BESTEMMINGSPLAN

PRESIDENT KENNEDYSINGEL 6 SITTARD

Opdrachtgever:	Focus International Real Estate Sittard BV
Projectnr:	SIT156
Datum:	15 juni 2023

BESTEMMINGSPLAN

PRESIDENT KENNEDYSINGEL 6 SITTARD

Opdrachtgever:	Focus International Real Estate Sittard BV
Projectnr:	SIT156
Rapportnr:	20230327-SIT156-TOE-VABP-1.0
Status:	Definitief
Datum:	15 juni 2023

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

© 2023 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.

Opsteller:
BZ

Verificatie:
WVEE

Validatie:
BZ

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 7

2 PLANBESCHRIJVING 8

3 BELEID 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 13
3.2 Provinciaal beleid 13
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 14
3.3 Regionaal beleid 15
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 15
3.4 Gemeentelijk beleid 16
3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 16
3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 18
3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit 18
3.4.4 Beleid archeologie & cultuurhistorie 21
3.4.5 Parkeerbeleid Sittard-Geleen 21
3.4.6 Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen 22
3.4.7 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site / Westelijke Mijnstreek 22
3.4.8 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 22
3.4.9 Nota bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen 23

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK 25
4.1 Akoestiek 25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 26
4.2.1 Archeologie 26
4.2.2 Cultuurhistorie 28
4.3 Bodem 28
4.3.1 Verkennend (eindsituatie) en nader bodemonderzoek 29
4.3.2 Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek 30
4.3.3 Conclusie 30
4.4 Externe veiligheid 31
4.5 Kabels en leidingen 37
4.6 Luchtkwaliteit 38
4.7 Milieuzonering 38
4.8 Ecologie 39
4.8.1 Beschermde soorten 39
4.8.2 Nader onderzoek vleermuizen 40
4.8.3 Beschermde gebieden 40
4.8.4 Stikstofdepositie 41
4.8.5 Conclusie 41
4.9 Verkeerskundige aspecten 41
4.9.1 Verkeer 41

4.9.2 Parkeren 42
4.10 Water 42
4.11 M.e.r.-beoordeling 44

5 JURIDISCHE OPZET 48
5.1 Algemeen 48
5.2 Regels en verbeelding 48
5.2.1 Algemene opbouw regels 48
5.2.2 Juridisch-planologische regeling plangebied 48

6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID 49

7 PROCEDURE EN OVERLEG 50
7.1 Procedure 50
7.2 Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening 50
7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening 50
7.2.2 Inspraak 50
7.3 Terinzagelegging en zienswijzen 50

BIJLAGEN

B1 PARKEERNORMEN

B2 INSPRAAKVERSLAG

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

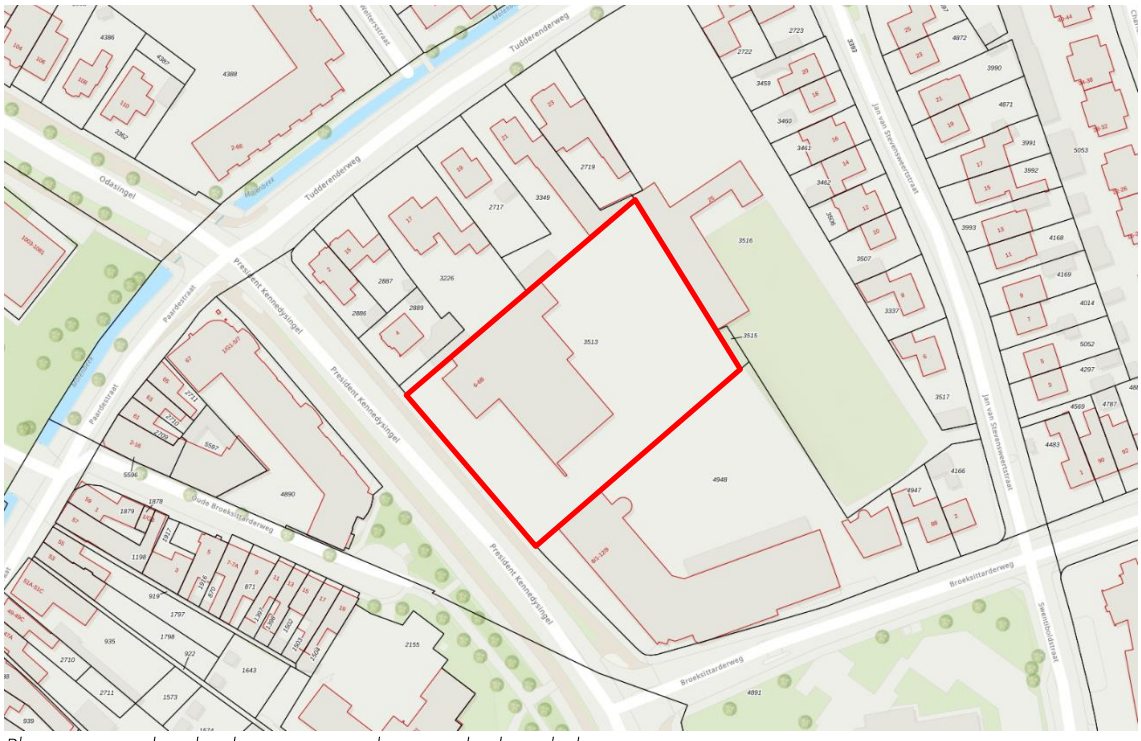
Focus International Real Estate is voornemens om op het terrein van de voormalige KwikFit aan de President Kenndysingel 6 in Sittard woningbouw te realiseren. Aan de straatzijde is een appartementengebouw met 20 appartementen voorzien. Op het achterterrein zijn 5 woningen voorzien. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. De gemeente Sittard-Geleen heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling omdat hiermee een garagebedrijf in een woonomgeving aan de President Kennedysingel wordt uitgeplaatst.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de President Kennedysingel 6 in Sittard, aan de rand van het centrumgebied van Sittard, op het perceel kadastraal bekend als Sittard, sectie B, nummer 3513. Aan beide zijkanten grenst het perceel aan bestaande woonpercelen. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan een perceel met een tuinbestemming, met daarachter de woningen gesitueerd aan de Jan van Stevensweertstraat. Aan de overzijde van de President Kennedysingel is sprake van openbaar groen en woonpercelen.

Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven op een topografische ondergrond.



Plangrens rood omlijnd geprojecteerd op een kadastrale kaart.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

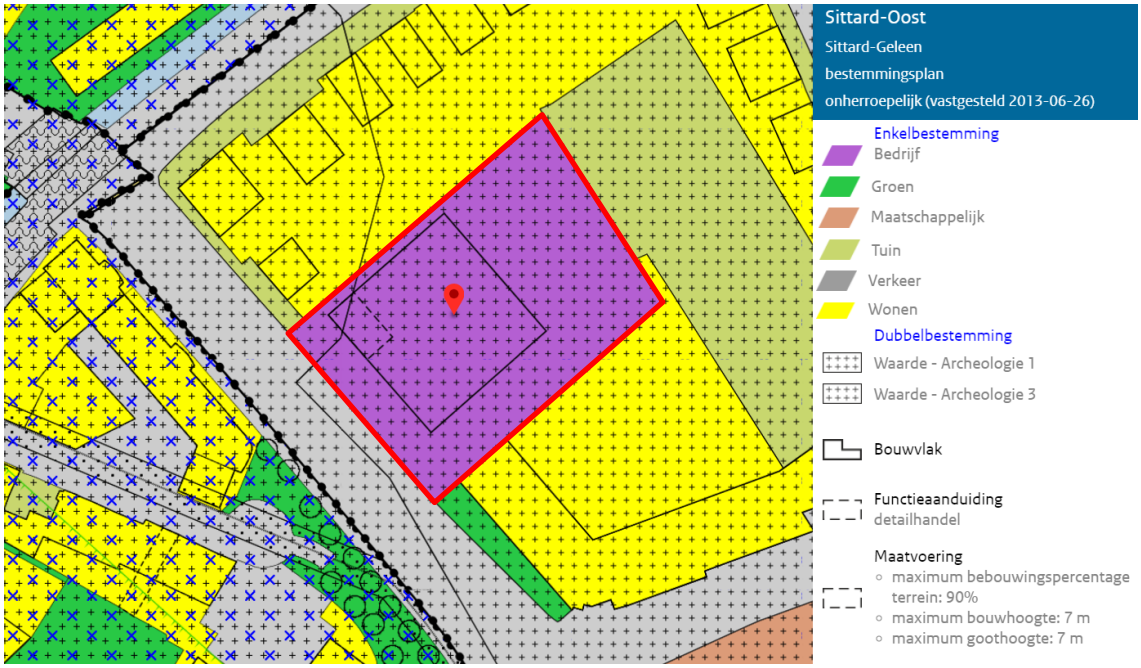
Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- 'Sittard-Oost', vastgesteld op 26 juni 2013;
- 'Facetbestemmingsplan begripsbepaling', vastgesteld op 7 juni 2018.
- 'Facetbestemmingsplan Parkeren', vastgesteld 13 september 2018.

Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de geldende bestemmingsplannen.

Sittard-Oost

Voor het gehele plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Sittard-Oost' de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn ter hoogte van het plangebied bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, als vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten, en voor detailhandel. Dit met inbegrip van erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Sittard-Oost', met het plangebied rood omlijnd weergegeven.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is verder een bouwvlak opgenomen en zijn maatvoeringsaanduidingen opgenomen, op grond waarvan een maximum bebouwingspercentage van 90% voor het bouwvlak geldt en een maximum goot- en bouwhoogte voor gebouwen van 7 meter.

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en voor de meest westelijk gelegen hoek geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', beiden met bepaalde ondergrenzen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen. In paragraaf 4.2.1 wordt hier nader op ingegaan.

Op basis van de bestemming 'Bedrijf' die voor het plangebied geldt is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt.

Facetbestemmingsplan begripsbepaling

Het 'Facetbestemmingsplan begripsbepaling' is opgesteld om de begrippen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen', en 'woning' op de juiste wijze te verankeren in diverse gemeentelijke bestemmingsplannen waarin deze begrippen ontbreken of niet juist zijn opgenomen. Middels het facetbestemmingsplan zijn deze toegevoegd dan wel vervangen. De genoemde begrippen zijn overeenkomstig het facetbestemmingsplan opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

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. De regeling ten aanzien van parkeernormen, zoals deze is opgenomen in het 'Facetbestemmingsplan Parkeren', is één op één overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een beschrijving van de procedure en het overleg ten behoeve van dit bestemmingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

Het voornemen bestaat om op het terrein van de voormalige KwikFit aan de President Kennedysingel 6 in Sittard woningbouw te realiseren. Hiermee wordt een garagebedrijf in een woonomgeving aan de President Kennedysingel uitgeplaatst, hetgeen voor de gemeente een belangrijke reden vormt om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Aan de straatzijde is een appartementengebouw met 20 appartementen voorzien. Op het achterterrein zijn 5 woningen voorzien. Voor alle woningen geldt dat deze levensloopbestendig worden uitgevoerd.

In de huidige situatie is het plangebied reeds deels bebouwd en voor het overige vrijwel volledig verhard, zoals ook is te zien op de navolgende luchtfoto van de huidige situatie.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving.

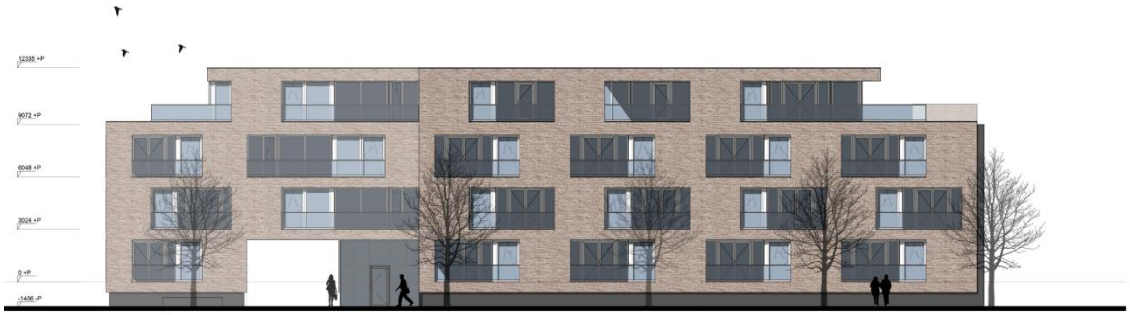
De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de President Kennedysingel. Het achterterrein wordt vanaf de President Kennedysingel bereikt via een onderdoorgang bij het appartementengebouw aan de straatzijde. De onderdoorgang biedt toegang tot de woningen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein.
Onder het appartementengebouw wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. De ingang van de parkeergarage is voorzien aan de achterzijde van het appartementengebouw en eveneens bereikbaar via het achterterrein.

Het appartementengebouw krijgt in het centrale deel 4 bouwlagen en langs de zijkanten 3 bouwlagen, waarmee een overgang naar de naastgelegen percelen wordt gecreëerd. De woningen op de achterzijde van het terrein worden voorzien van een plat dak met deels een hoogte van iets meer dan 3 meter en deels een hoogte van maximaal 7 meter.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie binnen het plangebied.



