversiteit in belevingswaarde (vorm, bloeitijd en -kleur en bladverkleuring), waardoor het terrein aantrekkelijk is voor fauna én in alle seizoenen een aantrekkelijke verblijfsplaats is voor werknemers en bezoekers. De nieuwe bomen komen in de nieuwe parkruimte rondom de bebouwing, in de patio's, in de groenzones tussen de parkeerstraten en in het voorziene terrassenlandschap aan de zijde van de Tunnelstraat.

Op de navolgende afbeelding is een impressie van de beoogde toekomstige groenstructuur weergegeven. De donkergroen weergegeven bomen zijn de te behouden bomen. De lichtgroen weergegeven bomen zijn de nieuw aan te planten bomen.




*Afbeelding 10. Impressie beoogde toekomstige groenstructuur (bron: Houtman+Sander Landschapsarchitectuur B.V.).*

# 3 BELEIDSKADER

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 $CO_2$-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;

18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie
Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen rijksbelangen in het geding zijn. Er is daarbij geen sprake van strijdigheid met de NOVI. Wel wordt invulling gegeven aan algemene uitgangspunten zoals het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's):
1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Conclusie
In het voorliggende geval is slechts sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen sprake is van strijdigheid met de algemene rijksinstructieregels.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)
1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
    b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing
Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan.

In het voorliggende geval is gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een verplaatsing en clustering van een specifieke sociaal-maatschappelijke voorziening binnen de gemeentegrenzen van Sittard-Geleen. Er is geen sprake van vergelijkbare of concurrerende voorzieningen waarbij het initiatief zou kunnen leiden tot leegstand. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling waarbij de oude locaties worden ingevuld met onder meer woningbouw, waaraan een grote behoefte is. Op deze wijze is de behoefte voor Vidar aangetoond en is tevens aangetoond dat voor de oude locaties een invulling is gevonden waaraan eveneens een concrete behoefte bestaat. Gelet op het specifieke karakter van Vidar en het feit dat de verplaatsing plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

Limburgse principes
Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'werklocatie', meer specifiek het Mauritspark dat is aangeduid als stedelijk dienstenterrein. In de omgevingsvisie is aangegeven dat de beschikbaarheid en kwaliteit van vestigingsmilieus voor het bedrijfsleven essentieel is voor de economische basis van de provincie. Er is sprake van een grote variatie aan vestigingsmilieus, uiteenlopend van grote logistiek-industriële terreinen tot aan campussen, kantoorlocaties en woonboulevards.

In de omgevingsvisie is verder aangegeven dat de kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen niet overal aan de maat is. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Tegelijkertijd dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Gemeenten kunnen zo in een dilemma terechtkomen.

Het provinciaal belang in relatie tot werklocaties wordt samengevat als het streven naar 'genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden.'



*Afbeelding 11. Uitsnede kaart 'Limburgse principes'.*

### Toetsing
In het voorliggende geval is sprake van een overgangsgebied tussen het terrein van Chemelot en de aangrenzende woonwijk. De vestiging van een sociaal-maatschappelijke voorziening als een sociaal ontwikkelbedrijf met bijbehorende voorzieningen, wordt passend geacht binnen dit als 'werklocatie' aangeduide overgangsgebied.

### Conclusie
De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

## 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg
Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

### Klimaatadaptatie
In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
    a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
    b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
    a. wateroverlast;
    b. overstroming;
    c. droogte.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering. Er wordt in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen en zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging van hemelwater (zie paragraaf 4.13). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, wordt ook droogte tegengegaan. Evenmin is sprake van een gebied waarbij sprake is van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, ligt het plangebied in een gebied dat niet overstroomt. Op basis van de provinciale kaart 'Overstromingskansgebieden' is sprake van Overstromingskansgebied E (1:100 jaar).

### Grondwater

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of overige boringsvrije zone ligt. Vanuit dit kader zijn er geen belemmeringen.

### Natuurgebieden

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen of grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Evenmin ligt het plangebied binnen of grenzend aan de groenblauwe mantel. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen nadere instructieregels van toepassing.

### Instructieregel na-ijlende effecten steenkoolwinning

In artikel 12.12 van de Omgevingsverordening Limburg is opgenomen dat de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Naar aanleiding hiervan is een risicoanalyse[1] uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van de risicoanalyse. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

*Na-ijlende effecten*

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een industriële schacht, het ligt niet in een EK1,2 of 3 zone, en in of nabij het plangebied zijn geen ondiepe mijngangen aanwezig. Hoewel er in het plangebied zelf geen scheuren en drempels zijn aangetroffen, zijn er in de directe omgeving wel drempels aangetroffen. Kijkend naar het patroon van de scheuren en drempels kan niet uitgesloten worden dat deze niet in het plangebied aanwezig zijn. Verder ligt het plangebied tegen een potentieel effectgebied van differentiële bodembeweging rondom de Heerlerheidebreuk aan.

[1] Kragten, *Risicoanalyse Tunnelstraat te Geleen, haalbaarheidsonderzoek in het kader van mijnbouw, projectnummer SIT193,* 22 november 2024.

*Constructies en infrastructuur*
Het plangebied ligt buiten het potentieel effectgebied van de Heerlerheidebreuk, dus er zijn in principe geen gevolgen voor constructies. Overal in gemijnde gebieden kan sprake zijn van differentiële bodembeweging. Het is belangrijk dat de constructeur het mechanisme van differentiële bodembeweging begrijpt en hiermee rekening houdt bij het ontwerp van de constructie. In dit plangebied zijn, door de ligging buiten effectgebieden, geen specifieke maatregelen ten aanzien van de constructies noodzakelijk.

*Infiltratievoorzieningen*
Ten aanzien van risico's voor infiltratiemogelijkheden zijn verzakkingen en boringen en differentiële bodembeweging niet relevant, maar kijkend naar het patroon van de scheuren en drempels kan niet uitgesloten worden dat deze niet in het plangebied aanwezig zijn.

De bovenste circa 10 m van de bodem bestaat uit de kleiige Formatie van Boxtel en het grondwater ligt diep onder maaiveld (GHG vanaf circa 19 – 23,5 meter onder maaiveld). Omdat boven de kleilaag uit de Formatie van Beegden (die begint op circa 15 m onder maaiveld) hangwater kan ontstaan, wordt dit als een verzadigde zone beschouwd. Het volgende wordt geadviseerd voor de verschillende opties van infiltratie:

*Overzicht van risico's per infiltratie systeem en advies*

| Type infiltratie systeem | Risico's | Advies |
|---|---|---|
| Ondiepe infiltratie van hemelwater | Weinig tot geen risico | Er is geen belemmering om hemelwater via de onverzadigde zone te infiltreren. |
| Diepinfiltratie via de onverzadigde zone | | |
| Diepinfiltratie rechtstreeks in de watervoerende laag (in hangwater wat boven de leemlaag op ca. 15 m onder maaiveld kan ontstaan) | Potentieel risico door de mogelijke aanwezigheid van drempels | Ter plaatse van drempels wordt diepinfiltratie via infiltratiepalen afgeraden. |

Alle vormen van diepinfiltratie beginnen bij circa 10 meter onder maaiveld omdat de kleiige deklaag zo dik is. Geadviseerd wordt voorafgaand aan de uitwerking van infiltratievoorzieningen te bespreken of het gewenst is om vanaf deze diepte hemelwater te infiltreren.

Mocht besloten worden een infiltratievoorziening aan te leggen met infiltratiepalen tot direct in de watervoerende laag, dan wordt geadviseerd om een aantal proefsleuven te graven, in oost-west ligging, dit gelet op de noord-zuidoriëntatie van drempels. Zijn er in de proefsleuf aanwijzingen voor drempels (zwaktezones, verspringing in hoogteligging van bodemlagen), dan wordt geadviseerd om op die plaats geen diepinfiltratie rechtstreeks in de watervoerende laag toe te passen.

*Aardwarmtesystemen*
Bij de aanleg van aardwarmtesystemen dient altijd rekening gehouden te worden met de ligging van breuken. In dit geval is de ligging van de Heerlerheidebreuk een aandachtspunt bij het ontwerp van eventuele aardwarmtesystemen.

Instructieregels vestigingsmogelijkheden bedrijventerreinen
In paragraaf 12.1.4, artikel 12.5 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen opgenomen:

- Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.
- Een omgevingsplan:
    - laat geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;

    - laat niet toe dat bedrijfskavels worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare ontstaan;
    - laat niet toe dat gebouwen zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel overschrijden.
- De motivering bij een omgevingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het voorgaande en een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-) regionaal verband.

In het voorliggende geval is geen sprake van een toevoeging van vestigingsmogelijkheden. Er is sprake van de herontwikkeling van een reeds als 'bedrijventerrein' aangewezen gebied. De kavel waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt is kleiner dan de genoemde bovengrens van 5 hectare. Er is geen sprake van strijdigheid met de instructieregels voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijventerreinen.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Ontwerp Omgevingsvisie 2025 – 2040

Van 12 september tot 27 oktober 2024 heeft de ontwerp Omgevingsvisie 2025 – 2040 ter inzage gelegen. De omgevingsvisie is de langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving van Sittard-Geleen, met betrekking tot aspecten als wonen, bedrijven, wegen, water, bodem en lucht en tevens landschap, natuur en erfgoed. Al deze thema's komen samen in de leefomgeving en worden in samenhang met elkaar bekeken.