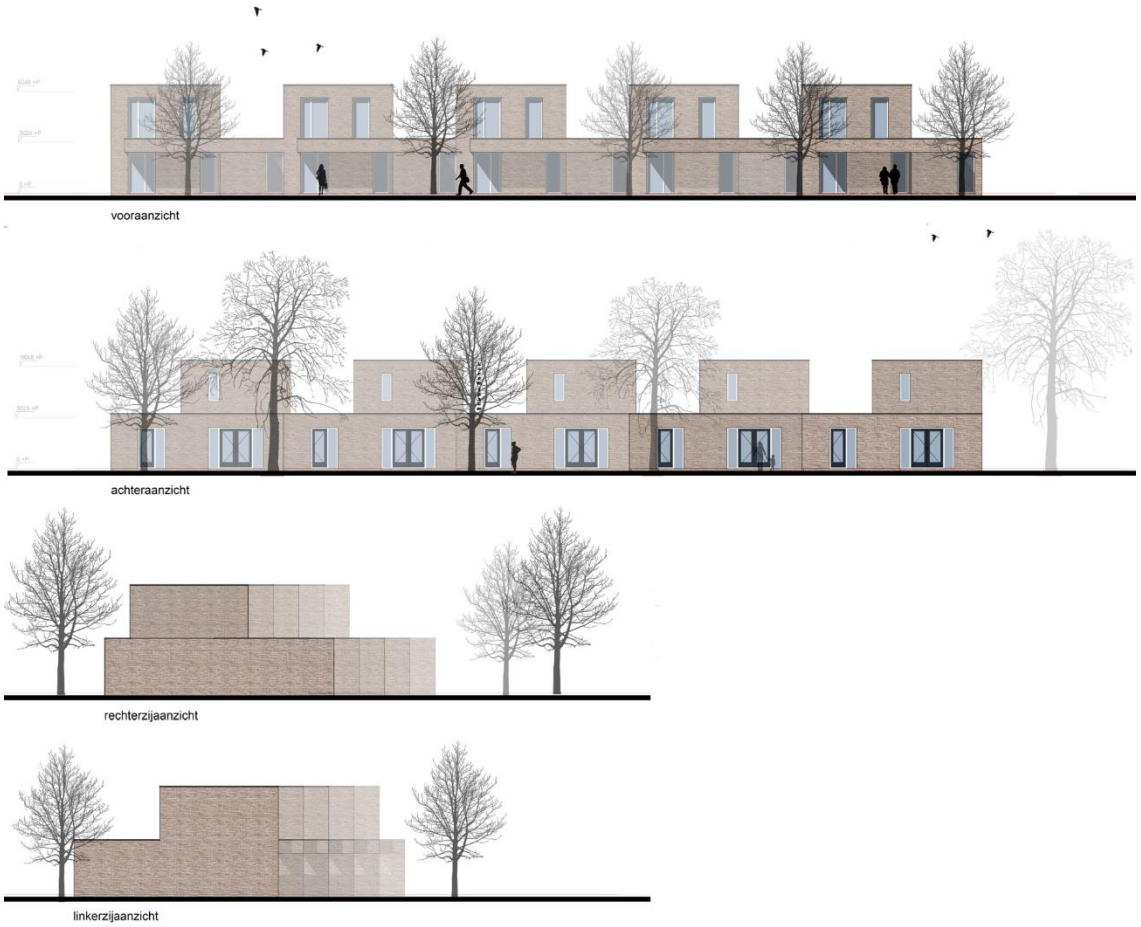
Impressie situatieschets toekomstige situatie.







Impressie gevelaanzichten appartementengebouw.



Impressie gevelaanzichten patiowoningen.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking en het streven naar optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. De ontwikkeling voldoet kortom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen onder meer bestemmingsplannen.

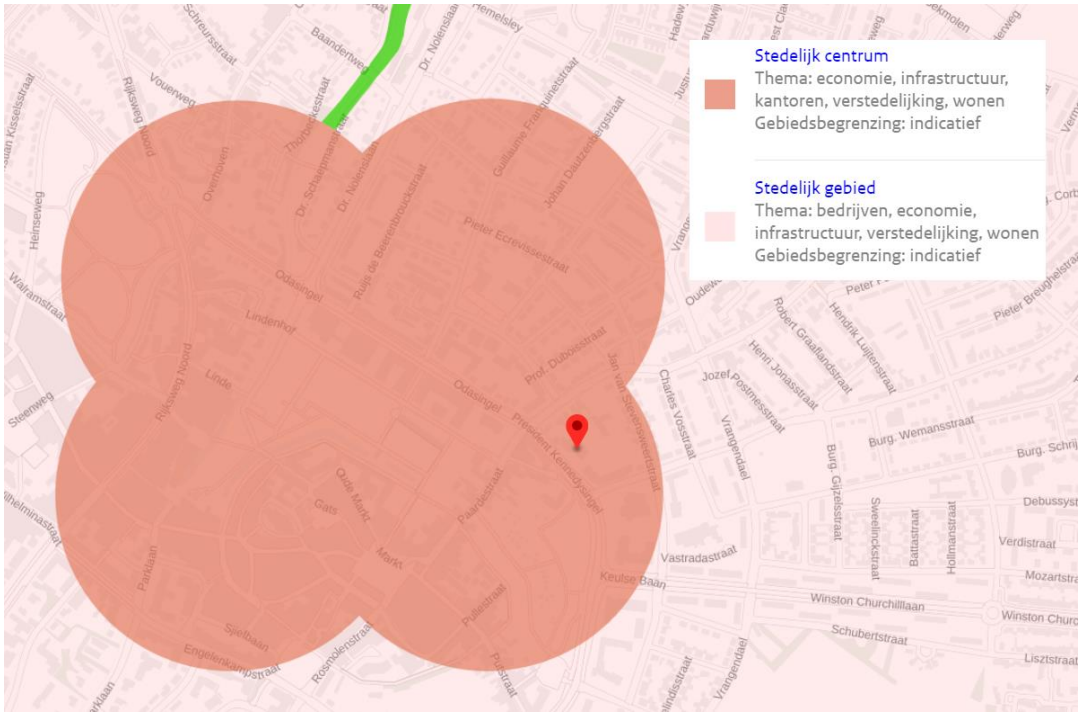
In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' (Rarro). Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het gestelde in het Barro en de Rarro.

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. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied' en meer specifiek gelegen binnen het globaal aangegeven 'stedelijk centrum'.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de Omgevingsvisie Limburg.

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

Met stedelijk centrumgebied worden de centra van de steden Maastricht, Sittard, Heerlen, Venlo, Roermond, Weert en Venray bedoeld. Behoud en versterking van de vitaliteit van de stedelijke centrumgebieden is hier het uitgangspunt. De centra zijn belangrijke ontmoetingsplaatsen. Een levendig karakter met internationale allure, een sterke menging van functies en een uitstekende bereikbaarheid zijn belangrijk. De ontwikkeling van wonen, bedrijfsruimten, leefbaarheid, regionale voorzieningen, (sociale) veiligheid en gezondheid, openbare ruimte, klimaatadaptie en energie moeten in de centrumgebieden in samenhang benaderd worden.

Conclusie
In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij een bedrijfslocatie te midden van woningen wordt gesaneerd. Dergelijke ontwikkelingen dienen bij uitstek gerealiseerd te worden binnen het stedelijk gebied en het stedelijk centrumgebied. Als gevolg van de ontwikkeling vindt verder een kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats door de sanering van de bedrijfslocatie. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Inmiddels is ook de opvolger, de 'Omgevingsverordening Limburg' vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, dus daarom wordt in deze toelichting ingegaan op de thans van toepassing zijnde Omgevingsverordening Limburg 2014.

Beschermingsgebieden
Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II ligt. Ter plaatse zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 30 meter geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dergelijke boringen zijn vooralsnog niet voorzien.

Verder ligt het plangebied niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of overige boringsvrije zone. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Duurzame verstedelijking
In paragraaf 2.2 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1. Het plan voldoet aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken ten aanzien van wonen
In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. In lid 4 is vervolgens aangegeven dat het derde lid niet van toepassing is indien:

a. Er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
b. Het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

In lid 6 is tot slot aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan tevens een verantwoording dient te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en appartementen aan de rand van het centrumgebied van Sittard, waarmee invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte. Verder is de voorgenomen ontwikkeling besproken in het regionaal overleg en akkoord bevonden. De woningen aan de Kennedysingel zijn toegevoegd aan de regionale woningbouwprogramma op 29 april 2021 na bestuurlijk akkoord. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Het plan past kortom binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SWWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen.
Ook hebben de steden een regionaal erkende opgave om de strategische stedelijke projecten (Maankwartier in Heerlen, Zitterd Revisited in Sittard, de A2-zone en Belvedère in Maastricht) in te zetten als een strategie voor het versterken van de regio, zoals bedoeld in het Kompas voor Zuid-Limburg. Het betreft de vier woningbouwprojecten in de Zuid-Limburgse steden die specifiek zijn opgenomen in het gesloten convenant 'Koers voor Zuid-Limburg' (2011) tussen regio, provincie en Rijk. Dat maakt dat deze geselecteerde projecten een bijzondere plaats innemen in de programmering en niet in aanmerking komen voor de heroverweging die POL 2014 beschrijft voor andere plannen; hier kunnen de steden op een bijzondere locatie gedurende langere tijd inspelen op die segmenten die de regionale kwaliteiten het meest versterken.

Vanuit kwantitatief oogpunt passen de woningen kortom binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Verder kent de Zuid-Limburgse woningmarkt ook een kwalitatieve opgave. Er dient uitdrukkelijk te worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en appartementen aan de rand van het centrumgebied van Sittard, waarmee invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte.

Verder is de voorgenomen ontwikkeling besproken in het regionaal overleg en akkoord bevonden. De woningen aan de Kennedysingel zijn toegevoegd aan de regionale woningbouwprogramma op 29 april 2021 na bestuurlijk akkoord.

Op basis van het bovenstaande past de beoogde ontwikkeling binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

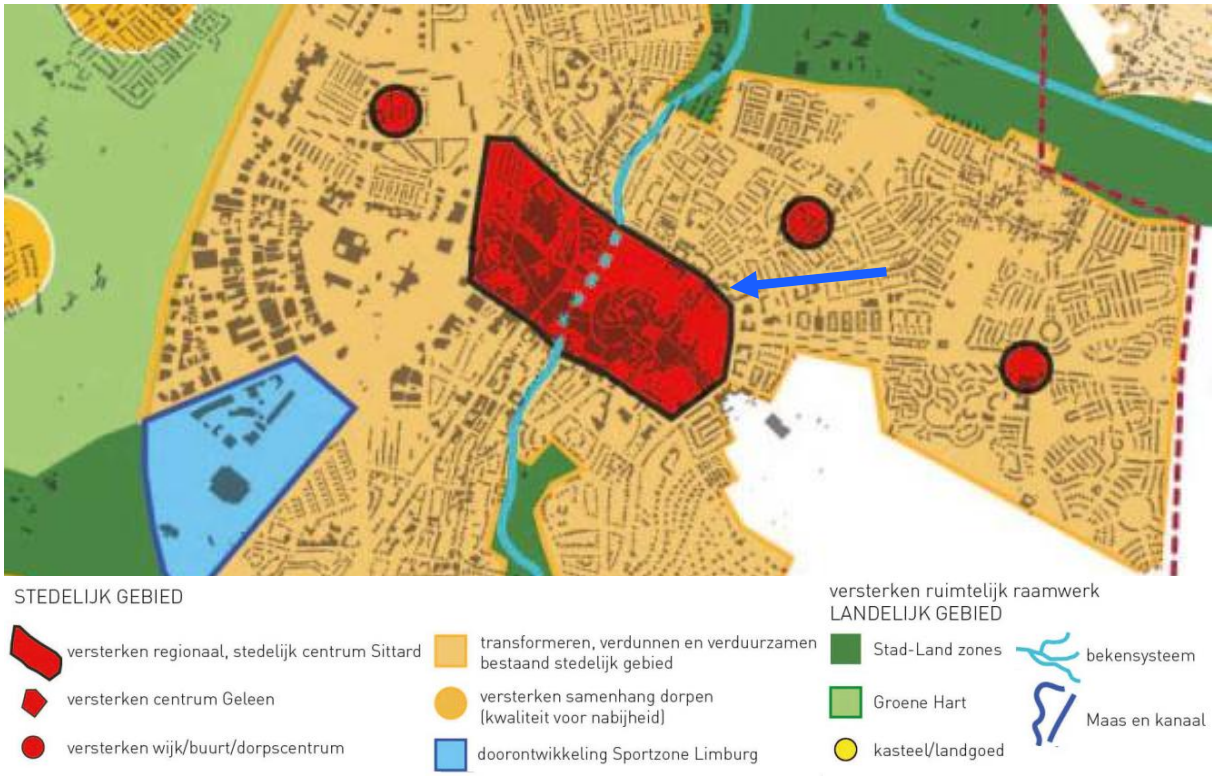
Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling 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.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de woningmarkt in Sittard-Geleen in regionale context bezien dient te worden, meer specifiek de regio Zuid-Limburg. Er dient te worden gekomen tot een evenwichtige woningbouwprogrammering die de aantrekkelijkheid van de regio versterkt. De opgave is drieledig:

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

Het streven naar een gezonde woningmarkt betekent echter dat sloop, nieuwbouw en het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad niet altijd één op één in de tijd gelijk kunnen lopen. Dit is nader toegelicht aan de hand van een aantal woningmarktvraagstukken die de opgaven voor Zuid-Limburg en dus ook Sittard-Geleen voor de komende jaren vormen:

- De particuliere woningvoorraad;
- De planvoorraad;
- De verhouding tussen koop- en huurwoningen;
- Wonen en zorg;
- Doelgroepen en nichemarkten.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016.

In het voorliggende geval is sprake van woningen in de particuliere sector, gelegen aan de rand van het regionaal stedelijk centrum van Sittard, waarvoor versterking beoogd wordt, zoals weergegeven op de kaart behorende bij de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat in Sittard-Geleen sprake is van een aantal woningbouwplannen (harde plancapaciteit) die passen binnen de bestaande bestemmingsplannen, of waar al een omgevingsvergunning voor verleend is, maar die al langere tijd niet tot uitvoering komen, omdat ze niet voldoen aan de vraag van de markt. Voor deze plannen laat de gemeente een heroriëntatie plaatsvinden. Discussie vindt hierbij plaats over de vorm van het plan en de vraag of het überhaupt nog wenselijk is tot realisatie over te gaan. De nog te bouwen aantallen worden op basis hiervan aangepast. Voor een aantal

plannen komt dit erop neer dat ze helemaal niet meer gerealiseerd worden, omdat zij ook voor de komende periode geen bijdrage leveren aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de woningbouwplannen waarvoor heroriëntatie plaatsvindt. Er is sprake van een ontwikkeling die voor een bijdrage levert aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen, waarbij daarnaast een bedrijfslocatie en daarnaast een garagebedrijf in een woonomgeving aan de President Kennedysingel wordt uitgeplaatst. De beoogde woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016'.

3.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de gemeentelijke ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de periode 2016-2020 met een doorkijk naar 2040. De ambities en prioriteiten zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en provinciale en regionale beleidskaders, waaronder met name de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Voor het plangebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang:

- Zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen.
- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon/leefklimaat.
- Een duidelijke ruimtelijke focus, onder meer door versterking van het centrum stedelijke woonmilieu. Door in samenhang met andere functies te verdichten wordt een kwalitatief hoogwaardige centrum stedelijk woonmilieu met een divers woningaanbod gerealiseerd. Het centrum stedelijk wonen is vooral aantrekkelijk voor jongeren, alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen en ouderen. Het stimuleren van het centrum stedelijk wonen is in het bijzonder gericht op het centrum van Sittard.