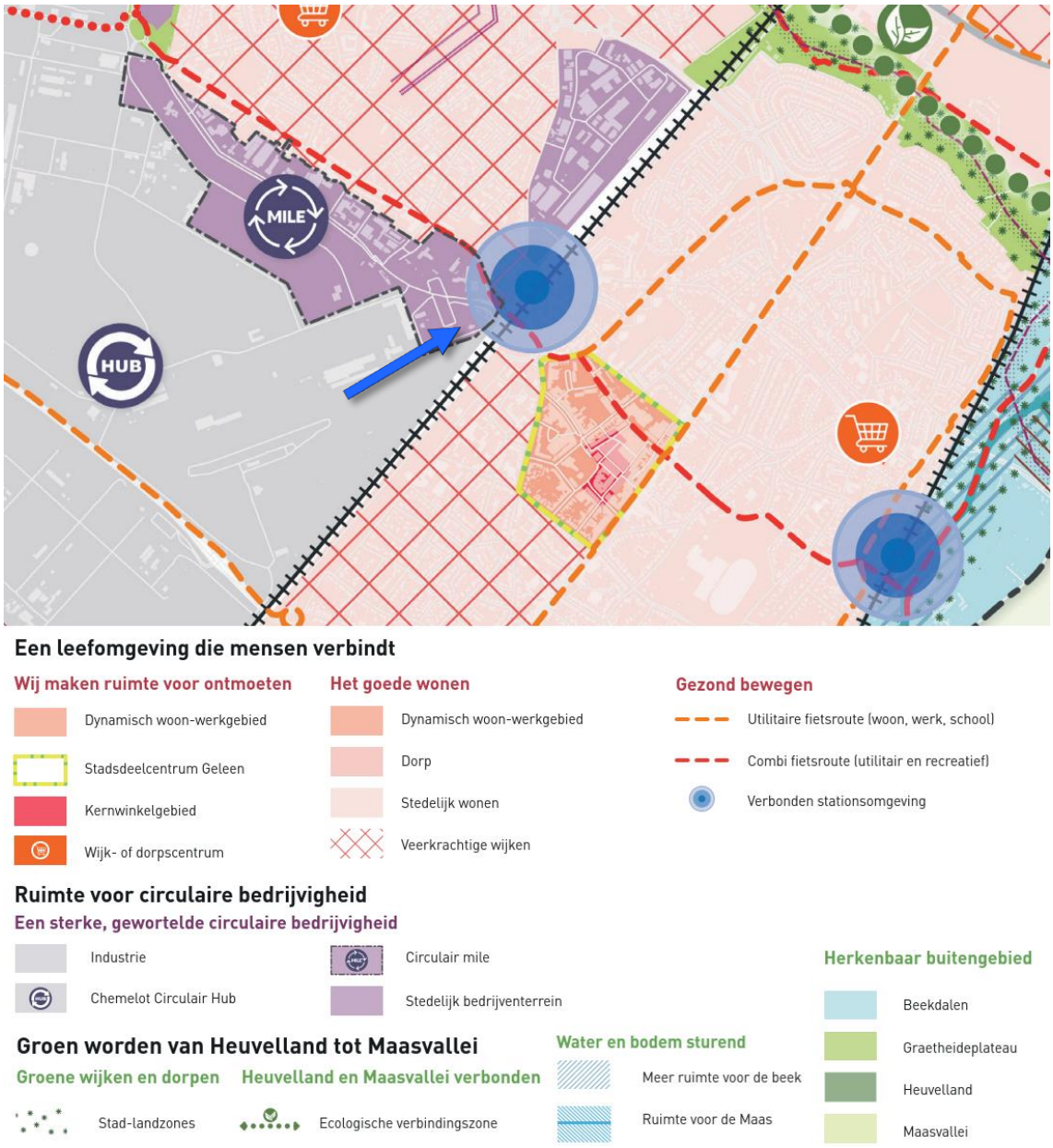
*Maatschappelijke voorzieningen*
Voor wat betreft maatschappelijke voorzieningen, wordt aangegeven dat een groot deel van de scholen en andere maatschappelijke gebouwen om vernieuwing of verplaatsing vraagt, bijvoorbeeld vanwege een te hoog energieverbruik, slecht binnenklimaat, andere onderwijsvorm of ligging die niet meer past bij de huidige behoeftes en wensen. Er moet voor worden gezorgd dat maatschappelijke voorzieningen blijven aansluiten bij de behoeftes en wensen van dorpen en buurten én bij de mogelijkheden van de gemeente.

*Externe veiligheid*
De gemeente streeft ernaar inwoners en bezoekers te beschermen tegen veiligheidsrisico's van bedrijven en infrastructuur. Groepen mensen nabij een risicobron die niet zelfredzaam zijn verdienen extra bescherming. Tegelijkertijd wil de gemeente op bepaalde plekken milieuruimte voor de bedrijven in Sittard-Geleen. Ook wil de gemeente stedelijke ontwikkeling in de stationsomgeving mogelijk maken.

*Stedelijk groen*
Klimaatverandering, de opgave om de gezondheid van inwoners te verbeteren en de biodiversiteitsopgave vragen om een andere inrichting van de openbare en private buitenruimte, met minder bestrating en meer ruimte voor groen en water.

*Visiekaart Sittard-Geleen 2025 - 2040*
Op basis van de 'Visiekaart Sittard-Geleen 2025 - 2040' is het plangebied aangeduid als stedelijk bedrijventerrein en meer specifiek als de 'Circular Mile'. Ter plaatse ontwikkelt de gemeente samen met DSM firmenich, Chemelot en Brightlands Chemelot Campus een circulair business district. Dit is een gebied aan de Professor van Krevelenstraat op Chemelot en het Mauritspark, waarbij ook de bestaande bedrijvigheid aan de Kampstraat betrokken wordt. Het is een breed business district dat ruimte biedt aan kleine en middelgrote

bedrijven die vooruitstrevend en innovatief zijn. Met circulaire businessmodellen of door de circulaire keten te versterken.




*Afbeelding 12. Uitsnede kaart behorende bij de Omgevingsvisie 2025 – 2040, met de ligging van het plangebied aangeduid met een blauwe pijl.*

## Afweging

Vidar is één van de gemeentelijke (sociaal-)maatschappelijke voorzieningen waarvoor herhuisvesting noodzakelijk is. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan een geclusterde voorziening die aansluit bij de huidige behoeftes en wensen. Hierbij wordt rekening gehouden met het aspect externe veiligheid (zie paragraaf 4.6) en wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende ruimte voor water en groen om beter in te spelen op de klimaatverandering en de biodiversiteitsopgave. Tot slot wordt de ontwikkeling passend geacht binnen het als 'Circular Mile' aangeduide gebied, mede gelet op het feit dat de werkplaats een belangrijk onderdeel vormt van Vidar.

## Conclusie

De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de ontwerp Omgevingsvisie 2025 – 2040.

### 3.3.2 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren. In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn 'ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig', een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

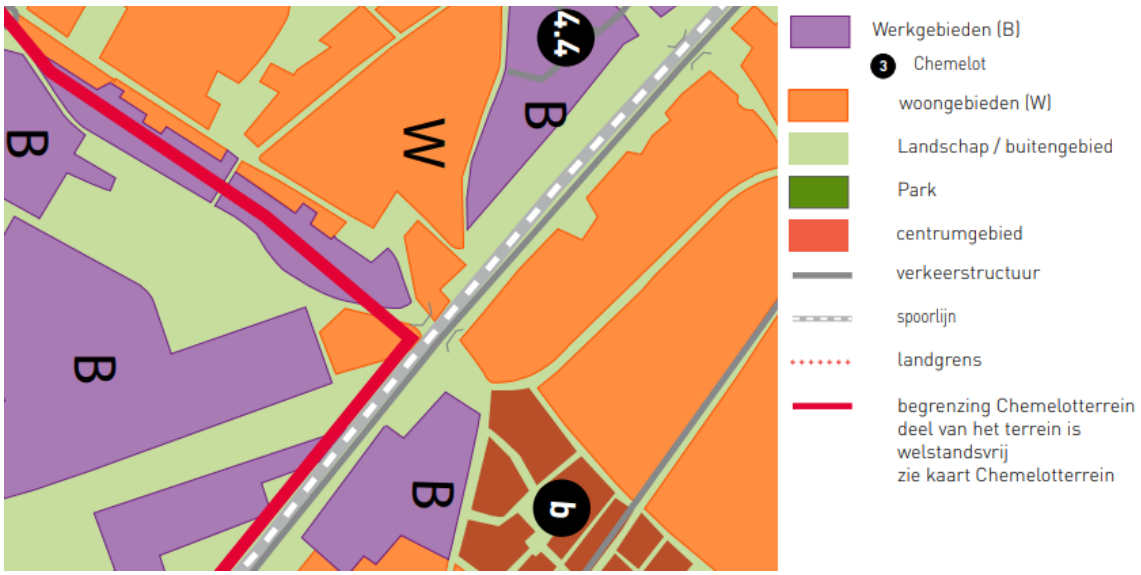
De gemeente Sittard-Geleen telt tal van voorzieningen; van onderwijsinstellingen tot cultuur en van sportvoorzieningen tot maatschappelijke voorzieningen. Ten aanzien van voorzieningen wordt gesteld dat deze een belangrijke rol spelen voor inwoners en voor de leefbaarheid in de woonwijken. Als gevolg van demografische ontwikkelingen gaat de gemeente maatschappelijke voorzieningen clusteren. Hiervan zijn er teveel en gezocht wordt naar oplossingen die uiteindelijk het woon- en leefklimaat in de stad ten goede komen. De boogde ontwikkeling binnen het plangebied geeft invulling aan de beoogde clustering van sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de algemene kaders van de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016.

### 3.3.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft in juli 2015 de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. In 2021 is een geactualiseerde versie vastgesteld. In de nota zijn de kwaliteitscriteria beschreven waaraan ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente Sittard-Geleen moeten voldoen. Dit met als doel dat alle investeringen in de gebouwen en de openbare ruimte helpen om de kwaliteit en diversiteit van de gemeente te behouden én te versterken.




*Afbeelding 13. Uitsnede gebiedskaart uit de Nota ruimtelijke kwaliteit.*

De nota heeft niet alleen betrekking op welstand, maar gaat ook in op het landschap, groen en erfgoed. Verder is het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld.

Initiatieven worden door Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden. Naast de vaste criteria zijn er voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven,

waarmee bij een initiatief in het betreffend gebied, rekening dient te worden gehouden. Het plangebied maakt onderdeel uit van de als zodanig aangewezen werkgebieden. Navolgend worden de vaste criteria en de criteria voor werkgebieden weergegeven.

### Vaste criteria

*Ruimtelijke inpassing*

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

*Verschijningsvorm*

Hoofdvorm

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

Gevelopbouw

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

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- Integrale toegankelijkheid: Openbare gebouwen moeten toegankelijk zijn voor alle bezoekers, waaronder ook mensen met een beperking en/of hulpmiddel. In het bouwbesluit en de NEN 1814 (bouwvoorschriften) wordt de integrale toegankelijkheid van gebouwen geregeld. De toegankelijkheid van het gebouw 'via' de openbare ruimte of het omliggend gebouwterrein maakt onderdeel uit van de planvorming. Bij een ontwerp van een (semi) –openbaar gebouw wordt een terreininrichtingsplan gevraagd waaruit moet blijken dat het gebouw via de openbare ruimte integraal toegankelijk is voor alle bezoekers, ook voor mensen met een beperking en/of hulpmiddel. De eisen van de toegankelijkheid moeten voldoen aan het Handboek Toegankelijkheid (voorheen Geboden Toegang).

*Materiaal, kleur en detaillering*

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

Criteria werkgebieden

*Ruimtelijke inpassing*

- Een sobere, maar verzorgde erfafscheiding en inrichting van het terrein.

*Verschijningsvorm*

- Een sobere en eenvoudige vormgeving van grote bedrijfshallen en kantoren.
- Een meer representatieve vormgeving die is afgestemd en gericht op de continuïteit van het totale straatbeeld indien het gebouw langs een belangrijke structuur (hoofdweg of verkeersweg) ligt.
- Een terughoudende vormgeving en een onopvallend (gedempt) kleurgebruik van bedrijfslocaties die grenzen aan het landschap of aan een woonwijk.
- Een op de samenhang van het industriegebied of bedrijfslocatie afgestemd kleurgebruik in gedempte kleuren, zoals grijstinten.
- Een ondergeschikt gebruik van bedrijfskleuren in het totale ontwerp, vooral beperkt tot het representatieve deel van het bedrijfsgebouw.
- Het reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid.

Toetsing

In het voorliggende geval is het ontwerp door de AOK getoetst en akkoord bevonden.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Nota ruimtelijke kwaliteit.

### 3.3.4 Beleid archeologie & cultuurhistorie

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie is vastgesteld in de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' en 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012'. Beide beleidsdocumenten zijn vastgesteld in 2012. Daarnaast is in 2012 de 'Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2012' vastgesteld.

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

In de 'Beleidsnota archeologie en monumenten' is aangegeven welk beleid de gemeente voert ten aanzien van archeologie en monumenten. In de 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie in relatie tot het plangebied.

### 3.3.5 Parkeerbeleid Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen heeft haar beleid ten aanzien van parkeren vastgelegd in de in 2012 vastgestelde 'Beleidsregels nota parkeernormen' en de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'. Hierin is een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen opgenomen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering". Er is een onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied.

Voor meer informatie over verkeerskundige aspecten in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

### 3.3.6 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 13 september 2012 de 'Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen' vastgesteld. Deze visie biedt het kader om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke /economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de veiligheidsvisie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes gemaakt worden bij ruimtelijk/economische ontwikkelingen die het woon- en leefklimaat in de gemeente beïnvloeden. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbetert en dat nieuwe kwetsbare bestemmingen zo ver als mogelijk van het spoor geprojecteerd worden en voorzien worden van adequate bouwkundige, effect beperkende maatregelen.

In de veiligheidsvisie is beleid vastgelegd voor de beperking van het groepsrisico. Er worden verschillende zones onderscheiden, te weten de 50 meter zone, de 200 meter zone en het invloedsgebied. Het plangebied ligt weliswaar voor een beperkt deel binnen de 200 meter van het spoor, maar er is geen bebouwing voorzien binnen de 200 meter zone. Voor meer informatie over omgevingsveiligheid in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

### 3.3.7 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek

De 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site / Westelijke Mijnstreek' van de gemeente Sittard-Geleen uit 2011 vormt een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.
De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen aspecten:
Het grote economische belang dat de Chemelot site heeft voor Zuid-Limburg;

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

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

In de visie is tevens de impact van de Chemelot Site op de omgeving in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het groepsrisicorelevante gebied van de Chemelot Site ligt. Voor meer informatie over externe veiligheid, onder meer in relatie tot de Chemelot Site, wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

### 3.3.8 Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie 2022 – 2027 Westelijke Mijnstreek

Het beleidsplan water- en klimaatadaptatie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente de riolen onderhoudt en hoe wordt omgegaan met de zorgtaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het vorige plan waren deze onderwerpen er ook al. Op deze onderdelen is het beleidsplan niet veel veranderd.

Net als elke gemeente in Nederland heeft de gemeente Sittard-Geleen de taak om voor water te zorgen. Dit gaat dan specifiek om afvalwater, hemelwater (regen) en grondwater. Afvalwater uit woningen en bedrijven wordt in riolen verzameld en naar een zuiveringsinstallatie gebracht. Als het regent stroomt er ook hemelwater in de riolen, maar ook over straat, in tuinen en plantsoenen. Dit is normaal, maar er mag natuurlijk geen overlast ontstaan. Om overlast te verminderen, heeft de gemeente diverse hemelwaterriolen en regenwaterbuffers om het water veilig weg te laten stromen.

Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht om grondwateroverlast te beperken, maar omdat het grondwater in de gemeente over het algemeen erg diep is, heeft Sittard-Geleen daar niet veel mee te maken.

Nieuw in het beleidsplan is het onderwerp klimaatadaptatie. Met klimaatadaptatie wordt bedoeld hoe moet worden omgegaan met steeds extremer wordend weer: hevige buien, droogte, hittegolven en overstromingen en hoe ons daarop aan te passen. De ambitie is een klimaatbestendige leefomgeving te hebben in 2050. De strategie is om in alle projecten klimaatadaptief te handelen. Dat wil zeggen dat bij aanpassingen van bestaand gebied en nieuwbouw rekening wordt houden met hevige neerslag, droogte, hitte en overstromingen. Ook bereid de gemeente zichzelf, de bewoners en bedrijven voor op extremere weersomstandigheden. KNMI-klimaatscenario's, weersomstandigheden en andere kennis bepalen de inzet hierop. Elke zes jaar wordt de aanpak herijkt.

In paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op wateraspecten in relatie tot het plangebied.

### 3.3.9 Bodemkwaliteits- en bodemfunctieklassenkaart gemeente Sittard-Geleen 2021-2025

Het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen heeft op 17 november 2020 de 'Bodemkwaliteits- en bodemfunctieklassenkaart gemeente Sittard-Geleen 2021-2025' vastgesteld. De Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart geven aan hoe het binnen het gebied van Sittard-Geleen gesteld is met de diffuse bodemkwaliteit.

De voorheen bijbehorende 'Nota bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen' is bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen per 31 december 2023 ingetrokken. Dit in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De voorheen geldende regels op basis van de Nota Bodembeheer 2021 sluiten namelijk niet aan op deze gewijzigde regelgeving. De regels worden vervangen voor direct geldende rijksregels uit de Omgevingswet.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

# 4 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

## 4.1 Gezondheid

### Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

### Toetsing

Deze genoemde aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit deze nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

### Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer, industrieterreinen)

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid, ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten, is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE).

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals weergegeven in de navolgende tabel.

*Tabel: standaard- en grenswaarde op geluidgevoelig gebouw in een aandachtsgebied (Bkl)*

| Geluidbronsoorten | Standaardwaarde (dB) | Grenswaarde (dB) |
|---|---|---|
| Rijks- en provinciale wegen | 50 $L_{den}$ | 60 $L_{den}$ |
| Gemeentewegen en waterschapswegen | 53 $L_{den}$ | 70 $L_{den}$ |
| Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen | 55 $L_{den}$ | 65 $L_{den}$ |
| industrieterreinen | 50 $L_{den}$ / 40 $L_{night}$ | 55 $L_{den}$ / 45 $L_{night}$ |

Toetsing

In dit geval is geen sprake van de realisatie van geluidgevoelige gebouwen. Nadere toetsing aan de standaard- en grenswaarden op geluidgevoelig gebouw in een aandachtsgebied, zoals opgenomen in het Bkl, is niet noodzakelijk. Vanuit het aspect geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bestaan er geen belemmeringen.

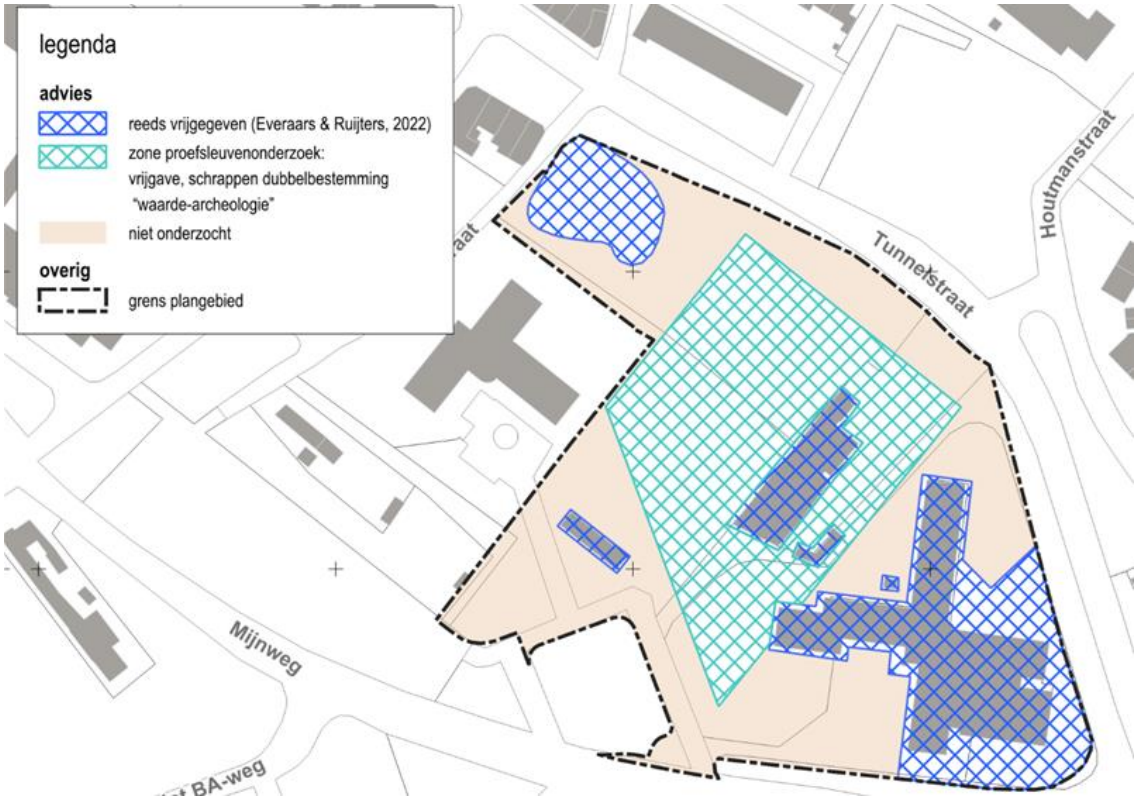
Conclusie

Vanuit het aspect geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.3.1 Archeologie

Bij ontwikkelingen waarbij sprake is van bodemverstorende activiteiten, dient aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem. In het voorliggende geval is hiertoe een archeologisch proefsleuvenonderzoek[2] uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is door de gemeente een selectiebesluit genomen op basis waarvan voor een deel van het plangebied geen archeologische restricties gelden ten aanzien van de beoogde werkzaamheden.




*Afbeelding 14. Kaart vrijgegeven gronden en niet onderzochte gronden (bron: rapport proefsleuvenonderzoek RAAP).*

[2] RAAP, *Plangebieden Mijnweg/Tunnelstraat (VIDAR) & Mauritspark te Geleen, gemeente Sittard-Geleen. Archeologisch vooronderzoek: proefsleuvenonderzoek*, 22 april 2024.

Voor een deel van het plangebied geldt dat geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor het nog niet onderzochte deel van het plangebied zijn in dit TAM-omgevingsplan de dubbelfuncties 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Op deze wijze zijn de mogelijk aanwezige archeologische resten in voldoende mate beschermd.