De levensloopbestendige appartementen en woningen die binnen het plangebied mogelijk gemaakt worden, sluiten aan bij de actuele woningvraag en zijn passend bij de toekomstige omvang van de bevolking en de doelgroepen waarvoor nog een toenemende behoefte aan woningen is. Er is namelijk sprake van comfortabele, duurzame en levensloopbestendige appartementen en woningen aan de rand van het als zodanig aangewezen centrumstedelijk gebied. Daarnaast wordt met de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de instandhouding en levensvatbaarheid van het voorzieningenniveau in het centrum van Sittard geleverd.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft in 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.
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 de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan enkele vaste criteria die altijd gelden. Deze vaste criteria zijn onderstaand 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

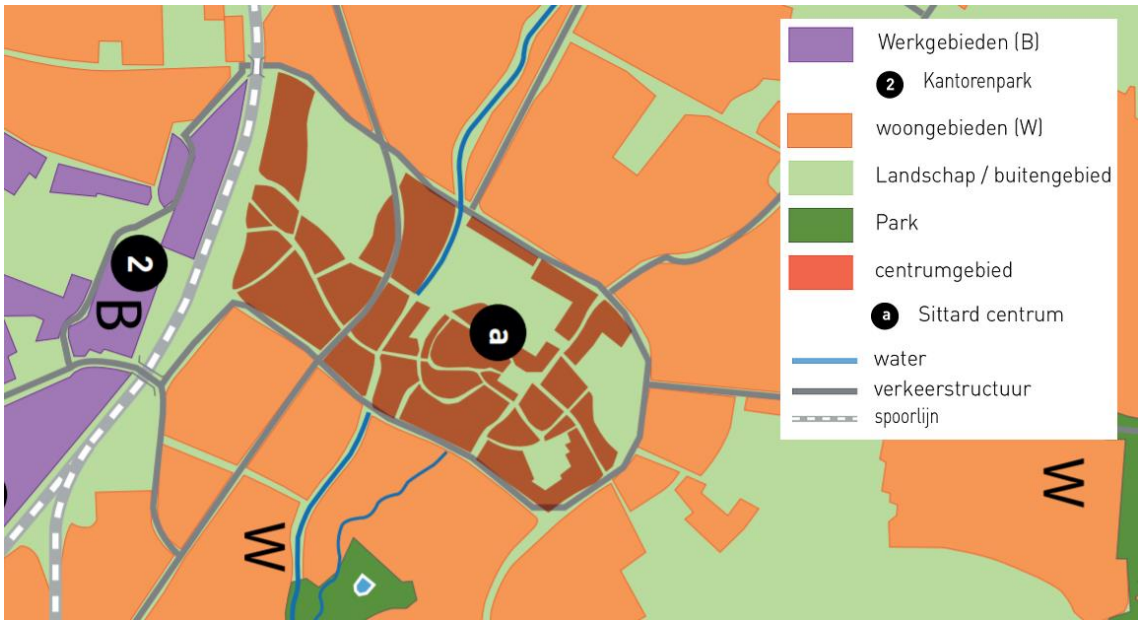
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en reclame-uitingen, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en werkgebieden zijn dichte gevels (bergingen) aan de straat ongewenst.
- 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.

Gebiedseigen karakteristieken

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 deel uit van woongebieden.



Uitsnede gebiedskaart uit de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Bij initiatieven binnen woongebieden, dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Ruimtelijke inpassing

- Een hechte samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing, die met name in de naoorlogse wijken zichtbaar is.

Verschijningsvorm

- De pandsgewijze opbouw, de individuele uitstraling, de zorgvuldige architectuur en traditionele materialisering van gebouwen aan de historische routes in de steden en dorpen. De panden zijn goed te onderscheiden. De oudste bebouwing was wit met een donkere plint, opgebouwd uit mergel, Naamse hardsteen en later baksteen. Ondanks het individuele karakter kent het bebouwingsbeeld een zeer sterke samenhang.
- Langs de historische bebouwingslinten het behoud en versterken van het traditionele beeld van boerderijgebouwen met hun toegangspoorten. Met de introductie van nieuwe poorten zal terughoudend moeten worden omgegaan.
- De meer eenvoudige, projectmatige architectuur in de vroege naoorlogse uitbreidingswijken (jaren vijftig en zestig), in karakter dorps door het gebruik van baksteen en pannendaken. Doordat deze woningen in serie werden gebouwd kent de straatwand een grote mate van repetitie, maar door de bescheiden schaal en maat van de gebouwen doen ze nog 'dorps' aan, zelfs in de steden.
  De diversiteit en kleinschaligheid in het straatbeeld van de latere uitbreidingswijken vanaf de jaren zeventig. Deze diversiteit is gezocht door individuele woningen, en het geven van een eigen architectuur per bebouwingscluster. De randen van deze wijken bestaan vaak uit individuele villa)woningen met een geheel eigen uitstraling.
- Het individuele karakter en de afwijkende vormgeving van kloosters, kerken, scholen en andere op zichzelf staande bebouwing;
- Het reclame, terrassen en uitstallingenbeleid.

De voorgenomen ontwikkeling is op 26 oktober 2021voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Hieruit is gebleken dat de hoofdopzet van het ontwerp akkoord is bevonden. Het plan is getoetst

aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is van oordeel dat het ontwerp voor de bouw van een appartementencomplex en patiowoningen qua hoofdopzet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie is bijzonder positief over de ontwikkeling en spreekt waardering uit voor de opzet en aanpak van de ontwerpstudie.

3.4.4 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, waaronder het de historische kern van Sittard, die in 1972 door het Rijk is aangewezen als beschermd stadgezicht. Het plangebied valt buiten de als zodanig aangewezen historische kern.

De 'Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2012' regelt de instelling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), die de taken van de Welstands- en Monumentencommissies heeft overgenomen. Deze commissie is sinds medio 2013 operationeel. In de gemeentelijke 'Nota ruimtelijke kwaliteit' (zie de voorgaande paragraaf) zijn criteria opgenomen tot behoud van de historisch ruimtelijke karakteristiek van de gemeente.

De subsidiëring van cultuurhistorisch erfgoed is geregeld in de 'Subsidieregeling monumenten en klein erfgoed Sittard-Geleen'. Voor de regio staat het beleid in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Op landelijk niveau is met name de Erfgoedwet van belang.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de voor het plangebied van toepassing zijnde aspecten archeologie en cultuurhistorie.

3.4.5 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. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'schil / overloopgebied'.

De van toepassing zijnde parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn als bijlage opgenomen in deze toelichting. Tevens zijn de parkeernormen in de regels van toepassing verklaard overeenkomstig het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' van de gemeente Sittard-Geleen.

Voor meer informatie over verkeerskundige aspecten in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

3.4.6 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. Aangezien het plangebied op meer dan 1.100 meter van het spoor ligt, is uitsluitend het beleid ten aanzien van het invloedsgebied van toepassing voor het plangebied.

Binnen het invloedsgebied dient sprake te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand. Bij de verdere invulling van de verantwoording van het groepsrisico dient hiermee rekening gehouden te worden. Voor meer informatie over externe veiligheid met betrekking tot de spoorzone in relatie tot het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

3.4.7 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 buiten het groepsrisicorelevante gebied van de Chemelot Site ligt. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

3.4.8 Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 12 november 2014 het 'Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015' vastgesteld. In dit beleidsplan is de volgende missie geformuleerd: "De zorg voor de afvalwaterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. De kosten worden zo laag mogelijk gehouden en er

wordt samengewerkt. Iedere partij in de afvalwaterketen – ook de burger – heeft een gedeelde verantwoordelijkheid in de goede zorg voor de afvalwaterketen."

In de visie staat dat er een duurzame afvalwaterketen komt, waarbij afvalwater wordt ingezet om in schone grondstoffen, energie en schoon water te voorzien. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt gezien dat het water schoon is en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar gemaakt.
Grondwater wordt op een natuurlijke manier behandeld. Waar mogelijk wordt gekozen voor een niet-technische oplossing. Waar nodig en haalbaar helpt de gemeente door daden, of door advies te geven over de aanpak van grondwaterproblemen.

De missie en visie geven een perspectief voor de lange termijn. Om dit perspectief te bereiken zijn voor de drie afvalwatersoorten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) en de beoogde inzet op meer samenwerking, de onderstaande doelstellingen en strategieën geformuleerd:

Samenwerking
- Doel: Kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.
- Strategie: Belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.

Grondwater
- Doel: Een doelmatige en duurzame omgang met grondwater.
- Strategie: Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Hemelwater
- Doel: Doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.
- Strategie: Samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.

Stedelijk afvalwater
- Doel: Adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.
- Strategie: Beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op wateraspecten in relatie tot het plangebied.

3.4.9 Nota bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen

Het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen heeft op 17 november 2020 de 'Bodemkwaliteits- en bodemfunctieklassenkaart gemeente Sittard-Geleen 2021-2025' met bijbehorende 'Nota bodembeheer 2021 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld.

De Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart met bijbehorende Nota bodembeheer geven aan hoe het binnen het gebied van Sittard-Geleen gesteld is met de diffuse bodemkwaliteit en hoe de gemeente, voor zover het haar bevoegdheden betreft, invulling geeft aan de toetsing van bodemaspecten op beleidsterreinen waar dat aspect een rol speelt.
Deze werkvelden zijn: grondverzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling. Bij al deze werkvelden worden dezelfde eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze benadering staat bekend onder de benaming meersporenbeleid en ligt aan de basis van een duurzame en efficiënte aanpak van de in de gemeente aanwezige diffuse bodemverontreiniging.

In de Nota Bodembeheer is onder meer aangegeven hoe de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgaat met de aanwezige diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de van toepassing zijnde wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Daarnaast geeft de Nota bodem aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen die gevoelige functies zoals woningen toevoegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Aangezien het plangebied wel binnen de geluidzone van omliggende wegen ligt, is een akoestisch onderzoek[1] naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

President Kennedysingel
De geluidbelasting vanwege verkeer op de President Kennedysingel bedraagt 62 dB ter plaatse van de voorgevels van de appartementen, ruim meer dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder echter niet meer dan de maximale ontheffingswaarde. Op de overige gevels en ter plaatse van de bungalows bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 48 dB.

Mogelijk te treffen maatregelen die de geluidsbelasting kunnen reduceren (tot de voorkeursgrenswaarde) zijn onderzocht en weergegeven in onderstaand tekstkader. Deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard en/of zijn niet doelmatig voor het terugdringen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde.

Bronmaatregelen
De President Kennedysingel is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van Sittard. Het terugdringen van de verkeersintensiteit en/of het verlagen van de maximumsnelheid op deze weg stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard, bovendien is hiervoor de medewerking van gemeente benodigd.

Op de weg is geen geluidreducerend wegdek aanwezig, echter zal bij toepassing hiervan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds worden overschreden. Deze maatregel wordt daarom niet doelmatig geacht.

Het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger is binnen de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan slechts beperkt mogelijk en levert onvoldoende reductie op om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde.

Overdrachtsmaatregelen
Een afscherming tussen het plangebied en de weg waarmee de geluidbelastingen ter plaatse van alle bouwlagen gereduceerd worden tot de voorkeursgrenswaarde, dient dusdanige afmetingen te hebben (hoogte minimaal 5 meter ten opzichte van lokaal maaiveld) dat een dergelijk scherm in de deze situatie zal stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Als na afweging van maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient voor de overige gevels met een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde een verzoek tot verlening van hogere waarden ingediend te worden.

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal moeten blijken of de karakteristieke geluidwering van de gevels ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering dient rekening gehouden met de geluidbelasting exclusief (5 dB) aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder.

Tudderenderweg
Vanwege verkeer op de Tudderenderweg bedraagt de geluidbelasting niet meer dan de voorkeurswaarde.

[1] Kragten, *Akoestisch onderzoek wegverkeer President Kennedysingel 6 Sittard, projectnummer SIT156-0001*, 13 juli 2021.

Goede ruimtelijke ordening (30 km/uur-wegen en cumulatie)
De geluidbelastingen ten gevolge van verkeer op de Jan van Stevensweertstraat en Broeksittarderweg (30 km/uur-wegen) bedragen tot maximaal 36 dB. Beoordeeld aan de hand van de criteria Wet geluidhinder voor een vergelijkbare 50 km/uur-weg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De geluidbelasting vanwege verkeer op de overige in de omgeving gelegen wegen zal, gezien hun ligging, functie en snelheid (overige wegen zijn erfontsluitingswegen waarop een snelheid van 30 km/uur geldt) en mede gezien de te verwachten lage verkeersintensiteit, ruim minder zijn dan 48 dB.

De cumulatieve geluidbelasting, ten gevolge van alle beschouwde wegen, bedraagt ten hoogste 68 en 52 dB ter plaatse van respectievelijk de voor- en achtergevels van de appartementen en ten hoogste 53 dB ter plaatse van de bungalows.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan indien een hogere grenswaarde wordt verleend en wordt aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Het aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. In de regels is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

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

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:
"*Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten).*

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld."

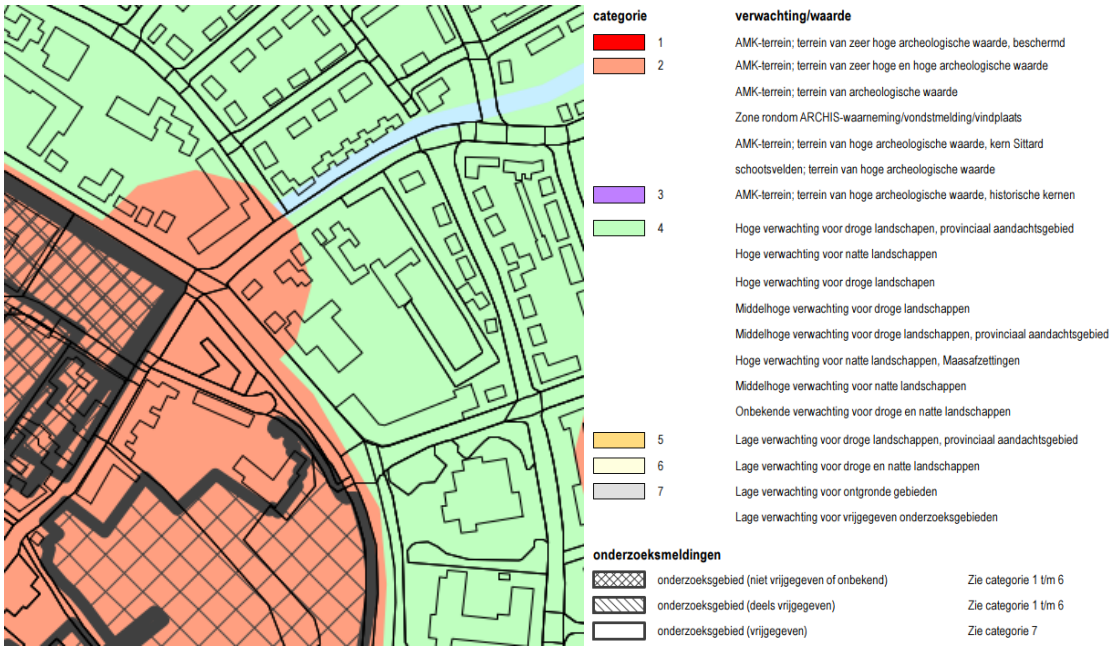
In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de "Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen" vastgesteld[2]. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten[3]. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één

[2] Gemeente Sittard-Geleen, 2012. Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen.
[3] Verhoeven, M.P.F. & G.R. Ellenkamp, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel). De voor het plangebied van toepassing zijnde categorieën zijn gearceerd weergegeven.