Opgemerkt dient te worden dat bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm altijd een meldingsplicht geldt voor aanvang van de werkzaamheden. Dit betekent dat in de omgevingsvergunning moet worden opgenomen dat de aanvang van het bouwrijp maken van het perceel moet worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

Daarnaast geldt dat ook als er geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld wordt of een terrein is vrijgegeven, de mogelijkheid aanwezig is dat er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Indien er sporen of vondsten worden aangetroffen waarvan vermoed moet worden dat het om archeologische resten gaat, is het conform de Erfgoedwet (paragraaf 5.4) verplicht om dit onmiddellijk te melden. Dit dient te gebeuren bij de gemeentelijk archeoloog én de gemeentelijk projectleider. Tegelijkertijd moeten de werkzaamheden ter plekke onmiddellijk gestaakt worden, totdat de gemeente toestemming geeft om deze werkzaamheden voort te zetten.

Conclusie
Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.3.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie
Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.4 Bodem

Algemeen
De bodemkwaliteit dient bij ruimtelijke procedures te worden getoetst zodat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een zorgvuldige besluitvorming plaatsvindt, waarbij zorggedragen wordt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De huidige bestemming is grotendeels 'Zakelijke dienstverlening' en voor een deel 'Bedrijven', 'Groen' en 'Verkeersgebied'. De gebouwen zijn gesloopt en daarvoor in de plaats komt nieuwbouw ten behoeve van Vidar. Er dus sprake van het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie[3].

Bij het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet getoetst worden of de bodemkwaliteit voldoet aan de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (wtkb). Hierbij moet niet alleen naar het bouwblok gekeken worden maar ook naar het aaneengesloten terrein direct grenzend aan het bodemgevoelig gebouw waar blootstelling zich redelijkerwijs kan voordoen. Deze bodemtoets maakt onderdeel uit van de omgevingsplanactiviteit bouwen.

Binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan is deze wtkb gelijk aan de interventiewaarde. Indien de kwaliteit op de bodemgevoelige locatie in meer dan 25 $m^3$ grond (voor asbest geldt geen volumecriterium) slechter is dan de wtkb moeten sanerende maatregelen getroffen worden, conform de milieubelastende activiteit saneren.

[3] Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 $m^2$ valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Bij het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie laat de initiatiefnemer een vooronderzoek NEN5725 uitvoeren om na te gaan of de bodemkwaliteitskaart een voldoende betrouwbare uitspraak doet over de bodemkwaliteit en geen sprake is van verdachte activiteiten die hebben kunnen leiden tot een puntbron en/of (vermoedelijk) overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (wtkb). Als dit het geval is, is geen verder onderzoek noodzakelijk en kan volstaan worden met de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel. Het is de keuze van de initiatiefnemer of hij gebruikt maakt van de bodemkwaliteitskaart of dat hij toch een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren. Blijkt uit het vooronderzoek dat de bodemkwaliteitskaart niet mag worden gebruikt dient altijd een verkennend (en eventueel nader) bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit te bepalen. Blijkt uit de resultaten van dit bodemonderzoek dat sprake is van een overschrijding van de wtkb moeten er sanerende maatregelen (leeflaag- duurzame verharding-verwijderen) worden voorgeschreven en uitgevoerd. Hierbij moet ook een melding gedaan worden, conform de milieubelastende activiteit saneren.

### Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is ervoor gekozen om voor de nieuwe locatie van Vidar bodemonderzoek te laten uitvoeren. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Aelmans, *Verkennend bodem- en asbestonderzoek Mijnweg 1 te Geleen (gemeente Sittard-Geleen), rapportnummer: E210857.012R1 /SBI*, 9 februari 2022.
- Geonius, *Verkennend en nader bodem- en asbest grondonderzoek ter plaatse van de Tunnelstraat 30 Geleen, rapportnummer MA220188.R01.V1.0*, 22 juni 2022.
- SGS Search Ingenieursbureau B.V., *bodem- en asbest grondonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, deellocatie A Mauritspark Geleen, projectnummer 25.24.00209, 11 november 2024.*
- SGS Search Ingenieursbureau B.V., *bodem- en asbest grondonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, deellocatie B Mauritspark Geleen, projectnummer 25.24.00209, 11 november 2024.*
- SGS Search Ingenieursbureau B.V., *Partijkeuring grond, Mauritspark Geleen, conform NEN 5740 en NEN 5707, deellocatie B Mauritspark Geleen, projectnummer 25.24.00345, 20 november 2024.*

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de waarde toelaatbare kwaliteit bodem niet wordt overschreden en er geen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen problemen met de bodem aanwezig.

Bij het bouwrijp maken van de locatie dient men er rekening mee te houden dat de aanwezige bodemkwaliteit mogelijk verhoogde afvoerkosten met zich meebrengen ten opzichte van de ''schone'' grond. In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn daartoe diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt de bodem ter hoogte van het plangebied geschikt geacht voor de beoogde toekomstige functies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages.

### Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.5 Geur

### Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

### Toetsing

In het voorliggende geval is geen sprake van de realisatie van geurgevoelige bebouwing. Nadere toetsing aan de instructieregels van het Bkl voor geur is niet noodzakelijk.

### Conclusie

Vanuit het aspect geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.6 Omgevingsveiligheid

### Beleid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

### Toetsing

In het kader van de ontwikkeling is een nadere beschouwing[4] in het kader van externe veiligheid uitgevoerd. Uit een inventarisatie is gebleken dat het plangebied niet binnen een eventueel aanwezige plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ is gelegen, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planvorming.
Wel ligt het plangebied binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied als gevolg van Chemelot Site Permit en binnen het gifwolkaandachtsgebied als gevolg van de spoorlijn Lutterade racc. DSM – Lutterade (route 50). Onderstaand wordt daarom achtereenvolgens ingegaan op de wijze waarop omgegaan kan worden met de bestrijding van een calamiteit, de zelfredzaamheid en risicocommunicatie. Vervolgens wordt ingegaan op het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg dat als bijlage is opgenomen in de rapportage van de nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op het spoor of een inrichting kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de spoorlijn en de inrichting, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.
Voor calamiteiten op het Chemelotterrein en het spooremplacement zal primair de bedrijfsbrandweer van Chemelot belast zijn met de incidentbestrijding.

[4] Kragten, *Beschouwing externe veiligheid, Vidar Geleen, projectnummer SIT193*, 9 mei 2025.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweerzorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland.

Uit voorgenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plan is vanuit diverse richtingen bereikbaar.

Uit het advies van de Veiligheidsregio blijkt dat er voldoende brandkranen met voldoende capaciteit aanwezig zijn. Bij de verdere planuitwerking dient de afdeling risicobeheersing van de brandweer betrokken te worden, zodat monitoring kan plaatsvinden of het plan blijft voldoen aan de gestelde norm.

*Zelfredzaamheid*
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Het gebouw wordt als kwetsbaar gekwalificeerd, maar er kunnen ook enkele minder zelfredzame personen aanwezig zijn. Bij een calamiteit zullen deze personen met hulp van de aanwezige BHV-organisatie in veiligheid gebracht worden. Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij de inrichting of de spoorlijn is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het deels nieuwbouw betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken worden aan de naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden. De luchttoevoer dient niet aan de zijde van de risicobron aanwezig te zijn.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

*Risicocommunicatie*
In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. Hierbij zijn het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op het beschreven scenario interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleidt;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;

- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering;

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

*Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg*
Op 14 oktober 2024 heeft de Veiligheidsregio Zuid-Limburg haar advies gegeven. Uit het advies blijkt dat op grond van de afstand tot de spoorlijn de bebouwing binnen het plan schade kan oplopen als gevolg van een incident op de spoorlijn. Hierbij is te denken aan brandhaarden, ruitbreuk en vervorming van hout en kunststof als gevolg van hittestraling.

Door de Veiligheidsregio worden de volgende maatregelen geadviseerd om te voorkomen dat het object gaat branden, met name het toepassen van onbrandbare materialen en organisatorische maatregelen:

1. Toepassen materialen aan de gevels aan het spoor (met name de zuidoost - en zuidwest-gevel) en het dak die de impact van de scenario's op het object verlagen, zoals:
    - toepassen brandwerend metselwerk of ander brandwerend materiaal;
    - gebruik maken van minerale wol;
    - gebruik maken van dakpannen of anderszins brandwerende dakbedekking;
2. Toepassen explosiewerende beglazing aan zuidoost- en zuidwestgevel of minimaliseren raamoppervlak aan deze zijden;
3. Intern ontruimingsplan inrichten en oefenen met betreffende scenario's;
4. Verzamelplaats kiezen en inrichten op een (dreigende) BLEVE;
5. Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten.

Met de brandwerende maatregelen en het toepassen van explosiewerende beglazing is bij het ontwerp rekening gehouden. De punten 3 tot en met 5 worden door de BHV-organisatie in samenspraak met de brandweer ingevuld worden.

*Oordeelsvorming en maatregelen*
In de rapportage 'beschouwing externe veiligheid' zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van het planvoornemen. De gemeente Sittard-Geleen dient op grond van de rapportage en het advies van de Veiligheidsregio een standpunt in te nemen aangaande de omgevingsveiligheid.

Op de Vidar locatie kunnen er vanwege de aard van het bedrijf, sociale werkplaats, meer minder zelfredzame personen aanwezig zijn dan bij reguliere bedrijfslocaties. De ruime meerderheid van de mensen die komen te werken op de locatie is echter zelfredzaam zijn. Het is daarmee en gelet op de definitie in het Bkl een kwetsbaar gebouw in plaats van een zeer kwetsbaar gebouw. Er wordt door de gemeente dan ook geen voorschriftengebied aangewezen. Aangezien echter een meer dan gebruikelijk aantal werknemers minder zelfredzaam kan zijn en het feit dat de locatie gelegen is binnen het explosie- en brandaandachtsgebied van Chemelot, schrijft de gemeente aanvullende beschermende maatregelen voor.

Bij de uitwerking van het ontwerp wordt rekening gehouden met de eisen zoals deze gelden voor een zeer kwetsbaar gebouw gelegen binnen een brand- en/of explosieaandachtsgebied. Dit betekent concreet dat invulling wordt gegeven aan de maatregelen zoals beschreven in § 4.2.14. 'Brand- en explosievoorschriftengebieden' van het Besluit bouwwerken leefomgeving, of vergelijkbaar. Er worden kortom

extra maatregelen getroffen om de veiligheid van de aanwezige personen te beschermen tegen de gevolgen van eventuele calamiteiten. Het één en ander wordt uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

Verder is in de regels de voorwaarde opgenomen dat het aantal gelijktijdig aanwezig personen in de gebouwen binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 600. Dit is minder dan er op basis van de juridisch-planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' aanwezig zouden kunnen zijn. Binnen de bestemming 'Zakelijke dienstverlening' zoals opgenomen voor de locatie aan de Mijnweg 1 is namelijk een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 4.546 m². Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen het bouwvlak is een goot- en bouwhoogte van 12 meter toegestaan, waarbinnen 4 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Het totale aantal mogelijke vierkante meters bvo bedraagt daarmee 18.184 m². Uitgaande van de kengetallen voor personendichtheden, geldt voor een kantoorfunctie 1 persoon per 30 m³. Dit betekent dat ter plaatse een personendichtheid is toegestaan van 606 personen. Daarnaast zijn ook ter hoogte van de locatie aan de Tunnelstraat 30 personen aanwezig c.q. toegestaan. Dit betekent dat met de in de regels opgenomen voorwaarde dat niet meer dan 600 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn in de gebouwen binnen het plangebied, vanuit juridisch-planologisch oogpunt geborgd is dat geen toename van het aantal aanwezige personen binnen de bebouwing kan plaatsvinden ten opzichte van de situatie op basis van het bestemmingsplan 'Lindenheuvel'.

*Rapportage GBB*
Tot slot dient te worden opgemerkt dat door GBB[5], vooruitlopend op de toekomstige omgevingsvergunning-aanvraag, een aanvullende rapportage is opgesteld, waarin zowel bouwkundige als organisatorische maatregelen zijn beschreven. Deze rapportage is volledigheidshalve als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan te raadplegen.

Conclusie
Vanuit het aspect externe veiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen.

## 4.8 Luchtkwaliteit

*Algemeen*
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Toetsing
In het voorliggende geval is op basis van het verkeerskundig onderzoek zoals beschreven in paragraaf 4.12.1, sprake van een verkeersgeneratie van gemiddelde 786 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van de navolgend weergegeven NIBM-tool kan worden geconcludeerd dat zelfs bij een weekdaggemiddelde toename van 900 motorvoertuigbewegingen per etmaal met een aandeel vrachtverkeer van 7,5%, een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

[5] GBB, *Nieuwbouw Vidar, onderdeel externe veiligheid, projectnummer 24-201*, 14 mei 2025.

**Worstcase berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2026 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 900 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 7,5% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in $\mu g/m^3$ | **1,08** |
| | $PM_{10}$ in $\mu g/m^3$ | **0,12** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Conclusie
Vanuit het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.9 Milieubelastende activiteiten

Algemeen
De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden dan voorheen om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip. In dit geval is enkel het aspect geluid relevant.

In de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2024 is aangegeven dat een onderscheid kan worden gemaakt tussen een 'rustig woongebied' en een 'gemengd gebied met wonen'. Met een 'gemengd gebied met wonen' wordt in de VNG-publicatie een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. In die gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid.

In het voorliggende geval is gelet op de aard van plangebied en de omgeving en de verscheidenheid aan aanwezige functies, sprake van een 'gemengd gebied met wonen'. In een dergelijk gebied kunnen naast wonen dus verschillende andere activiteiten worden toegelaten.

Analyse bestaande situatie
In het voorliggende geval heeft de gemeente Sittard-Geleen een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van milieucategorieën en richtafstanden zoals beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd, tezamen met de vergunningen van activiteiten.




*Afbeelding 15. Weergave verscheidenheid aan functies binnen het plangebied en de directe omgeving, met dien verstande dat de woonfuncties en maatschappelijke functie ten zuiden van de Mijnweg inmiddels zijn komen te vervallen en zijn vervangen door de functie 'Bedrijventerrein'.*

In het voorliggende geval zijn conform het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Lindenheuvel' momenteel de bestemmingen 'Bedrijven' (Tunnelstraat 30), 'Zakelijke dienstverlening' (Mijnweg 1), 'Groen' en 'Verkeersgebied' van toepassing.

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 als vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. De voor 'Zakelijke dienstverlening' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor dienstverlenende bedrijven, kantoren en instellingen op financieel, juridisch of (ontwerp)technisch gebied dan wel op het gebied van communicatie, informatie en adviezen en bestaande (inpandige) dienstwoningen, behorende bij het ter plaatse gevestigde zakelijke dienstverlening. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. De voor 'Verkeersgebied' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, alsmede voor parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten, groenvoorzieningen, kunstuitingen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen.

### Toetsing beoogde ontwikkeling

De nieuw toe te voegen functie binnen het plangebied betreft een sociaal-maatschappelijke instelling. De voorheen aanwezige functies komen als gevolg hiervan te vervallen. De beoogde sociaal-maatschappelijke instelling komt voor wat betreft aard en omvang overwegend overeen met de milieubelastende activiteiten die ook op basis van de bestemmingen 'Bedrijven' en 'Zakelijke dienstverlening' mogelijk zijn en de activiteiten zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid.

In het voorliggende geval heeft de gemeente Sittard-Geleen nog geen gemeentebreed omgevingsplan nieuwe stijl, waarin milieuwaarden zijn opgenomen waaraan getoetst kan worden. In het kader van dit TAM-omgevingsplan is ervoor gekozen om voor wat betreft de systematiek ten aanzien van mogelijke hinder voor de omgeving aan te sluiten bij de systematiek zoals beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de regels is bepaald dat binnen de bestemming 'Sociaal ontwikkelbedrijf' zoals deze geldt voor het deel van het plangebied waarbinnen onder meer de hoofdbebouwing is voorzien, een sociaal ontwikkelbedrijf is toegestaan. Deze is als volgt gedefinieerd: "*sociaal-maatschappelijke voorziening ter ondersteuning bij het vinden van werk, het krijgen van een inkomen, het ontwikkelen van vaardigheden en het ontdekken van talenten, met inbegrip van een ontvangstruimte en entree, een logistiek magazijn, ondersteunende kantoren, een kantine c.q. ondersteunende horeca en bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat activiteiten zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels*".

In het voorliggende geval is, gelet op de verscheidenheid aan functies binnen het plangebied en de directe omgeving, sprake van een gemengd gebied. Voor activiteiten die vallen onder milieucategorie 3.1, geldt binnen een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies. De afstand van de functiegrens van de sociaal-maatschappelijke voorziening tot omliggende woningen is in alle gevallen meer dan 30 meter. Ook de afstand tussen het toekomstige parkeerterrein binnen de bestemming 'Groen' en omliggende woningen bedraagt overal meer dan 30 meter, net als de afstand tussen de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en omliggende woningen.

Op gemerkt dient te worden opgemerkt dat het plangebied aan de westzijde van het plangebied weliswaar grenst aan een woonperceel, maar dat de woning op het perceel op meer dan 55 meter vanaf de functiegrens van het sociaal ontwikkelbedrijf ligt. Desalniettemin wordt aan de westzijde ter hoogte van het betreffende woonperceel voorzien in een geluidwerende voorziening in de vorm van een kokowall, waarmee de akoestische effecten op de omgeving als gevolg van de activiteiten op het terrein worden beperkt.

Op basis van het voorgaande wordt het sociaal ontwikkelbedrijf passend geacht binnen het plangebied. Het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies wordt niet onevenredig aangetast.

Conclusie
Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.10 Natuur

### 4.10.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

*Gebiedsbescherming*
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten

en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

*Soortenbescherming*
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn, en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### 4.10.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna[6] uitgevoerd en vervolgens een nader soortenonderzoek[7]. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages. Hoewel de onderzoeken zijn uitgevoerd voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijven de conclusies onveranderd van toepassing. De regels uit de voormalige Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet.

#### Quickscan flora en fauna – soortenbescherming en houtopstanden

Het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende soorten. Voor een groot deel van deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor het vernietigen van verblijfplaatsen en het vangen (met als doel dieren in veiligheid te brengen). Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Algemene maatregelen uit oogpunt van de zorgplicht zijn in elk geval:

1. Holen (indien aanwezig) worden zo mogelijk handmatig uitgegraven zodat aanwezige dieren de kans krijgen te ontsnappen. Deze maatregel geldt alleen voor holen van dieren waarvoor een vrijstelling bestaat.
2. Houtstapels, stapelstenen, boomstammen of ander materiaal dat een geschikte verblijfplaats vormt voor amfibieën en kleine zoogdieren worden voorzichtig verwijderd. Als dieren aanwezig zijn worden de werkzaamheden op deze locatie tijdelijk stilgelegd tot aanwezige individuen zichzelf in veiligheid hebben gebracht.
3. Bouwactiviteiten in de actieve periode van vleermuizen (april-oktober) vinden plaats in de daglichtperiode (in de periode van een half uur na zonsopgang en een half uur voor zonsondergang) opdat verstoring van

[6] Bureau Meervelt, *Quickscan Wet natuurbescherming Mijnweg 1 Geleen 2022, Projectnummer: 22-037*, 8 juni 2022.
[7] Bureau Meervelt, *Resultaten faunaonderzoek Mijnweg 1 en omgeving, Geleen 2023, Projectnummer: 22-065*, 26 juli 2023.

de omgeving door verlichting en menselijke aanwezigheid tijdens de actieve periode van vleermuizen wordt voorkomen.

4. Bij het aantreffen van niet genoemde beschermde soorten dient een ecoloog geraadpleegd te worden.

Voor enkele soortgroepen geldt dat meer aandacht nodig is of vervolgonderzoek nodig is. Een overzicht hiervan wordt gegeven in onderstaande tabel.

| Soortgroep of soort | Nader onderzoek nodig? | Mitigerende en/of compenserende maatregel | Ontheffing[8] nodig? |
|---|---|---|---|
| Steenmarter | Nee, mits mitigerende maatregel wordt uitgevoerd. Voor het opruimen van potentiële verblijfplaatsen buiten de daarvoor vrijgestelde periode is wel soortgericht onderzoek nodig om te bepalen of deze soort aanwezig is. | Opruimen mogelijke schuilplaatsen (zoals gestapelde boomstammen) in de daarvoor vrijgestelde periode: 15 augustus t/m februari. | Nee, mits mogelijke verblijfplaatsen in de vrijgestelde periode worden ontmanteld. Bij vastgestelde aanwezigheid en ontmanteling van verblijfplaatsen buiten de vrijgestelde periode is wel een ontheffing nodig. |
| Vleermuizen | Bij kap van bomen met holten die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats dient voorafgaand aan de kap onderzoek uitgevoerd te worden naar aanwezige voortplantings- en/of rustplaatsen van vleermuizen in bomen (gebouwen zijn als ongeschikt beoordeeld). Onderzoek kan plaatsvinden in de periode april tot oktober; op basis van het vleermuisprotocol dienen meerdere bezoeken plaats te vinden. | Het behouden van bomen met verblijfplaatsen en de functionele omgeving heeft veruit de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is, dient een mitigatie- en compensatieplan te worden opgesteld, afgestemd op de aantallen en de soorten die vastgesteld zijn. | Bij kap van bomen met een verblijfplaats is een ontheffing nodig voor de kap van deze bomen (inclusief mitigatie- en compensatieplan). Houd rekening met een procedure van minimaal 20 weken (13+7 weken) alvorens de ontheffing verleend wordt. |
| Vleermuizen | Geadviseerd wordt ook de betekenis van het plangebied als foerageergebied in kaart te laten brengen. | Nader te bepalen op basis van de onderzoeksresultaten. | Een ontheffing kan nodig zijn als het verlies aan foerageergebied een negatief effect kan hebben op aanwezige verblijfplaatsen in of in de omgeving van het plangebied. |
| Broedvogels | Nee | Voor broedvogels verstorende werkzaamheden zoals het rooien van struiken en bomen, dienen uitgevoerd te worden buiten de broedperiode. Een indicatie voor de broedperiode op deze locatie is half maart tot half augustus. | Nee, mits verstorende werkzaamheden zoals het kappen van bomen en verwijderen van struweel, buiten de broedperiode worden uitgevoerd. Voor de broedperiode kan een (indicatieve) periode van half maart-half augustus aangehouden worden. |

[8] De ecologische onderzoeken zijn uitgevoerd onder de Wet natuurbescherming. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De term ontheffing Wet natuurbescherming is komen te vervallen en hiervoor wordt tegenwoordig de term 'omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit' gehanteerd voor zover het soortenbescherming betreft en de term ''omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit' voor zover het gebiedsbescherming betreft.