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

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente blijkt, dat voor het overgrote deel van het plangebied de archeologische beleidscategorie 4 van toepassing is en voor een klein deel beleidscategorie 2.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Sittard-Geleen.

Voor beleidscategorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch onderzoek nodig is. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is hiertoe de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. In de regels zijn hieraan specifieke voorwaarden verbonden, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden een passende bescherming geboden wordt.

Voor beleidscategorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch onderzoek nodig is. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is hiertoe de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. In de regels zijn hieraan specifieke voorwaarden verbonden, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden een passende bescherming geboden wordt.

Archeologisch onderzoek
Naar aanleiding van de hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek[4] uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten hiervan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied geëgaliseerd is. Dit heeft tot gevolg gehad dat het vermoedelijk hoger gelegen noordoostelijke deel van het plangebied sterker is aangetast dan het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Ter plaatse van de zuidwestelijke helft, gelegen aan de Kennedysingel, kunnen potentieel nog archeologische resten aanwezig zijn vanaf 30 centimeter beneden het maaiveld. Deze resten zijn aangetroffen in boring 4 en lijken een datering in de nieuwe tijd te hebben (op basis van de insluitsels). De kenniswinst van een dergelijk sporenniveau (als hier al sprake van is) is zeer beperkt. Derhalve wordt voor het volledige plangebied geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Door de gemeente Sittard-Geleen is op basis van de resultaten uit het onderzoek in februari 2022 een selectiebesluit genomen, waarin het advies is overgenomen. Besloten is dat voor het terrein geen archeologische restricties gelden ten aanzien van de beoogde werkzaamheden. Wel geldt de volgende meldingsplicht:

- De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email.
- De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de archeologische waarde van het terrein – niet uitgesloten. Conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet geldt dan ook de verplichting om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente (gemeentelijk archeoloog, gemeentelijk projectleider of gemeentelijke contactpersoon).

Conclusie
Vanuit het aspect archeologie gelden er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

In de eind 2012 vastgestelde 'Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012' zijn regels opgenomen ter behoud en bescherming van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden. Op basis van de Erfgoedkaart Limburg zijn binnen het plangebied zelf geen monumenten of karakteristieke panden aanwezig. In de directe omgeving is uitsluitend het pand aan de Tudderenderweg 17 aangeduid als gemeentelijk monument. Hierop wordt met de voorgenomen ontwikkeling echter geen invloed uitgeoefend. Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van bodem en grondwater. In beschouwing dient te worden genomen of er sprake is van gebruik dat gevoeliger is voor eventueel aanwezige bodemverontreinigingen dan het gebruik dat ingevolge de vigerende bestemmingsregelingen is toegestaan. In het voorliggende geval is sprake van een wijziging van een maatschappelijke bestemming naar een milieugevoeligere woonbestemming. In verband met deze

[4] Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen President Kennedysingel 6 te Sittard (gemeente Sittard-Geleen), projectnummer AM21279 (concept versie 3)*, 11 maart 2022.

bestemmingswijziging is in 2021 een verkennend (eindsituatie) en nader bodemonderzoek[5] en in 2022 een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek[6] uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

4.3.1 Verkennend (eindsituatie) en nader bodemonderzoek

Verkennend (eindsituatie) onderzoek

Uit het verkennend (eindsituatie) en nader bodemonderzoek blijkt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van deellocatie A (werkplaats met accuzuuropslag) stand houdt. In de vaste bodem en het grondwater zijn diverse parameters verhoogd aangetoond boven de achtergrond- c.q. streefwaarde. Tijdens het nulsituatieonderzoek uit 2001 zijn geen verhoogde gehalten kwik en cadmium aangetoond in de vaste bodem. De aangetoonde gehalten kwik en cadmium zijn in een dermate laag gehalte aangetoond dat er geen sprake is van een noemenswaardige toename.

Verder wordt geconcludeerd dat:

- de recente bedrijfsactiviteiten (vanaf 2001) niet geleid hebben tot een noemenswaardige verontreiniging ter plaatse van de olie-afscheider;
- de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van deellocatie B (bovengrondse olieopslag) geen stand houdt. In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- de recente bedrijfsactiviteiten niet geleid hebben tot een noemenswaardige verontreiniging ter plaatse van de bovengrondse olieopslag;
- De eindsituatie ter plaatse van de werkplaats met accuzuuropslag en de bovengrondse olieopslag in voldoende mate is vastgelegd.

Nader bodemonderzoek

Uit het nader onderzoek blijkt dat in totaal circa 60 m³ grond verhoogde gehalten aan minerale olie bevat, waarvan circa 40 m³ verhoogd is boven de interventiewaarde. Ten minste 1.200 m³ grondwater bevat verhoogde gehalten aan minerale olie, benzeen en/of xylenen boven de streefwaarde. Er zijn geen verhoogde gehalten boven de interventiewaarde aangetoond.

Op basis van aanvullende informatie wordt geconcludeerd dat de verontreiniging hoogstwaarschijnlijk ontstaan is door de voormalige bedrijfsactiviteiten van een Saab dealer die tot 01-11-1991 op de locatie gevestigd was. Volgens informatie van de eerste filiaalmanager van KwikFit op de onderzoekslocatie, demonteerde de Saab-dealer motoren van auto's exact op de locatie waar nu bodemverontreiniging is aangetroffen. Door KwikFit zijn op de locatie waar nu bodemverontreiniging is aangetroffen nooit werkzaamheden aan auto's uitgevoerd. De wasplaats met bijbehorende olie-afscheider zijn ook niet gebruikt vanaf 01-11-1991. Op basis van deze aanvullende informatie wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval van historische verontreiniging (ontstaan voor 1987).

Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van humane-, ecologische- of verspreidingsrisico's. Er is een geval van ernstige verontreiniging, maar de locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden.

Aanbevelingen

Verder aanvullend (of nader) onderzoek op de onderzoekslocatie wordt niet zinvol geacht. Met het nader bodemonderzoek is een goed beeld ontstaan van de verontreiniging op perceel nr. 3513. Buiten de perceelsgrens is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Dit betekent dat de horizontale verontreinigingsgrenzen van het grondwater buiten de perceelsgrenzen niet zijn vastgesteld.

Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van het geval van bodemverontreiniging is er sprake van een 'saneringssituatie' omdat gewerkt wordt aan/met sterk verontreinigde grond. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden.

---

[5] PJ Milieu, *Verkennend (eindsituatie)- en nader bodemonderzoek President Kennedysingel 6 Sittard, kenmerk 21004501A*, 9 april 2021.
[6] PJ Milieu, *Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek, President Kennedysingel 6 Sittard, kenmerk 21004502A*, 20 januari 2022.

De onderzoeksresultaten kunnen/dienen gemeld te worden aan het bevoegd gezag voor de aanvraag van een beschikking ernst en spoed. Het bevoegd gezag neemt een 'besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid'. In dit besluit wordt definitief vastgesteld of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of het huidige dan wel voorgenomen gebruik tot zodanige risico's voor mens, plant of dier leidt dat een spoedige sanering noodzakelijk is. Als er sprake is van risico's (en dus van spoedeisendheid), wordt ook een tijdstip vastgelegd waarop met de sanering gestart moet worden.

Het 'besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid' wordt door het bevoegd gezag bij bepaalde gevallen van ernstige bodemverontreiniging ter registratie aangeboden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Deze besluiten worden, met een korte aanduiding van de aard van het besluit, bij de betrokken percelen in het register vermeld (artikel 55 – aantekening).

Indien wordt overgegaan tot sanering bijvoorbeeld in het kader van een herinrichting van de onderzochte locaties dient een saneringsplan / BUS-melding opgesteld te worden. Hierin wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. De BUS-melding / het saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

4.3.2 Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek stand houdt. Geen van de onderzochte parameters is verhoogd aangetoond boven de achtergrond- c.q. streefwaarde.

Verkennend asbest in grondonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

Eindconclusie

Met uitzondering van de in 2021 vastgestelde bodemverontreiniging met minerale olie vormt de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

In totaal bevat circa 60 m³ grond verhoogde gehalten aan minerale olie, waarvan circa 40 m³ verhoogd is boven de interventiewaarde. Ten minste 1.200 m³ grondwater bevat verhoogde gehalten aan minerale olie, benzeen en/of xylenen boven de streefwaarde. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten boven de interventiewaarde aangetoond.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in grondonderzoek te adviseren. De verontreiniging kan mogelijk verwijderd of afgedekt worden in combinatie met werkzaamheden voor de geplande herinrichting.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

4.3.3 Conclusie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate inzichtelijk gemaakt. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen dient te worden

aangetoond dat ook de gronden ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging door middel van sanering of andere maatregelen, geschikt zijn voor het toekomstige gebruik. In de regels van het bestemmingsplan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is vastgelegd dat woningen pas als zodanig in gebruik mogen worden genomen indien naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de betreffende gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geschikt zijn voor het gebruik ten behoeve van het wonen.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In deze paragraaf zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied.

Wettelijk kader

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt per 1 april 2015 uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs, Stb. 2013, nr. 307). De Wvgs vervangt de nota en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de Wvgs en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de bijlagen van de Regeling Basisnet is opgenomen voor welke transportroutes de externe veiligheidsrisico's bepaald moeten worden. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel weergegeven.

Tabel 1 Invloedsgebied per stofcategorie

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.

GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

Inventarisatie risicobronnen

Transport over het water

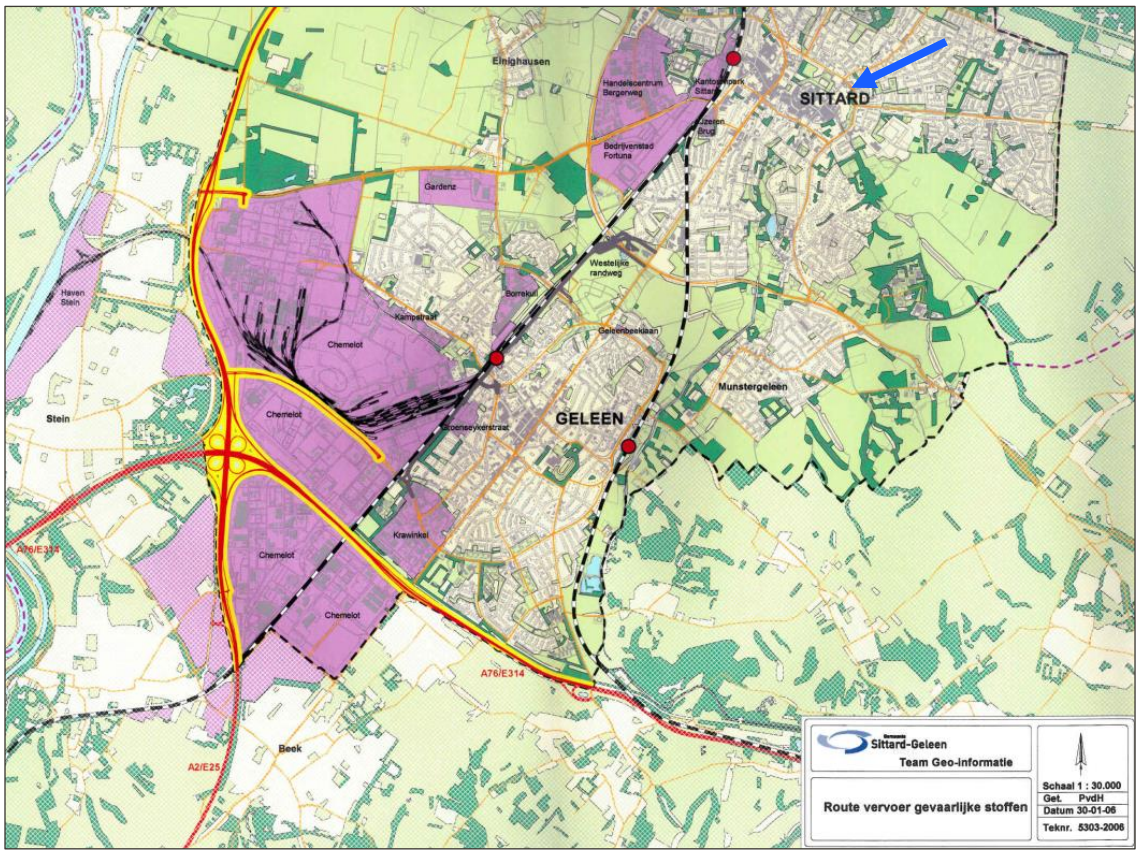
Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Het maximale invloedsgebied van een waterweg, overeenkomstig tabel 1, bedraagt maximaal 1.070 meter. Binnen deze afstand zijn geen waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over de weg

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen.

Door de gemeente Sittard-Geleen is een kaart van de routering van gevaarlijke stoffen over de weg verstrekt. Deze is in de navolgende afbeelding weergegeven.



Route vervoer gevaarlijke stoffen gemeente Sittard-Geleen, met de ligging van het plangebied aangeduid met een blauwe pijl.

Zoals te zien is in de bovenstaande afbeelding, ligt het plangebied niet langs een weg die deel uit maakt van deze routering. Binnen een afstand van 4 km rondom het plangebied zijn geen relevante wegen aanwezig.

Het aspect transport van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen belemmering op voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over het spoor
Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Op een afstand van circa 1.125 meter is de spoorlijn Maastricht – Sittard (traject 50) gelegen. Over dit traject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor.
Uit bijlage II Tabel Basisnet Spoor blijkt dat voor deze spoorweg sprake is van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Echter op grond van de ruimtelijke scheiding vormt dit geen aandachtspunt voor de planvorming.

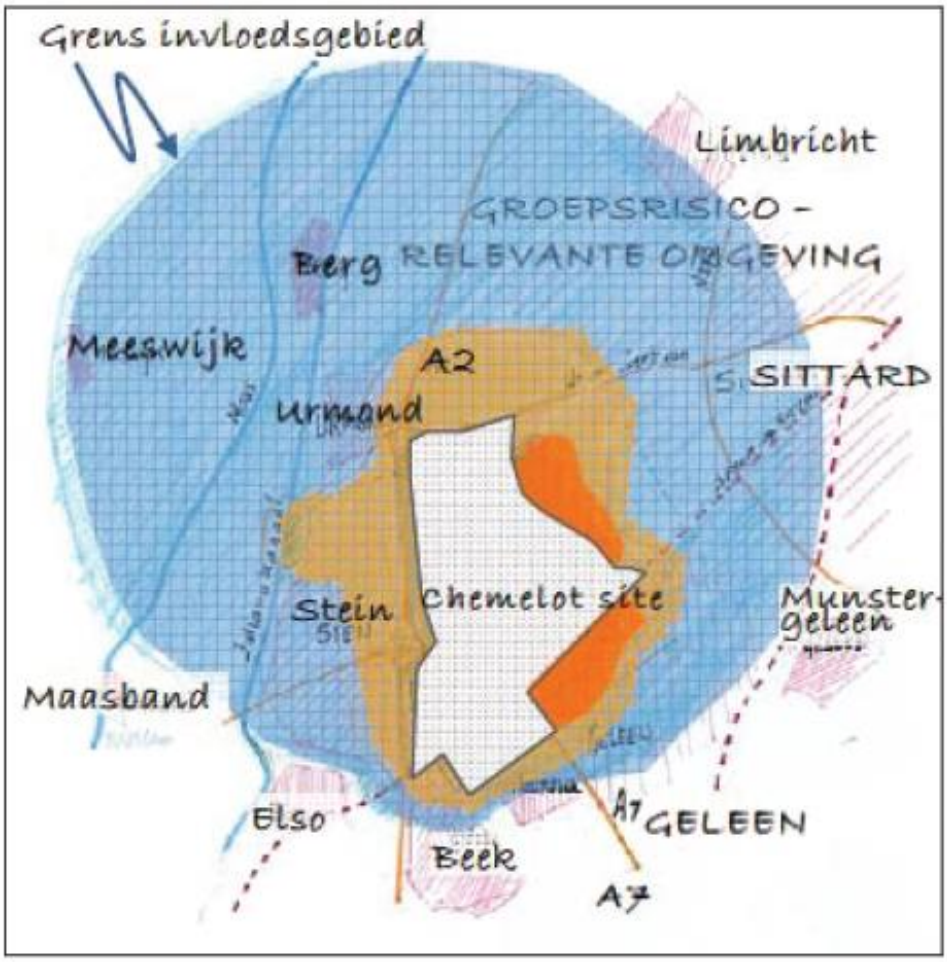
Op grond van de voornoemde tabel in bijlage II van de Regeling basisnet, worden over het betreffende traject A, B2, C3 en D3-stoffen vervoerd. Het maximale invloedsgebied voor deze stoffen bedraagt 995 meter (voor stofcategorie B2). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormen gelet op de afstand tot het spoor kortom geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Buisleidingen
Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 *1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen* blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan. Een de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.

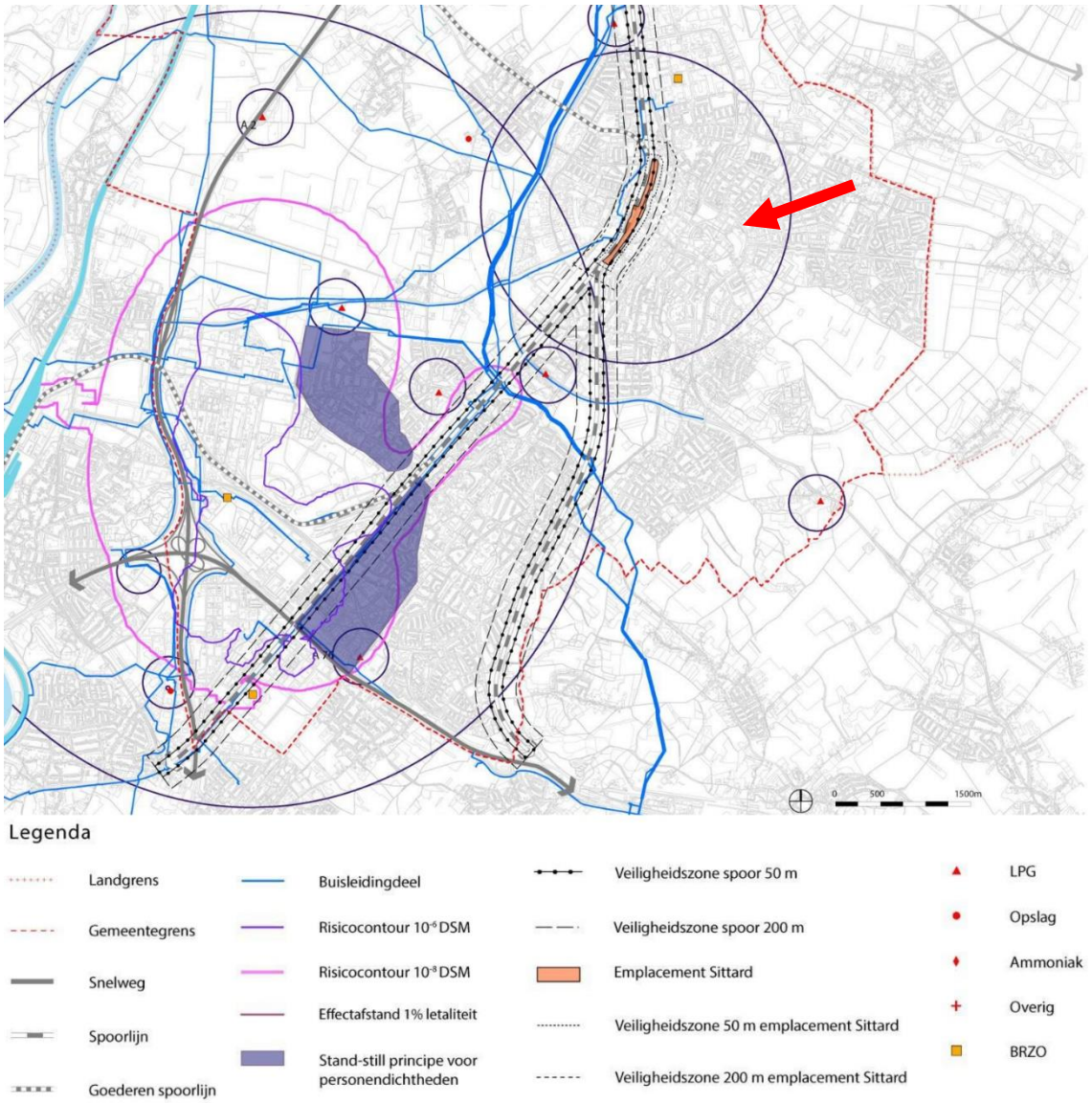
Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter rondom het plangebied geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn. Het aspect transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen leveren geen belemmering op voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen
Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Op grotere afstand bevinden zich wel het bedrijventerrein Chemelot en het spoorwegemplacement Sittard. Op de navolgende afbeelding is de gebiedsindeling weergegeven zoals deze is gehanteerd in de "Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek". Hieruit volgt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van het bedrijventerrein Chemelot is gelegen. Verder blijkt uit de externe veiligheidskaart uit de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen' dat het plangebied buiten de effectafstand van de inrichting Chemelot is gelegen. Vanuit de ligging ten opzicht van Chemelot, bestaan er kortom geen belemmeringen. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.



Gebiedsindeling volgend uit Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek.



Kaart externe veiligheid uit de Omgevingsvisie, met de ligging van het plangebied aangeduid met een rode pijl.

Voor wat betreft het spoorwegemplacement Sittard geldt dat dit op meer dan 1.150 meter van het plangebied ligt. In de reeds genoemde Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen wordt het kader geboden om binnen de wettelijke ruimte te komen tot verantwoorde keuzen die leiden tot een goede balans tussen ruimtelijke en/of economische ontwikkelingen en externe veiligheid in relatie tot de spoorzone. 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 zoals aangegeven op een afstand van meer dan 1.150 meter van het spoorwegemplacement Sittard. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Echter gezien de afstand tot het emplacement, zal het plangebied geen relevante bijdrage leveren aan het groepsrisico van deze inrichting. Uit de kaart externe veiligheid van de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen' blijkt echter dat het plangebied binnen de effectafstand van de inrichting Chemelot is gelegen. Formeel dient daarom invulling gegeven te worden aan een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico als gevolg van deze inrichting.

Verantwoording groepsrisico

Het spooremplacement Sittard heeft een invloedsgebied dat reikt tot over het plangebied, zoals op de voorgaande afbeelding is weergegeven. Voor het spoorwegemplacement betreft het rampscenario een calamiteit waarbij toxische stoffen vrijkomen.

In verband met de ligging binnen het invloedsgebied van het spoorwegemplacement Sittard, dient het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Sittard-Geleen, bij de besluitvorming omtrent de planontwikkeling de hoogte van het groepsrisico te verantwoorden aan de hand van de onderdelen uit artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de navolgende tabel zijn in de linkerkolom de onderdelen uit het Bevi opgenomen. In de rechterkolom is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze onderdelen.

Onderdelen artikel 13 Bevi	Verantwoordingsplicht in relatie tot de ontwikkeling
Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting/ inrichtingen.	In de bestaande situatie is sprake van een bedrijfslocatie waar ook detailhandel is toegestaan. In de toekomstige situatie is sprake van 20 appartementen en 5 woningen. Hierbij zal met name gedurende de nacht sprake zijn van een toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied. Gelet op de grote afstand tot het spoorwegemplacement van meer dan 1.150 meter, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied echter geen invloed meer hebben op de hoogte van het groepsrisico. De toename van het aantal personen heeft kortom geen effect op de hoogte van het groepsrisico.
De hoogte van het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld.	Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het spooremplacement Sittard wordt overschreden. De voorgenomen ontwikkeling ligt echter op relatief grote afstand (meer dan 1.150 meter), waaruit geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkelingen het plangebied geen invloed meer hebben op de hoogte van het groepsrisico.
Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft.	n.v.t.
Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen.	n.v.t.
Voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting.	n.v.t.
Voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.	Er is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een bedrijfslocatie te midden van woningen wordt gesaneerd ten behoeve van een nieuwe woningbouwontwikkeling. Gezien de grote afstand tot het spoorwegemplacement en de hiermee samenhangende verwaarloosbare invloed op de hoogte van het groepsrisico, zal een andere invulling van het plangebied geen invloed hebben en ook

	geen significante voor- en nadelen met zich meebrengen. Daarnaast zullen in de toekomstige situatie zelfredzame personen aanwezig zijn binnen het plangebied aangezien sprake is van reguliere woningen.
De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.	Binnen de begrenzing van het plangebied bestaan er geen mogelijkheden om de risico's te verminderen. In de Veiligheidsvisie Spoorzone Sittard-Geleen zijn verschillende zones vastgelegd, te weten 50 meter zone, 200 meter zone en het invloedsgebied. Het plangebied is uitsluitend binnen het invloedsgebied gelegen. Binnen het invloedsgebied dient sprake te zijn van een basisvoorzieningenniveau, afgestemd op de effectiviteit van maatregelen op de betreffende afstand.
De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting(en).	Opgemerkt wordt dat de planvorming geen wijziging van de bereikbaarheid of de benodigde bluswatercapaciteit tot gevolg heeft nabij het spoorwegemplacement. Daarnaast leidt de planvorming niet tot een wijziging van de infrastructuur in de directe omgeving van het spoorwegemplacement.
De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.	Gelet op het scenario (toxisch), dient binnen het plangebied voldoende aandacht te zijn voor de luchtdichtheid van de gebouwen. Wordt toch overgegaan op ontruiming van het plangebied dienen vluchtwegen aanwezig te zijn, afzijdig van de calamiteit, zodat haaks op de toxische wolk gevlucht kan worden. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

De in de tabel opgenomen elementen ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, dient de gemeente Sittard-Geleen tezamen met de aanvullende adviezen van de brandweer, mee te wegen in haar besluitvorming.

Advies veiligheidsregio

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan wordt door de gemeente advies opgevraagd bij de veiligheidsregio. Dit advies wordt vervolgens verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

4.5 Kabels en leidingen

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

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast zijn de volgende besluiten en regelingen van toepassing:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging. Hiervoor zijn onder meer grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project wordt toelaatbaar geacht 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;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Hierin is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt' als sprake is van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (het 3% criterium). Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de NSL Monitoringstool bedraagt de concentratie PM_{10} in de nabijheid van het plangebied minder dan 35 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ minder dan 20 µg/m³ en de concentratie NO_2 minder dan 35 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 20 µg/m³. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting nog verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet- en regelgeving.

Conclusie
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven/inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure zijn richtafstandenlijsten opgenomen, waarin voor diverse milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) richtafstanden zijn aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.
In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstanden, indien bijvoorbeeld kan worden aangetoond dat de feitelijk te verwachten milieubelasting afwijkt van de richtafstand.

Woningen vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat in de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de richtafstand tot over het plangebied valt. Het plangebied wordt feitelijk aan drie zijden omringd door woon- en tuinpercelen en ook aan de overzijde van de President Kennedysingel zijn woningen met openbaar groen aanwezig.

Gelet op de afstand tussen de beoogde woningen en de inrichtingen in de omgeving, kan binnen de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd in relatie tot de ligging ten opzichte van omliggende inrichtingen. Daarnaast worden omliggende inrichtingen niet in hun functioneren beperkt door de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

Conclusie
Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna[7] uitgevoerd. Dit om in te schatten of er op de onderzoekslocatie plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

4.8.1 Beschermde soorten

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij de uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op broedvogels en vleermuizen. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten.

Algemeen voorkomende broedvogels – rekening houden met het broedseizoen
Het is niet uit te sluiten dat in de periode tot aan en tijdens de kap van de betreffende bomen en het uitvoeren van de werkzaamheden, algemeen voorkomende broedvogels gaan broeden in de aanwezige coniferen en bosschages binnen het onderzoeksgebied. Het kappen van de betreffende coniferen en de uitvoer van de werkzaamheden leidt dan mogelijk tot negatieve effecten op broedvogels, zoals het doden of verwonden van vogels (Wnb artikel 3.1.1.) of het vernielen van nesten of eieren (Wnb artikel 3.1.2.). Het is tevens mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels verstoord worden (Wnb artikel 3.1.4.).