*Houtopstanden*
Het plangebied ligt (zeer waarschijnlijk) binnen de bebouwde kom waar de Wet natuurbescherming - hoofdstuk Houtopstanden niet van toepassing is. Geadviseerd wordt intern te verifiëren of de gemeenteraad een afwijkende begrenzing heeft vastgesteld voor bescherming houtopstanden (voorheen Boswet). Indien is vastgesteld dat het plangebied binnen de bebouwde kom Boswet ligt, dan is de APV van de gemeente Sittard-Geleen van toepassing.

Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn dan niet nodig. Bij kap van bomen in het plangebied dient gehandeld te worden op basis van deze APV (artikel 4:10 tot en met 4:12h. In de quickscan is de kaart opgenomen met monumentale en waardevolle bomen. De bomen in het plangebied zijn niet aangewezen als monumentaal en/of waardevol. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de oude bomen vanuit ecologisch perspectief zeer de moeite waard zijn om te behouden en waar mogelijk in te passen in het nieuwe plan.

### Quickscan flora en fauna – gebiedsbescherming (incl. stikstofdepositie onderzoek en voortoets stikstof)

*Gebiedsbescherming – Natura 2000*
Het plangebied ligt op een afstand van 3,5 km van het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal. Natura 2000-gebieden Grensmaas en Bunder- en Elslooërbos en overige Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 4 km. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

De afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden is zodanig groot, dat storingsfactoren zoals verlichting, geluid en optische verstoring, die optreden in het plangebied, niet reiken tot in de Natura 2000-gebieden. De enige uitzondering hierop zou stikstof kunnen zijn. Hiertoe dient een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd te worden.

*Stikstofdepositie onderzoek*
Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie[9] blijkt dat in de gebruiks- en aanlegfase een stikstofdepositie van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar plaatsvindt in het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal' en het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elslooërbos'. Significant negatieve gevolgen kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten.

*Voortoets stikstof*
Om te bepalen of sprake is van significante gevolgen, is een ecologische voortoets[10] in verband met het onderdeel stikstofdepositie opgesteld. Hieruit blijkt dat de toename van stikstofdepositie in de aanlegfase betrekking heeft op respectievelijk 6 en 3 stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden Bunder- en Elslooërbos en Geleenbeekdal. In de gebruiksfase gaat het om 2 typen in het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal.

Voor de habitattypen van Natura 2000-gebieden Bunder- en Elslooërbos en Geleenbeekdal, waarvoor instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) zijn geformuleerd, is in de voortoets nagegaan of er sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen van het voornemen. Uit AERIUS-berekeningen blijkt namelijk dat er tijdelijke overschrijdingen van de grenswaarde 0,00 mol N/ha/jr berekend worden voor stikstofgevoelige habitattypen in deze Natura 2000-gebieden, namelijk een toename van stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/jr op 9 habitattypen in de aanlegfase (1 jaar), te weten:

- van het Bunder- en Elslooërbos de typen H6430C Ruigten en zomen (droge bosranden), H7220 Kalktufbronnen, H9120 Beuken-eikenbossen met hulst, H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland) en H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen);
- van het Geleenbeekdal de typen H9120 Beuken-eikenbossen met hulst, H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland) en H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen).

[9] Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek, Vidar Geleen, projectnummer SIT193*, 5 maart 2025.
[10] Kragten, *Voortoets stikstof, Vidar, Geleen, rapportnummer 20250310-SIT193-RAP-EVT-1.0*, 10 maart 2025.

In de gebruiksfase wordt een toename van 0,01 mol N/ha/jr berekend voor de habitattypen H9120 en H91E0C in alleen Natura 2000-gebied Geleenbeekdal.

Voor alle 9 typen geldt dat de geringe toename van stikstofdepositie ecologisch gezien geen negatief effect kan hebben. De geringe toename valt verder geheel weg tegen de geleidelijke afname van de achtergronddepositie-waarde, waarvoor in de natuurdoelanalyses van de Natura 2000-gebieden (Provincie Limburg 2023a,b) trends zijn bepaald.

Tevens is gekeken naar de mogelijk negatieve gevolgen voor de leefgebieden van de vier habitatsoorten H1078 Spaanse vlag (Bunder- en Elslooërbos), H1083 Vliegend hert, H1014 Nauwe korfslak, H1016 Zeggekorfslak (Geleenbeekdal). Ook voor deze soorten geldt dat ecologische gevolgen van een geringe toename van stikstofdepositie niet aan de orde zijn, voor zover de betrokken soorten al gevoelig zijn voor stikstofdepositie, wat bij de soorten H1083 en H1078 niet het geval is.

Omdat significant negatieve effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten, is er geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig en hoeft er geen Passende Beoordeling te worden opgesteld. Verdere vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig.

*Gebiedsbescherming – Overige natuurgebieden*
Het plangebied ligt niet in het Nationaal natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde gebieden. Aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden treedt niet op, compensatie van natuurwaarden in het kader van de ligging in het Nationaal natuurwerk Nederland c.q. de Goudgroene natuurzone (tegenwoordig groenblauwe mantel) of overige natuur- en landschapszones, is niet nodig.

### Aanvullend soortgericht onderzoek

*Effectbeoordeling vleermuizen*
Tijdens het nader soortgericht onderzoek zijn in het plangebied zes soorten foeragerende en/of overvliegende vleermuizen aangetroffen. Waarnemingen werden vooral gedaan rond de aanwezige bomen. De verharde parkeerplaats en het kort gemaaide grasveld aan de westzijde bleken van weinig betekenis voor vleermuizen. Het voormalige gazon rond de OCHocatie (Mijnweg 1) werd mettertijd geschikter voor insecten doordat het niet meer gemaaid werd. Verblijfplaatsen in de gebouwen of de bomen werden niet aangetroffen.

Het slopen van de gebouwen (OCHocatie aan de Mijnweg 1 en bandenbedrijf aan de Tunnelstraat 20) heeft geen negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen. De gebouwen herbergen geen verblijfplaatsen. De gebouwen zijn inmiddels dan ook gesloopt.

Het kappen van bomen en bebouwen van groene open ruimten heeft een (zeer beperkte) negatieve invloed op het foerageergebied door verlies aan insecten. Bij voorkeur blijven zoveel mogelijk bomen en open ruimte behouden. Bij kap van bomen of bebouwing van groene open ruimten is mitigatie mogelijk in de vorm van aanplant van inheemse bomen die van betekenis zijn voor insecten, groene daken en/of de aanleg van een of meerdere waterpartijen bijvoorbeeld in de vorm van waterhoudende wadi's. In de omgeving is zeer veel alternatief foerageergebied aanwezig voor de relatief kleine aantallen vleermuizen die in het plangebied zijn waargenomen. Het eventuele kwaliteitsverlies door kap en bebouwing van groene open ruimten in het plangebied heeft daarom geen gevolgen voor de instandhouding en het functioneren van eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied (mits de aanwezige laanbeplanting buiten het plangebied blijft behouden).

*Effectbeoordeling overige soorten*
Het verwijderen van groene elementen en het kappen van bomen heeft een effect op aanwezige verblijfplaatsen van algemeen voorkomende grondgebonden soorten en in gebruik zijnde nesten van broedvogels.

*Vervolgstappen*
Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden door de sloop van de panden, het kappen van bomen en het bebouwen van groene delen in het plangebied mits onderstaande mitigerende maatregelen worden genomen.

Algemene maatregelen uit oogpunt van de zorgplicht zijn:

1. Holen (indien aanwezig) worden zo mogelijk handmatig uitgegraven zodat aanwezige dieren de kans krijgen te ontsnappen. Deze maatregel geldt alleen voor holen van dieren waarvoor een vrijstelling bestaat.
2. Houtstapels, stapelstenen, boomstammen of ander materiaal dat een geschikte verblijfplaats vormt voor amfibieën en kleine zoogdieren worden voorzichtig verwijderd. Als dieren aanwezig zijn worden de werkzaamheden op deze locatie tijdelijk stilgelegd tot aanwezige individuen zichzelf in veiligheid hebben gebracht.
3. Bouwactiviteiten in de actieve periode van vleermuizen (april-oktober) vinden plaats in de daglichtperiode (in de periode van een half uur na zonsopgang en een half uur voor zonsondergang) opdat verstoring van de omgeving door verlichting en menselijke aanwezigheid tijdens de actieve periode van vleermuizen wordt voorkomen.
4. Bij het aantreffen van niet genoemde beschermde soorten dient een ecoloog geraadpleegd te worden.

*Specifieke maatregelen voor broedvogels*
Voor broedvogels verstorende werkzaamheden zoals het rooien van struiken en bomen, dienen uitgevoerd te worden buiten de broedperiode. Een indicatie voor de broedperiode op deze locatie is half maart tot half augustus.

Vanuit ecologisch oogpunt verdient het aanbeveling zoveel mogelijk bomen te behouden en eventuele kap van bomen en bebouwen van groene open ruimten zoveel mogelijk te mitigeren. Gezien de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied is ook het creëren van verblijfplaatsen voor vleermuizen in de nieuwbouw zinvol. Door het nemen van deze maatregelen kan invulling gegeven worden aan het natuurinclusief bouwen.

### Conclusie
Vanuit de aspect soortenbescherming en gebiedsbescherming is met inachtneming van de genoemde aandachtspunten sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.11 Trillingen

### Algemeen
Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Op basis van artikel 5.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een trillinggevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

### Toetsing
In het voorliggende geval is geen sprake van de realisatie van een trillinggevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 5.80 van het Bkl. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar trillinghinder is daarom niet noodzakelijk.

*Conclusie*
Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.12 Verkeerskundige aspecten

### 4.12.1 Verkeer

*Verkeersgeneratie*
In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek[11] uitgevoerd, waarin is ingegaan op de verkeersgeneratie en mogelijk te nemen verkeersmaatregelen in de toekomst. Het onderzoek heeft betrekking op zowel de beoogde vestiging van Vidar binnen het plangebied als de locatie Mauritspark ten zuiden van het plangebied, waar de afdeling Wijkbeheer en Inrichting en Planning Openbare Ruimte (IPOR) gevestigd gaat worden. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek, voor zover deze betrekking hebben op het plangebied.

De omliggende wegen betreffen overwegend erftoegangswegen waar men 30 km/h mag rijden. Enkel op het wegsegment Tunnelstraat tussen het kruispunt met de Mijnweg en het kruispunt met de Houtmanstraat mag men 50 km/h rijden. De Mijnweg fungeert als gebiedsontsluitingsweg waar de snelheidslimiet ook 50 km/h bedraagt.

Op basis van de toekomstige functies is de theoretische verkeersgeneratie van Vidar berekend, waarbij de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en de gebiedstypering 'rest bebouwde kom' zijn gehanteerd. De berekende verkeersgeneratie is gebaseerd op de minimum- en maximumnormen zoals opgenomen in de CROW publicatie 381. Op basis van de functies zoals deze in het ontwerp zijn voorzien, komt de totale verkeersgeneratie neer op minimaal 698 en maximaal 874 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

| Gebouw | Type bebouwing | Oppervlakte | CROW kencijfers (min. – max.) | Verkeersgeneratie |
|---|---|---|---|---|
| Ontvangst & Entree | Kantoor met baliefunctie | 274 m² | 12,4 – 14,8 per 100m² BVO | 34,0 – 40,6 mvt/etmaal |
| Vidar-ontmoetingsplein | Kantoor met baliefunctie | 930 m² | 12,4 – 14,8 per 100m² BVO | 115,3 – 137,6 mvt/etmaal |
| Talent Oriëntatie | Arbeidsintensief- en bezoekersextensief | 579 m² | 9,1 – 10,9 per 100m² BVO | 52,7 – 63,1 mvt/etmaal |
| Vak-afdelingen | Arbeidsintensief- en bezoekersextensief | 2.762 m² | 9,1 – 10,9 per 100m² BVO | 251,3 – 301,1 mvt/etmaal |
| Logistiek-magazijn | Arbeids- en bezoekersextensief | 2.321 m² | 3,9 – 5,7 per 100m² BVO | 90,5 – 133 mvt/etmaal |
| Kantoren | Kantoor zonder baliefunctie | 2.451 m² | 6,3 – 8,1 per 100m² BVO | 154,4 – 198,5 mvt/etmaal |
| **Totaal** | | **9317 m²** | | **698,2 – 873,9 mvt/etmaal** |

*Afbeelding 16. Weergave berekening verkeersgeneratie (bron: verkeerskundig onderzoek Grenspaal 12).*

Met het samenvoegen van de huidige verkeersintensiteiten op de omliggende wegen met de maximale verkeersgeneratie door de beoogde ontwikkelingen, blijkt dat maximale toekomstige intensiteiten onder de capaciteit van 10.000 - 15.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal blijven voor zowel de Mijnweg als de Julianatunnel. Hiermee wordt de ontwikkeling qua verkeersgeneratie inpasbaar geacht.

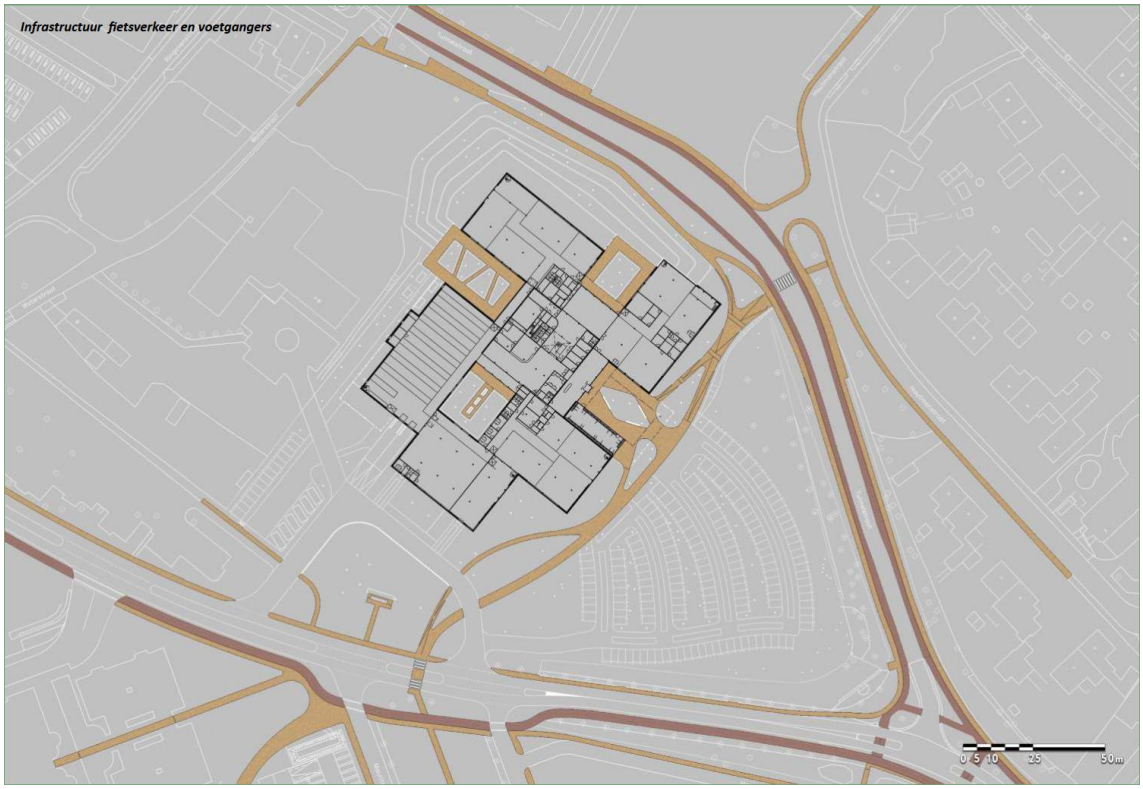
Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verkeersgeneratie van de voorheen aanwezige functies is komen te vervallen. Het voormalige kantoorgebouw aan de Mijnweg 1 had een bruto vloeroppervlakte van 6.974 m². Uitgaande van een kantoor zonder baliefunctie, komt dit neer op een totale verkeersgeneratie van minimaal 439,4 en maximaal 564,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van minimaal 6,3 en maximaal 8,1 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo.

[11] Grenspaal 12, *Verkeerskundig Advies Mauritspark Geleen, kenmerk 23-1103-01*, 5 maart 2025.

Voor de locatie aan de Tunnelstraat 30 geldt dat sprake was van een garagebedrijf c.q. autobandencentrum. Het bedrijf had een bruto vloeroppervlakte van 856 m². Aangezien het CROW geen kengetallen bevat voor autobedrijven zijn de kencijfers gebruikt van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Op basis hiervan komt dit neer op een totale verkeersgeneratie van minimaal 77,9 en maximaal 93,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van minimaal 9,1 en maximaal 10,9 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo.

De totale verkeersgeneratie van de voorheen aanwezige functies bedroeg daarmee kortom minimaal 517 en maximaal 658 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat de verkeersgeneratie als gevolg van de vestiging van Vidar toeneemt in vergelijking met de voorheen binnen het plangebied aanwezige functies, van minimaal 517 naar minimaal 698 motorvoertuigbewegingen en van maximaal 658 naar 874 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

*Langzaam verkeer*
Op de navolgende afbeelding is een impressie weergegeven van de beoogde infrastructuur voor fietsverkeer en voetgangers. Voor fietsers en voetgangers is het plangebied vanuit zowel de Tunnelstraat als de Mijnweg goed bereikbaar.




*Afbeelding 17. Impressie beoogde toekomstige infrastructuur voor fietsverkeer en voetgangers (bron: Houtman+Sander Landschapsarchitectuur B.V.).*

Conclusie
Vanuit het aspect verkeer is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.12.2 Parkeren

In de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek' zijn de parkeernormen voor diverse functies vastgelegd. In het verkeerskundig onderzoek[12] is op basis hiervan in combinatie met het ontwerp het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend. Hieruit blijkt dat minimaal 173 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Op het eigen terrein is voorzien in voldoende parkeerruimte, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

[12] Grenspaal 12, *Verkeerskundig Advies Mauritspark Geleen, kenmerk 23-1103-01*, 5 maart 2025.

In de regels van dit TAM-omgevingsplan is als voorwaarde opgenomen dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op grond van de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek' of de eventuele opvolger van deze nota. Op deze wijze is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke eisen.

### Conclusie

Vanuit het aspect parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.




*Afbeelding 18. Impressie situering ontsluiting en parkeerplaatsen (bron: Houtman+Sander Landschapsarchitectuur B.V.).*

## 4.13 Weging van het waterbelang

### Algemeen

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe wordt omgegaan met water. Allereerst wordt in deze paragraaf kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

### Beleidskaders

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbeperking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Wel geldt dat moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit het BKL, de

instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening Limburg) en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap Limburg.

*Beleid Waterschap Limburg*
Het Waterbeheerplan 2022 - 2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; 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, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

*Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'*
In deze brochure 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.

*Waterschapsverordening Waterschap Limburg*
Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is de Waterschapsverordening Waterschap Limburg van toepassing, zoals deze per 1 januari 2024 in werking is getreden.

## Toets plangebied
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het allereerst van belang om de kenmerken van de watersystemen binnen het plangebied en de directe omgeving in beeld te brengen. Hierbij zijn de aspecten grondwater, oppervlaktewater en hemelwater van belang.

*Grondwater*
Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone ligt.