[7] Kragten, *Verkennend flora- en faunaonderzoek President Kennedysingel 6 Sittard, 16 augustus 2021.*

In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield worden bij de uitvoer van de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Er dient derhalve bij voorkeur gewerkt te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli (voor houtduif tot november), afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Vleermuizen – nader onderzoek
Een vaste rust- en/of verblijfplaats is mogelijk aanwezig de bebouwing. In de coniferen ontbreken holten, spleten of loszittend schors die geschikt zijn als verblijfplaats. Voor de te slopen bebouwing dient een aanvullend vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd.

Algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën– rekening houden met de zorgplicht
Het onderzoeksgebied is geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën. De omgeving van het onderzoeksgebied biedt ruim voldoende alternatief leefgebied voor een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Bovendien is het onderzoeksgebied na afloop van de werkzaamheden weer geschikt voor deze soorten. Permanente negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden worden daarom niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Kleine zoogdiersoorten en amfibieën worden mogelijk gedood of vaste rust–en verblijfplaatsen worden mogelijk vernield (Wnb artikel 3.10.1).

De mogelijk voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten zijn in de provinciale verordening van de provincie Limburg vrijgesteld van ontheffing voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

4.8.2 Nader onderzoek vleermuizen

In het kader van de resultaten van het verkennend flora- en faunaonderzoek is een nader onderzoek[8] naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit het onderzoek blijkt dat he plangebied door vleermuizen, met name de gewone dwergvleermuis en incidenteel de laatvlieger, gebruikt wordt als foerageergebied. Er is geen binding van vleermuizen met het pand vastgesteld. Er is geen sprake van verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied. De sloop van de bestaande bebouwing kan kortom plaatsvinden zonder dat strijdigheid optreedt met de Wet natuurbescherming voor wat betreft soortenbescherming in relatie tot vleermuizen.

4.8.3 Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden – berekening stikstofdepositie
Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat door stikstofdepositie (vermesting en verzuring) negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiertoe dient een aanvullend stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd te worden. Voor de overige verstoringsfactoren geldt dat hiervan geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

Provinciale gebiedsbescherming – negatieve effecten uitgesloten
Het onderzoeksgebied is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten zijn hiermee uitgesloten.

[8] FF Advies, *Vleermuisonderzoek 2021-2022 voormalig Kwik-Fit-gebouw, Sittard, Rapportnummer R202131-A* , 4 juli 2022.

Houtopstanden – kapvergunning aanvragen coniferen

De te kappen bomen vallen binnen de bebouwde komgrens. Hierdoor is het onderdeel houtopstanden (Wnb) niet van toepassing. Voor het kappen van de coniferen dient een omgevingsvergunning voor het kappen te worden aangevraagd bij de gemeente Sittard-Geleen.

4.8.4 Stikstofdepositie

Op grond van de conclusies uit het verkennend flora- en faunaonderzoek, is voor de ontwikkeling middels AERIUS Calculator een berekening gemaakt van de verwachten stikstofdepositie als gevolg van het initiatief. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage[9].

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.8.5 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken wordt de ontwikkeling vanuit het oogpunt van ecologie inpasbaar geacht, met dien verstande dat het nader onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd en de resultaten hiervan te zijner tijd worden opgenomen in deze toelichting. Mocht uit het onderzoek naar voren komen dat sprake is van aanwezigheid van vleermuizen, dan wordt hiervoor een ontheffing aangevraagd, in het kader waarvan passende mitigerende maatregelen worden genomen, zodat het plan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd.

4.9 Verkeerskundige aspecten

4.9.1 Verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de President Kennedysingel. Het terrein wordt vanaf de President Kennedysingel bereikt via een onderdoorgang bij het appartementengebouw aan de straatzijde. De onderdoorgang biedt toegang tot de parkeerplaatsen op het binnenterrein en de ingang van de parkeergarage aan de achterzijde van het appartementengebouw.

Om de verkeersaantrekkende werking van het plan inzichtelijk te maken, is een vergelijking gemaakt tussen de laatst aanwezige functie binnen het plangebied en de toekomstige woonfunctie. In het verleden was ter plaatse een KwikFit-garage gevestigd, met inbegrip van een bedrijfswoning. Op basis van de BAG-gegevens bedraagt de totale oppervlakte aan bebouwing 917 m². De CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) bevat geen specifieke kengetallen voor autobedrijven. Daarom is voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking uitgegaan van de categorie "bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)". Conform de gegevens van het CBS dient verder uitgegaan te worden van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en ligging in het gebiedstype 'schil centrum / overloopgebied'.

De verkeersaantrekkende werking bedraagt op basis van bovengenoemde uitgangspunten minimaal 7,0 en maximaal 8,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo, hetgeen neerkomt op een gemiddelde van 7,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Wanneer de volledige 917 m² wordt toegerekend aan de voormalige KwikFit, komt dit neer op een totale gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 72 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ter hoogte van het plangebied ook detailhandel is toegestaan, wat over het algemeen een hogere verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. Wanneer voor de bedrijfswoning wordt uitgegaan van gemiddeld 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal, komt

[9] Kragten, *Stikstofdepositieonderzoek BP President Kennedysingel 6, Sittard*, 27 maart 2023.

de totale verkeersaantrekkende werking in de bestaande situatie neer op 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de toekomstige situatie is sprake van 20 levensloopbestendige appartementen en 5 levensloopbestendige woningen. In de onderstaande tabel is de verkeersaantrekkende werking op basis van de CROW-kengetallen (publicatie 381) in beeld gebracht. Hierbij is conform gegevens van het CBS uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en ligging in het gebiedstype 'schil centrum'. De totale verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie bedraagt gemiddeld 170 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Type woning	Aantal	Motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag (gemiddeld per woning)	Motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag (gemiddeld totaal)
Levensloopbestendige woningen	5	6,8	34
Levensloopbestendige appartementen (koop, duur)	20	6,8	136
Totaal	25		170

Wanneer de voormalige functie en de toekomstige functie met elkaar worden vergeleken, is sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking van circa 92 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Om deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op een zo veilig mogelijke wijze te kunnen afwikkelen, mag het verkeer vanuit het plangebied uitsluitend rechtsaf slaan en mag het verkeer komende vanuit noordwestelijke richting niet linksaf slaan richting het plangebied. Gelet op deze uitgangspunten en de reeds bestaande intensiteiten op het omliggende wegennet, kan de toename van het aantal verkeersbewegingen naar verwachting zonder problemen op het omliggende wegennet worden verwerkt.

4.9.2 Parkeren

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een gewijzigde parkeervraag. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen dient de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' gehanteerd te worden. Voor het plangebied geldt daarbij op basis van de nota het gebiedstype 'schil centrum'.

Op basis van deze nota geldt voor zowel de woningen als de appartementen in het gebiedstype 'schil centrum' een parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 1,7 parkeerplaatsen per woningen of appartement. In de toekomstige situatie is sprake van 20 appartementen en 5 woningen. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen betekent dit dat minimaal 37,5 (= 25 x 1,5) en maximaal 42,5 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Op het eigen terrein zijn halfverdiept onder het appartementengebouw 20 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast zijn op het binnenterrein 16 parkeerplaatsen voorzien en zijn er nog 5 parkeerplaatsen voorzien aan de voorzijde van de patiowoningen. In totaal zijn er dus 41 parkeerplaatsen voorzien, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen wordt op basis van de in de regels van het bestemmingsplan verankerde parkeernormen getoetst aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

4.10 Water

In het kader van de Watertoets dient een bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met water. Allereerst wordt kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

Beleid

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg en het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

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 2014 dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied ligt. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Ter plaatse zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 30 meter geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dergelijke boringen zijn vooralsnog niet voorzien.

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 bestaande te behouden bebouwing blijft aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Voor de nieuwbouw geldt dat het afvalwater eveneens wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

Hemelwater

Ten aanzien van hemelwater geldt dat duurzaam gebruik van hemelwater wordt nagestreefd. Uitgangspunt hierbij is conform opgave van het Waterschap Limburg dat 80 mm in 2 uur geborgen kan worden middels infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Tevens dienen de gevolgen van bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) inzichtelijk te worden gemaakt en mogen de watereffecten van een dergelijke bui niet tot overlast leiden. De maximale leegloop/herbeschikbaarheid van de bergende en infiltrerende voorziening(en) bedraagt 24 uur.

In het plangebied vindt in vergelijking met de bestaande vrijwel volledig verharde situatie een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding plaats. In het plan is namelijk met name in het centrale gebied de nodige ruimte voor groenvoorzieningen opgenomen.

Voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied worden voorzieningen aangelegd teneinde een bui van 80 mm in 2 uur in het plangebied te kunnen bergen en infiltreren. Gelet op het beschikbare oppervlak is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Zoals aangegeven dient de hemelwatervoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende maatgevende regenbui. Het water dat als gevolg van een bui groter dan 80 mm in 2 uur niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen wordt via een overloop afgevoerd via de riolering.

In het plangebied vindt in vergelijking met de bestaande vrijwel volledig verharde situatie een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding plaats. In het plan is namelijk met name in het centrale gebied de nodige ruimte voor groenvoorzieningen opgenomen.

Verder dient te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag.

Overleg waterbeheerder

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg en de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.(-beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D11.2 "*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*" Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:
In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relevantie voor het plangebied
Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een plan m.e.r.-plicht. Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen plan m.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het bovenstaande is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van een besluit een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

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 voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2 : ''de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 25 woningen mogelijk. De indicatieve drempel uit de D-lijst wordt daarmee niet overschreden.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.
Verontreiniging en hinder	*Bodem* Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat voor een deel van het terrein een sanering of andere maatregelen dienen te worden uitgevoerd. Deze kunnen worden uitgevoerd in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag. Voor wat betreft de

	bestemmingsplanprocedure is de bodemkwaliteit in voldoende mate onderzocht en in beeld gebracht. Vanuit het aspect bodem bestaan er na uitvoering van de sanering geen belemmeringen voor het beoogde toekomstige gebruik. *Water* Op basis van paragraaf 4.10 blijkt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan. *Flora en fauna* Op basis van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten hiervan worden in een later stadium in deze toelichting opgenomen. Indien nodig zullen mitigerende maatregelen genomen worden, zodat het plan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd. Uit het onderzoek naar stikstofdepositie is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. *Archeologie* Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan. *Geluid* Op basis van paragraaf 4.1 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan. *Bedrijven en milieuzonering* Op basis van paragraaf 4.7 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan. *Luchtkwaliteit* Op basis van paragraaf 4.6 blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan. *Externe veiligheid* Op basis van paragraaf 4.4 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan.
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied is in de huidige situatie overwegend bestemd ten behoeve van bedrijfsmatige- en detailhandelsdoeleinden. Het plangebied is grotendeels verhard. Het bestaande grondgebruik levert geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
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 Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 4.8) Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: nee.

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

Op basis van de in deze paragraaf opgenomen informatie heeft het college van burgemeester van wethouders op grond van artikel 7.17 Wm de beslissing genomen dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgesteld conform 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting.

5.2 Regels en verbeelding

5.2.1 Algemene opbouw regels

De regels zijn conform de SVBP2012 opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk 4 zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van het bestemmingsplan is vastgelegd.

5.2.2 Juridisch-planologische regeling plangebied

Voor het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de genoemde bestemmingen.

Wonen

Voor de delen van het plangebied waar het appartementengebouw en de woningen op het achterterrein zijn voorzien, is de bestemming 'Wonen' opgenomen, waarbinnen uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn tevens hoogteaanduidingen opgenomen, waarmee de maximum bouwhoogte voor de hoofdgebouwen is vastgelegd. Daarnaast is op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal te realiseren wooneenheden vastgelegd. Ter hoogte van de grondgebonden woningen op het achterterrein zijn maximaal 5 woningen toegestaan en in het appartementengebouw zijn maximaal 20 appartementen toegestaan.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het achterterrein is ter hoogte van een deel van het appartementengebouw de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen, ter plaatse dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 4,5 meter.

Verder zijn in de specifieke gebruiksregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten behoeve van de aspecten bodem, geluid en externe veiligheid. Hiermee is geborgd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de beoogde woonfunctie, dat het akoestisch binnenklimaat aanvaardbaar is en dat bij woningen die voorzien zijn van mechanische ventilatie, deze ventilatie centraal afsluitbaar is. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met een te realiseren afscherming van het dakterras aan de westzijde van het appartementengebouw.

Tuin

Voor de gronden aan de straatzijde en de gronden op het binnenterrein, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen de bestemming tuin zijn op basis van de regels van dit bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Binnen het als 'Tuin' bestemde deel van het plangebied zijn verder onder meer water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan en ook parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen.

6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID

In de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeentes verplicht zijn om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van verhaalbare kosten zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b t/m f van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet hierop kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van initiatiefnemer komt.

7 PROCEDURE EN OVERLEG

7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt het concept ontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Sittard-Geleen) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan spelen. Daarnaast wordt het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegd voor inspraak (zie paragraaf 7.2).

Na het vooroverleg en de inspraak wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze wettelijke procedure kan als volgt worden samengevat: De procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan, waarna het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingebracht.

Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad in principe binnen 12 weken te beslissen over de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden zes weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

7.2 Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor een reactie toegestuurd aan belanghebbende instanties. Zowel de provincie Limburg als Waterschap Limburg hebben aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

7.2.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig de 'Inspraakverordening Sittard-Geleen' voor inspraak ter inzage gelegd van 25 maart tot en met 5 mei 2022. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie omtrent het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen.
In totaal zijn 11 inspraakreacties ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de inspraakreactie en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar het inspraakverslag dat als bijlage in deze toelichting is opgenomen.

7.3 Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 11 oktober tot 22 november 2022, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijze en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de bijlage bij het vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN

B1 PARKEERNORMEN

Parkeernormen Sittard-Geleen tov CROW

stedelijkheidsgraad Sittard-Geleen: klasse 3 (matig stedelijk)

nr	categorie	eenheid	aandeel bezoekers	centrumgebied CROW (klasse 3) min	centrumgebied CROW (klasse 3) max	schil CROW (klasse 3) min	schil CROW (klasse 3) max	rest gemeente CROW (klasse 3) min	rest gemeente CROW (klasse 3) max	bijz.
1	**Woningen**									
	woning / appartement	woning	0,3 pp	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	-	1
	serviceflat / aanleunwoning	woning	0,3 pp	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	-	
	kamer verhuur	kamer	0,2 pp	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	-	
2	**Winkels**									
	binnenstad / hoofdwinkelgebied / stadsdeelcentra	100 m2 bvo	85%	2,8	3,8	-	-	-	-	
	wijk, buurt en dorpscentra	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	bouwmarkt, tuincentrum, kringloopwinkel	100 m2 bvo		-	-	2,2	2,7	2,2	-	
	weekmarkt	100 m2 bvo	85%	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	-	
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	85%	-	-	5,5	7,5	6,0	-	
3	**Kantoren en bedrijven**									
	(commerciële) diestverlening met baliefunctie	100 m2 bvo	20%	1,7	2,3	2,3	2,8	2,8	-	
	kantoren zonder balie functie	100 m2 bvo	5%	1,0	1,7	1,2	1,9	1,5	-	
	arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	-	
	arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	5%	1,2	1,7	1,7	2,2	2,5	-	
	showroom	100 m2 bvo	35%	1,0	1,2	1,2	1,4	1,6	-	
	bedrijfsverzamelgebouwen	100 m2 bvo	10%	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	-	
4	**Horeca en cultuur**									
	cafe, bar, discotheek, cafetaria	100 m2 bvo	90%	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	-	
	restaurant	100 m2 bvo	80%	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	-	
	museum / bibliotheek	100 m2 bvo	95%	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	-	
	bioscoop, theater, schouwburg	zitplaats		0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	-	
	cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	90%	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	-	
	religiegebouw	zitplaats		0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	-	
5	**Sport**									
	sporthal (binnen)	100 m2 bvo	95%	1,7	2,2	2,0	2,5	2,5	-	
	sportveld (buiten)	ha netto terrein	95%	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	-	
	dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	95%	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	-	
	squashbaan	baan	90%	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	-	
	tennisbaan	baan	90%	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	-	
	golfbaan	hole	95%	-	-	-	-	6,0	-	
	bowlingbaan / biljartzaal	baan / tafel	95%	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	-	
	stadion	zitplaats	99%	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	-	
	zwembad	100 m2 opp bassin	90%	8,0	10,0	9,0	11,0	10,0	-	
6	**Zorg**									
	ziekenhuis	bed		1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	-	
	verpleeg- of verzorgingshuis	wooneenheid	60%	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	behandelkamer	65%	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	-	
	aphotheek	100 m2 bvo		1,7	2,7	1,7	2,7	1,7	-	
7	**Onderwijs**									
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal*		20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	-	2
	beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal*		5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	-	2
	voorbereidend beroepsonderwijs ((VMBO/HAVO/VWO)	leslokaal		0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	avondonderwijs	student		0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	basisonderwijs	leslokaal		0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	-	
	crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	arbeidsplaats		0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	-	
8	**Overige functies**									
	begraafplaats / crematorium	gebeurtenis*		15,0	30	15,0	30,0	15,0	-	3
	hotel, motel	kamer		0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	-	
	manege	box	90%	-	-	-	-	0,3	-	
	jachthaven	ligplaats		0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	-	
	overdekte speeltuin / hal	100 m2 bvo	90%	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	-	
	themapark / pretpark	ha netto terrein	99%	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	-	
	evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	100 m2 bvo	99%	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	-	
	volkstuin	perceel		-	-	-	-	0,3	-	

Bijzonderheden: 1 onderscheid duur – middelduur - goedkoop vervallen

2 totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen

3 gebeurtenis = gelijktijdige begrafenis / crematie

B2 INSPRAAKVERSLAG

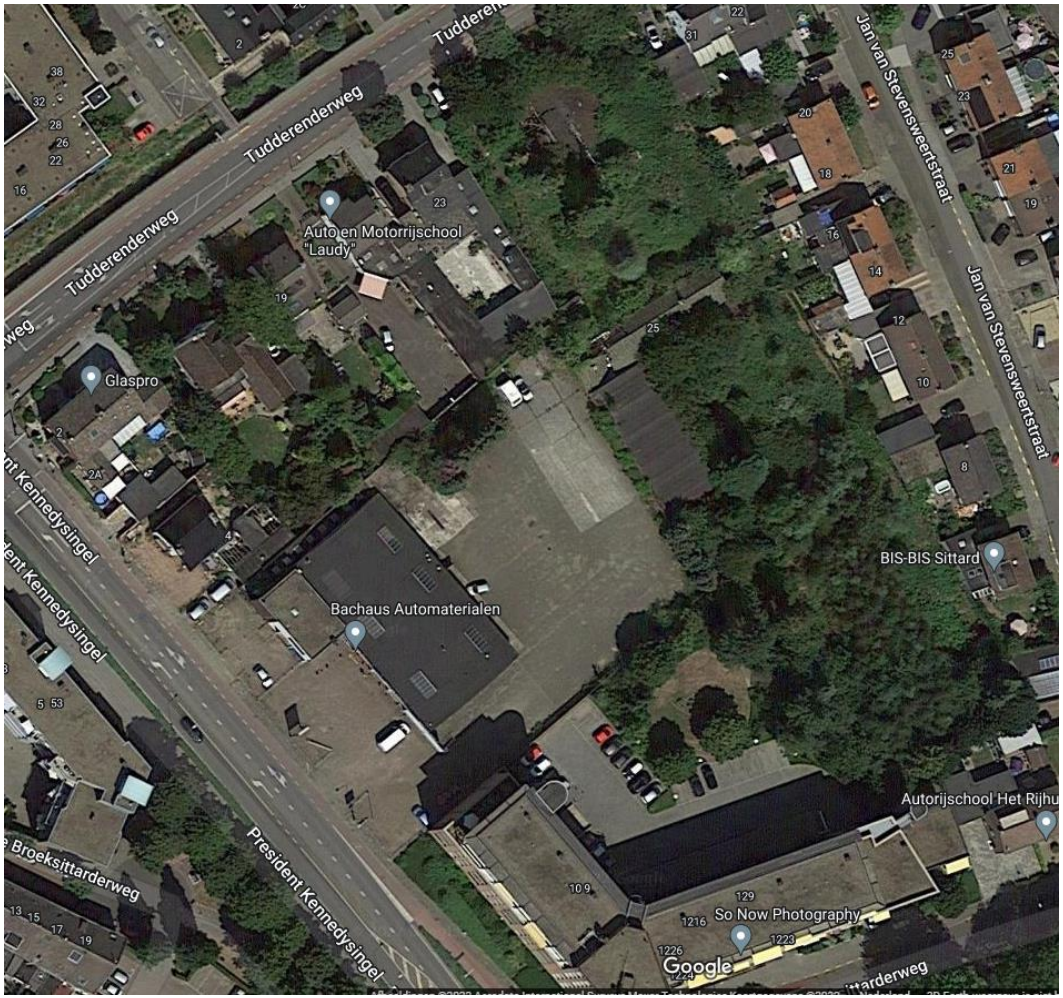
	Inspraakreactie	Reactie gemeente
1		
A	De bestemmingsplanwijziging van “bedrijf” naar wonen is begrijpelijk omdat de locatie geheel is omgeven door de bestemmingen “wonen” en woongebied”	De gemeente vindt de uitplaatsing van het garagebedrijf en het wegbestemmen van de bestemming “bedrijf” van belang om daarmee de woonkwaliteit in de directe nabijheid van de bestaande woningen te vergroten. Om de uitplaatsing van het garagebedrijf mogelijk te maken maar ook om levensloopbestendige woningen toe te voegen op een locatie dichtbij het centrum van Sittard wordt medewerking verleend aan dit plan.
B	Het bestaande appartementencomplex “De Siter” op de hoek Broeksittarderweg / President Kennedy singel is 6,5 woonlagen hoog en wordt aansluitend op de bestaande bebouwingen Broeksittarderweg en P. Kennedysingel (eengezinswoningen) afgebouwd naar 3,5 woonlagen. De nu voorgestelde nieuwe bestemming op de locatie gaat uit van 3,5 lagen en gedeeltelijk een extra woonlaag (14 meter). Gelet op de uitgangspunten bij het bestaande woongebouw de Siter past de nu voorgestelde bouwhoogte dus niet bij de aansluiting op de bestaande eengezinswoningen.	Er is aansluiting gezocht bij de hoogte van het appartementencomplex “de Siter”. De op grond van het vigerende bestemmingsplan “Sittard-Oost” toegestane hoogte van de “Siter” is 21 meter. Voor de locatie Kennedysingel 6 is gekozen voor een aanmerkelijk lagere hoogte van maximaal 14 meter in het midden en 11 meter aan de beide zijden. Aan de zijde van de naastgelegen woning aan de westzijde is de bouwhoogte dus maximaal 11 meter. De naastgelegen woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Ook de woningen aan de Tudderenderweg en de Jan van Stevensweertstraat bestaan uit twee bouwlagen en een kap. De aflopende hoogte van de nieuwe ontwikkeling past daarmee in het straatbeeld en sluit aan bij de hoogte van de naastgelegen woning.
C	De voorgestelde inbreiding met een 5-tal patiobungalows, met een voorgestelde maximale bouwhoogte van 7 meter, op het nu vrije achterterrein is volstrekt niet logisch. De nieuwe bebouwing van deze 5 patiobungalows grenst rondom aan achtertuinen van eengezinswoningen Tudderenderweg. Aan de parkachtige groenvoorziening achter het bestaande appartementengebouw De Siter alsmede aan het perceel met de bestemming “Tuin” behorende bij het perceel Tudderenderweg 25.	Door het toevoegen van deze vijf patiowoningen wordt een bijzondere enigszins afgeschermde woonomgeving in de directe nabijheid van het centrum gerealiseerd. Omdat de gehele omgeving bestaat uit woningen is het toevoegen van dit bijzondere woonmilieu passend in de omgeving. In de huidige situatie is het terrein volledig verhard en bevindt zich hier een garagebedrijf. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een vergroening van het gebied. Dit groen sluit aan op de groenvoorziening op het achterterrein van de “Siter”. De westelijke patiowoning grenst aan de achtertuinen/bebouwing van de woningen aan de Tudderenderweg 21 en 23. Noch de woning noch de tuin van inspreker grenst aan de locatie waarop de patiowoningen zijn geprojecteerd. De afstand tot de woning van inspreker tot de patiowoningen is 50 meter en tot de appartementengebouw ca. 100 meter.
D	Bij de ontwikkeling van het appartementencomplex “De Siter” op de hoek Broeksittarderweg en P Kennedysingel is aan omwonenden (in de bijeenkomst van 13 september 1994 en verwerkt in de raadsvergadering van 27 oktober 1994)) de toezegging gedaan dat dit tuinperceel Tudderenderweg 25 in de toekomst de bestemming “Tuin” zou behouden. Ook bij de meer recente herijking van het bestaande bestemmingplan is dit bevestigd en vastgelegd (medio 2013/2014)	Een eventuele ontwikkeling van het perceel aan de Tudderenderweg 25 maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.
2		
	Reactie is gelijkluidend aan 1 aangevuld met het verzoek om duidelijke afspraken over handhaving van de huidige tuinbestemming en handhaving van daarbij behorende beheer en onderhoud alsmede de sloop van de daarop inmiddels vervallen opstallen en daarmee rechtdoend aan het huidige bestemmingsplan	De reactie gaat over het perceel Tudderenderweg 25 en betreft dus niet een reactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Het perceel is zwaar verwaarloosd: de opstallen zijn jarenlang niet meer gebruikt en grotendeels ingestort. De eigenaar is door gemeente regelmatig verzocht om het terrein om te schonen. Dit heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. De inspraakreactie is doorgeleid naar het team handhaving.
3		
	Gelijkluidend aan 2	Zie ook reactie onder 1 A t/m D en 2. De afstand van de woning tot de dichtstbijzijnde patiowoning is circa 20 meter. Bovendien bevinden zich tussen de geprojecteerde patiowoningen en de woning diverse bijgebouwen. De patiowoning grenst dus niet aan de tuin behorende bij de woning. De belangen van de inspreker worden door de bouw van de patiowoningen naast het perceel niet onevenredig geschaad. De westgevel van de patiowoning wordt een blinde gevel.

4		
	Gelijkluidend aan 2	Zie ook reactie onder 1 A t/m D en 2. De tuin van inspreker grenst niet aan de patiowoningen maar aan het groen binnen het plangebied. De afstand van de woning tot de dichtstbijzijnde patiowoning is circa 30 meter. De patiowoning grenst dus niet aan de tuin behorende bij de woning. De belangen van de inspreker worden daardoor door de bouw van de patiowoningen naast het perceel niet onevenredig geschaad. De westgevel van de patiowoning wordt een blinde gevel.
5		
	Gelijkluidend aan 2	Zie ook reactie onder 1 A t/m D en 2. Het perceel van inspreker grenst niet aan het plangebied. Het perceel Tudderenderweg 25 ligt nog tussen het perceel van de woning van inspreker en het plangebied. De afstand is circa 40 meter. Gezien deze ruime afstand worden de belangen van de inspreker door de bouw van de patiowoningen naast het perceel niet onevenredig geschaad.
6		
	Gelijkluidend aan 2	Zie ook reactie onder 1 A t/m D en 2. Het perceel van inspreker grenst niet aan het plangebied. Het perceel Tudderenderweg 25 ligt nog tussen het perceel van de woning van inspreker en het plangebied. De afstand is circa 40 meter. Gezien deze ruime afstand worden de belangen van de inspreker door de bouw van de patiowoningen naast het perceel niet onevenredig geschaad
7		
	Gelijkluidend aan 2	Zie ook reactie onder 1 A t/m D en 2. Het perceel van inspreker grenst niet aan het plangebied. Het perceel Tudderenderweg 25 ligt nog tussen het perceel van de woning van inspreker en het plangebied. De afstand is circa 40 meter. Gezien deze ruime afstand worden de belangen van de inspreker door de bouw van de patiowoningen naast het perceel niet onevenredig geschaad
8.		
	Gelijkluidend aan 2	Zie ook reactie onder 1 A t/m D en 2. Het perceel van inspreker grenst niet aan het plangebied. Het perceel Tudderenderweg 25 ligt nog tussen het perceel van de woning van inspreker en het plangebied. De afstand is circa 40 meter. Gezien deze ruime afstand worden de belangen van de inspreker door de bouw van de patiowoningen naast het perceel niet onevenredig geschaad.
9		
	Gelijkluidend aan 2	Zie ook reactie onder 1 A t/m D en 2. Het perceel van inspreker grenst niet aan het plangebied. De afstand tussen de woning van inspreker en het plangebied is circa 30 meter. De patiowoningen zijn op meer dan 50 meter van de woning geprojecteerd. Gezien deze ruime afstand worden de belangen van de inspreker door de bouw van de patiowoningen en de appartementen naast het perceel niet onevenredig geschaad.
10		
	Door de ontwikkeling op het perceel Pres. Kennedysingel 6 te Sittard waarop op het achterterrein patiowoningen zijn voorzien, wordt de ontwikkeling van het perceel Tudderenderweg 25 bemoeilijkt zo niet onmogelijk. Een gezamenlijke ontwikkeling met eigenaar, ontwikkelaar en gemeente samen met omwonenden zou een win-winsituatie kunnen opleveren.	De prioriteit voor de gemeente ligt bij de uitplaatsing van het garagebedrijf en het wegbestemmen van de bestemming “bedrijf”. Hiermee meent de gemeente een positieve bijdrage te kunnen geven aan het woonklimaat van de bestaande woningen maar ook bij te dragen aan de realisatie van levensloopbestendige woningen in de directe nabijheid van de binnenstad. Met de ontwikkeling van de zgn. Kwikfitlocatie heeft het college van B&W ingestemd. De ontwikkeling van de Kennedysingel 6 en de eventuele ontwikkeling van het perceel Tudderenderweg 25 zijn beide particuliere initiatieven.
	De bouwhoogte van de patiowoningen zou enkel aan de voorzijde maximaal 7 meter hoog mogen zijn.	Gezien de grote afstand van de patiowoningen tot het perceel van inspreker van circa 40 meter, bestaat er geen aanleiding om de bouwhoogte te beperken. De afstand