*Oppervlaktewater*
Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

*Afvalwater*
Het afvalwater van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

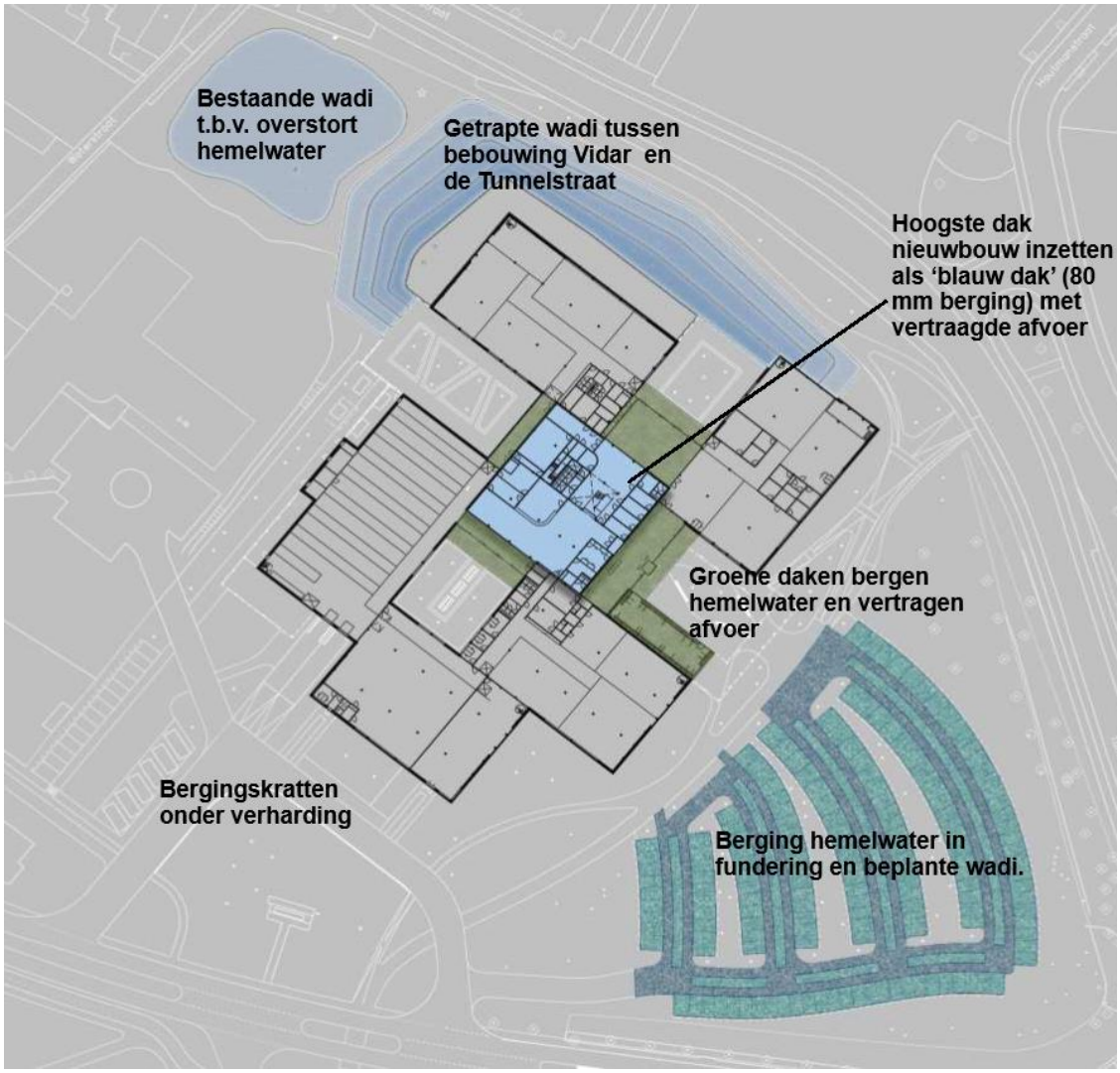
*Hemelwater*
Het hemelwater dat op de locatie valt, wordt zoveel als mogelijk lokaal geborgen. Uitgangspunt hierbij is dat bergingsvoorzieningen worden gedimensioneerd op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

Binnen het plangebied is door de grootte van de nieuwbouw, de inpassing van de bestaande bomen, de parkeeropgave en de hoogteverschillen, geen ruimte om één grote, zichtbare wadi te realiseren. Er worden daarom andere voorzieningen getroffen voor de berging van het hemelwater.

Het parkeerterrein is zelfvoorzienend: het grasparkeren en de deels groene rijwegen zorgen al voor een reductie van het verhard oppervlak. Het water dat op de verharding valt, wordt geborgen in de fundering, waarna het kan infiltreren in de bodem. De groene ruimtes tussen de parkeerplaatsen worden hol uitgevoerd. Ten tijde van hoosbuien kan het water dat niet zo snel kan infiltreren, afstromen naar de verlaagde delen (wadi's). Er is in de wadi's een (ondergrondse) overstortvoorziening opgenomen om bij calamiteiten het water af te kunnen voeren.

Aan de zijde van de Tunnelstraat is een hoogteverschil van ca 2.50 meter aanwezig. Door deze zone niet als talud maar als terrassenlandschap uit te voeren, kan er in de terrassen circa 300 m³ water geborgen worden. Er wordt een bloemrijk kruidenmengsel aangebracht met bomen die goed tegen wisselende omstandigheden in waterhuishouding kunnen. Vanaf het terrassenlandschap is een overstort mogelijk naar de aanwezige laaggelegen wadi (bodem circa 2 meter lager dan het omliggende maaiveld) achter de bushalte aan de Tunnelstraat.

Op de onderstaande afbeelding is de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan op hoofdlijnen weergegeven. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag wordt dit nader uitgewerkt.




*Afbeelding 19. Grafische weergave beoogde hemelwatervoorzieningen (bron: Houtman+Sander Landschapsarchitectuur B.V.).*

*Conclusie*

In het kader van de weging van het waterbelang is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.14 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

*Toetsing*

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

| *Kenmerken van het plan* | |
|---|---|
| Omvang van het project | De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.<br><br>De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van Vidar, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 33.506 m². |
| Cumulatie met andere projecten | Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend die aanleiding geven tot cumulatie |

| | |
|---|---|
| | van milieueffecten met andere plannen/projecten.<br><br>Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere plannen/projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |
| Gebruik natuurlijke hulpbronnen | Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De bebouwing wordt uiteindelijk volledig aardgasvrij, al is waarschijnlijk sprake van een tijdelijke fase waarbij in verband met netcongestie nog deels gebruik dient te worden gemaakt van aardgas voor met name de verwarming van gebouwen. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars.<br><br>Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |
| Productie afvalstoffen | Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Bij het complex worden gezamenlijke voorzieningen voor afvalverzameling geplaatst die met regelmaat geleegd worden. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er kortom geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.<br><br>Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |
| Verontreiniging en hinder | De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Één en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze motivering, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling. |
| Risico voor ongevallen | De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.<br><br>Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. |

| *Plaats van het project* | |
|---|---|
| Bestaand grondgebruik | Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en braakliggend. De voorheen aanwezige bebouwing ten behoeve van een kantoorfunctie en garagebedrijf/autobandenhandel is gesloopt. |
| De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen | Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig. |
| Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang | Wetlands: niet van toepassing<br>Kustgebieden: niet van toepassing<br>Berg- en bosgebieden: niet van toepassing<br>Reservaten en natuurparken: niet van toepassing<br>Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing<br>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing.<br>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing.<br><br>Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving.<br><br>Archeologische waarden zijn naar verwachting niet aanwezig. Op basis van uitgevoerd onderzoek is voor het plangebied een selectiebesluit genomen voor vrijgave van het terrein (zie paragraaf 4.3.1).<br><br>Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.3.2)<br><br>Op basis van de uitgevoerde flora en fauna onderzoeken (zie paragraaf 4.10) blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling.<br><br>Uit het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie voor de gebruiks- en aanlegfase blijkt dat een stikstofdepositie van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar plaatsvindt in het Natura 2000-gebied "Geleenbeekdal" ten gevolge van de aanlegfase en gebruisfase. Significant negatieve gevolgen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Om te bepalen of sprake is van significante gevolgen, wordt een voortoets opgesteld. Deze wordt toegevoegd voorafgaand aan de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.<br><br>Uit het verkeerskundig onderzoek (zie paragraaf 4.12) blijkt dat de ontwikkeling verkeerskundig inpasbaar wordt geacht en sprake is van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Er zijn als gevolg hiervan geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving te verwachten.<br><br>Voor de beoogde ontwikkeling zijn diverse |

| | |
|---|---|
| | bodemonderzoeken uitgevoerd (zie paragraaf 4.4). Op basis van de resultaten de onderzoeken is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure van het TAM-omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek en de aard van de ontwikkeling, zijn er als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten.<br><br>De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.4).<br><br>Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast. |

| *Kenmerken van het potentiële effect* | |
|---|---|
| Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking) | Niet van toepassing |
| Grensoverschrijdend karakter | Niet van toepassing |
| Orde van grootte en complexiteit effect | Niet van toepassing |
| Waarschijnlijkheid effect | Niet van toepassing |
| Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect | Niet van toepassing |

*Tabel: m.e.r.-beoordeling*

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

# 5 JURIDISCHE PLANVORM

## 5.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

## 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

## 5.3 Regels

### 5.3.1 Functieregels

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik en de meet- en rekenbepalingen. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht opgenomen.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

#### Groen

De functie 'Groen' is opgenomen voor de groenvoorzieningen binnen het plangebied, met inbegrip van het groen ingerichte parkeerterrein. De op de verbeelding als 'Groen' aangewezen gronden hebben de volgende functies, met dien verstande dat deze functies mede zijn toegestaan ten behoeve van de functies als bedoeld in de bestemming 'Sociaal ontwikkelbedrijf': plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, parkeervoorzieningen (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'), ontsluiting ten behoeve van het en laden en lossen ten behoeve van het sociaal ontwikkelbedrijf, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstuitingen, nutsvoorzieningen, en water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

#### Sociaal ontwikkelbedrijf

De functie 'Sociaal ontwikkelbedrijf' is toegekend aan het overige deel van het plangebied. De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden, hebben de volgende functies: sociaal ontwikkelbedrijf, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen.

In de begrippen is sociaal ontwikkelbedrijf omschreven als een sociaal-maatschappelijke voorziening ter ondersteuning bij het vinden van werk, het krijgen van een inkomen, het ontwikkelen van vaardigheden en het ontdekken van talenten, met inbegrip van een ontvangstruimte en entree, een logistiek magazijn, ondersteunende kantoren, een kantine c.q. ondersteunende horeca en bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat activiteiten zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

Binnen de functie 'Sociaal ontwikkelbedrijf' is één bouwvlak opgenomen waarbinnen de beoogde bebouwing kan worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak is op de verbeelding een differentiatie aan toegestane bouwhoogtes opgenomen, toegespitst op het uitgewerkte ontwerp voor de nieuwbouw.

# 6 UITVOERBAARHEID

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1.1 Kostenverhaal

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Op grond van artikel 13.11 Ow is de gemeente verplicht kosten bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen te verhalen. Als de gemeente alle gronden waarop een aangewezen activiteit mogelijk wordt gemaakt in het kostenverhaalsgebied in eigendom heeft, is kostenverhaal niet toepasbaar. Hiervan is in dit geval sprake.

### 6.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of
maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of schadevergoedingsovereenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

In het voorliggende geval is sprake van een gemeentelijk project, waarbij eventuele nadeelcompensatie ook voor rekening van de gemeente is.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Participatie

Op 24 februari 2024 en 27 november 2024 hebben informatiebijeenkomsten plaatsgevonden voor omwonenden over de nieuwe huisvesting van Vidar binnen het plangebied. Tijdens deze bijeenkomsten is het voorlopige ontwerp van het gebouw en de omgeving gedeeld met belangstellenden.

### 6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsbesluit (van het Omgevingsplan) en de daarbij behorende stukken hebben gedurende een periode van zes weken, van 28 maart tot 9 mei, ter inzage gelegen (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn is

één zienswijze ingediend. Voor meer informatie over de zienswijze en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.