		tussen de woning en de tuin van inspreker is zo groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot.
11		
A	Op het perceel Tudderenderweg 25 bevindt zich al tientallen jaren een buitenverblijf met annex zwembaden en tennisbaan. Het gebouw heeft altijd de bestemming “wonen” gehad. Deze bestemming is gewijzigd zonder de eigenaren daarover te informeren.	Het perceel Tudderenderweg 25 maakt geen deel uit van het plangebied. Op grond van het bestemmingsplan Stadbroek I, vastgesteld in 1981, bestond de mogelijkheid om in het lint langs de Tudderenderweg om woningen te bouwen. Het gehele daarachter gelegen perceel had al in 1981 de bestemming “tuin”. Het door inspreker bedoelde gebouw had ook in 1981 niet de bestemming “wonen” maar lag binnen de bestemming “tuin”. Voor het bouwen van een woning is nooit een bouwvergunning verleend. De volgende bouwvergunningen zijn verleend 8 augustus 1941 bouwen van een schuurtje 4 oktober 1961 Garage, wc en douchecel 4 oktober 1961 verbouwen van een bungalow 26 november 1946 tijdelijke vergunning voor een paardenstal 3 november 1965 verplaatsen en verbouwen van een overdekt zwembad. 14 juli 1967 bouwen dubbele garage In 2013 is het bestemmingsplan gewijzigd (BP Sittard-Oost op 26 juni 2013 vastgesteld). Op grond van dat gewijzigde bestemmingsplan is de mogelijkheid van het bouwen van twee woningen in het lint langs de Tudderenderweg gehandhaafd. Bovendien is een deel van de voormalige bestemming “tuin” bestemd als “wonen”. De bestaande gebouwen waarvoor bouwvergunning is verleend zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht.
B	Het complex is in verval geraakt. Dit heeft geleid tot bezwaren van omwonenden. De eigenaren willen een goede oplossing voor het terrein. Ze hebben diverse initiatieven onder de aandacht van de gemeente gebracht. De gemeente heeft hier nooit enige belangstelling getoond of begin van medewerking toegezegd. Begin 2021 is inspreker namens eigenaren opnieuw aan de slag gegaan. In de eerste helft van 2021 was er weinig enthousiasme vanuit de gemeente. Er bleek namelijk al een vergevorderd plan te liggen voor de herontwikkeling van de kwikfitlocatie. Op advies van de gemeente heeft met de ontwikkelaar van de Kwikfitlocatie overleg plaatsgevonden. Deze toonde echter geen belangstelling in samenwerking of afstemming.	De eerder door de inspreker ingebrachte initiatieven hebben niet tot verdere planvorming geleid. Er is ook nooit eerder een formeel verzoek ingediend voor medewerking aan een plan. Tussen de ontwikkelaar van de Kwikfitlocatie (Focus) en inspreker is overleg geweest op 6 mei 2021. Overleg tussen inspreker en Focus heeft voor inspreker niet tot het gewenste resultaat geleid. Inmiddels wordt door de eigenaars, in overleg met de gemeente, een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van woningen op het perceel Tudderenderweg 25.
C	Daar komt bij dat de gemeente de bouw van een aantal grondgebonden woningen achter en onder een appartementencomplex met uitrit op een van de drukste uitvalswegen van Sittard op een afstand van minder dan 60 meter van een stoplicht als goede planologie waardeert terwijl een veel ruimere en vrijere ontwikkeling op het terrein aan de Tudderenderweg als niet wenselijk beschouwd	In de huidige situatie is er sprake van een garagebedrijf met twee in- en uitritten. In de nieuwe situatie is er nog sprake van één in- en uitrit. Bovendien zullen er nog borden worden geplaatst die ervoor moeten zorgen dat alleen verkeer vanuit het oosten rechtsaf het terrein op mogen rijden en verkeer dat de locatie verlaat enkel rechtsaf naar het westen het perceel kan verlaten. Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling. Bij die vergelijking is uitgegaan van het gebruik van de locatie als garagebedrijf en niet van de maximale invulling die op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Het college stelt zich op het standpunt dat gezien het nog steeds beperkt aantal verkeersbewegingen mede gezien de maatregelen die worden getroffen en de afname van het aantal verkeersbewegingen die op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk zou zijn geweest er sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie.
D	Verder betoogt de gemeente dat de ontwikkeling op het Kwikfitterrein als een “maatschappelijk opgave” beschouwt en de verloederde toestand op ons terrein als een privékwestie ziet. Het is ons volstrekt onduidelijk wat de motivatie hiervoor is. Het sterke vermoeden bestaat dat dit vooral ingegeven wordt door financiële afspraken uit het verleden.	De gemeente vindt de uitplaatsing van het garagebedrijf en het wegbestemmen van de bestemming “bedrijf” van belang om daarmee de woonkwaliteit in de directe nabijheid van de bestaande woningen te vergroten. Om de uitplaatsing mogelijk te maken maar ook om levensloopbestendige woningen toe te voegen op een locatie dichtbij het

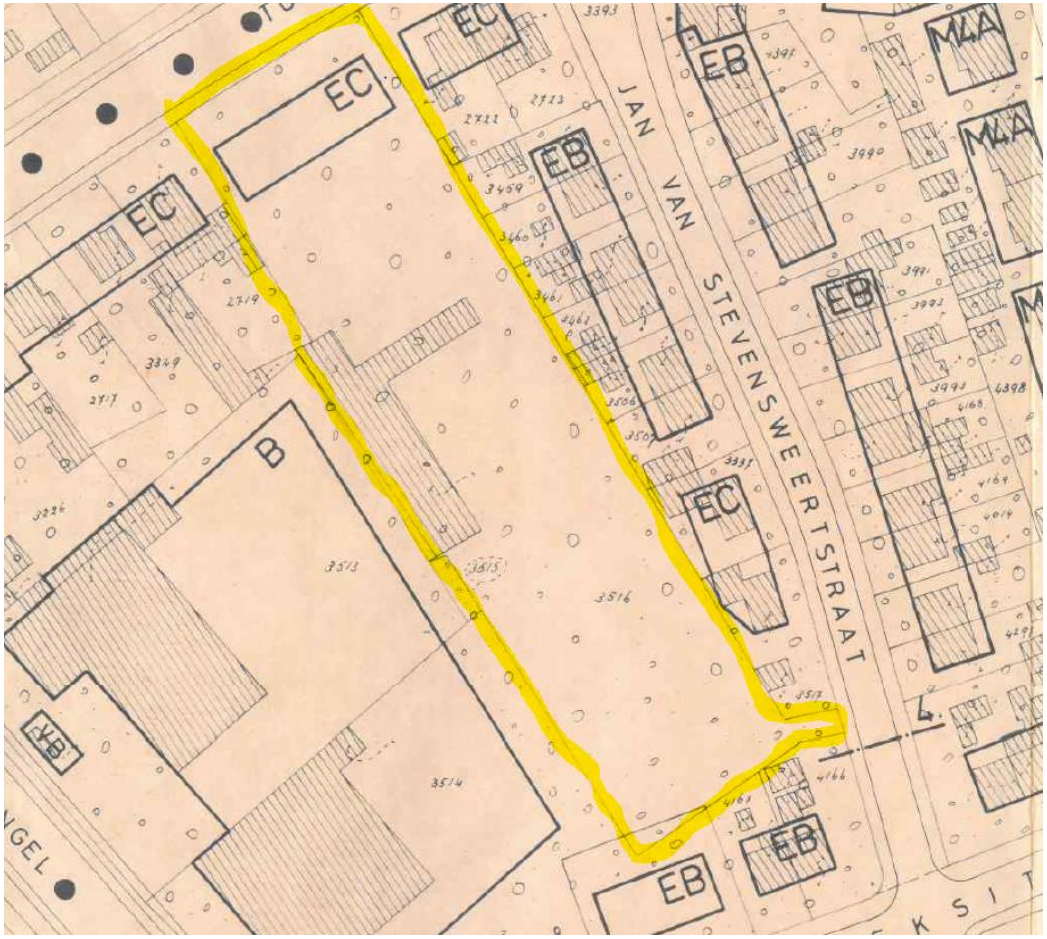
		centrum Sittard wordt medewerking verleend aan dit plan. Ook de herontwikkeling van de Kwikfitlocatie is een particulier initiatief. Het verschil tussen de Kwikfitlocatie en het perceel van de inspreker is dat op het perceel van Kwikfit de bestemming “bedrijf” rust en op het perceel van inspreker de bestemming “wonen” respectievelijk “tuin”. Een andere bestemming van dit laatste perceel heeft, gezien de woonomgeving, geen meerwaarde voor het woonklimaat in de omgeving. Dat is anders voor het bedrijf waar bedrijfsmatige en milieubelastende activiteiten kunnen worden uitgevoerd. De gemeente is niet bekend op welke financiële afspraken uit het verleden inspreker doelt.
E	De gemeente heeft bij herhaling aan de eigenaren van de Tudderenderweg kenbaar gemaakt dat bij een eventuele medewerking aan een planinvulling de hoogste prioriteit gegeven moet worden aan informatie en overleg met omwonenden terwijl de gemeente nota bene zelf dat bij haar plangoedkeuring op het Kwikfitterrein dat nalaat of dat in ieder geval niet verlangd van de ontwikkelaar Focus. Focus heeft nota bene elk overleg afgehouden omdat de gemeente haar daartoe in de gelegenheid stelt.	Het initiatief op de Kwikfitlocatie betreft een particulier initiatief. De gemeente verwacht van particuliere initiatiefnemers dat zij het overleg aangaan met de omwonenden. Focus heeft daarom de omwonenden aan de Jan van Stevensweertstraat, Tudderenderweg en “de Siter” uitgenodigd en op verzoek van de gemeente overleg gehad over haar plan voor de Kwikfitlocatie. Een deel van de genodigden heeft daarvan gebruik gemaakt. Met de eigenaren van het perceel aan de Tudderenderweg 25 is dat niet gebeurd omdat hier geen woning is en er feitelijk niemand woont. Desondanks heeft de gemeente de ontwikkelaar Focus nogmaals gevraagd met de bovengenoemde eigenaren te overleggen.
F	Inmiddels is een hernieuwd plan op ons terrein besproken tijdens de intake-tafel, althans dat is door de stedenbouwkundige bericht. Dat overleg heeft inmiddels weken geleden plaats gevonden echter wij hebben van de gemeente geen enkel bericht ontvangen dat dat ook werkelijk is gebeurd en dat er een positieve uitkomst gaat komen.	Op 4 april jl. is het initiatief op de intaketafel besproken. Daarna is het resultaat eerst ter kennis gebracht in het bestuurlijk overleg. Inspreker is per brief d.d. 6 mei 2022 geïnformeerd over het resultaat van de intaketafel.
G	Onze zienswijze komt er op neer dat de gemeente alsnog moet kijken naar een integrale ontwikkeling van dit binnengebied en daarbij de al langlevende wensen en initiatieven op het terrein aan de Tudderenderweg moet betrekken. De gemeente heeft geen zorgvuldige planologische en stedenbouwkundige afweging gemaakt en heeft verzuimd om met omwonenden in gesprek te gaan hetgeen zij aan andere partijen ernstig oplegt getuige correspondentie van de gemeente.	Zoals hierboven reeds aangegeven hecht de gemeente groot belang aan het herbestemmen van het perceel van de vml. Kwikfitlocatie. Het college van B&W heeft met deze herontwikkeling ingestemd. De ontwikkeling is stedenbouwkundig en planologisch beoordeeld. In de toelichting is het plan op de ruimtelijk relevante onderdelen uitgebreid gemotiveerd. Inspreker heeft zijn stelling niet verder onderbouwd. Tevens is het schetsontwerp, waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft het plan positief beoordeeld. Indien in overleg tussen beide initiatiefnemers tot het resultaat leidt waardoor een integrale herontwikkeling mogelijk is dan zal die worden beoordeeld en ter besluitvorming worden voorgelegd. Datzelfde geldt voor een eventuele ontwikkeling op het perceel van inspreker.
H	De gemeente dient de belangen van de eigenaren van het verblijfsgebouw (lees woning) met bijbehorend zwembad te wegen hetgeen zij duidelijk nooit gedaan heeft. Immers in de gepresenteerde plannen van Focus zijn de gebouwen op ons terrein simpelweg niet eens aangeduid.	Op grond van het huidige en vorige bestemmingsplan mag binnen de bestemming “tuin” geen woning worden gebouwd en is er op het perceel ook geen woning aanwezig. Alleen langs de Tudderenderweg mogen op grond van het vorige en nu geldende bestemmingsplan twee woningen worden gebouwd. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan gesitueerd op ca. 25 meter afstand van de dichtstbijzijnde geprojecteerde patiowoning. Er is nooit een vergunning verleend voor het bouwen van een woning. Wel zijn er vergunningen verleend voor gebouwen ten dienste van recreatief privégebruik van het perceel (zie ook de reactie onder A). Het perceel Tudderenderweg achter de geprojecteerde patiowoningen mag worden gebruikt als tuin. Er mogen ter hoogte van de plek waar de patiowoningen zijn voorzien

		geen woningen worden gebouwd. Met het wegbestemmen van de bestemming “bedrijf” zal de gebruikskwaliteit van die tuin erop vooruitgaan. Om te voorkomen dat vanuit de patiowoningen in die tuin kan worden gekeken wordt de opbouw alleen mogelijk gemaakt tot halverwege de patiowoning. Op grond van de verbeelding en de planregels van het voorontwerp van het bestemmingsplan is de opbouw ook mogelijk op het achterste deel van de patiowoning. Het ontwerp zal daarop worden aangepast.

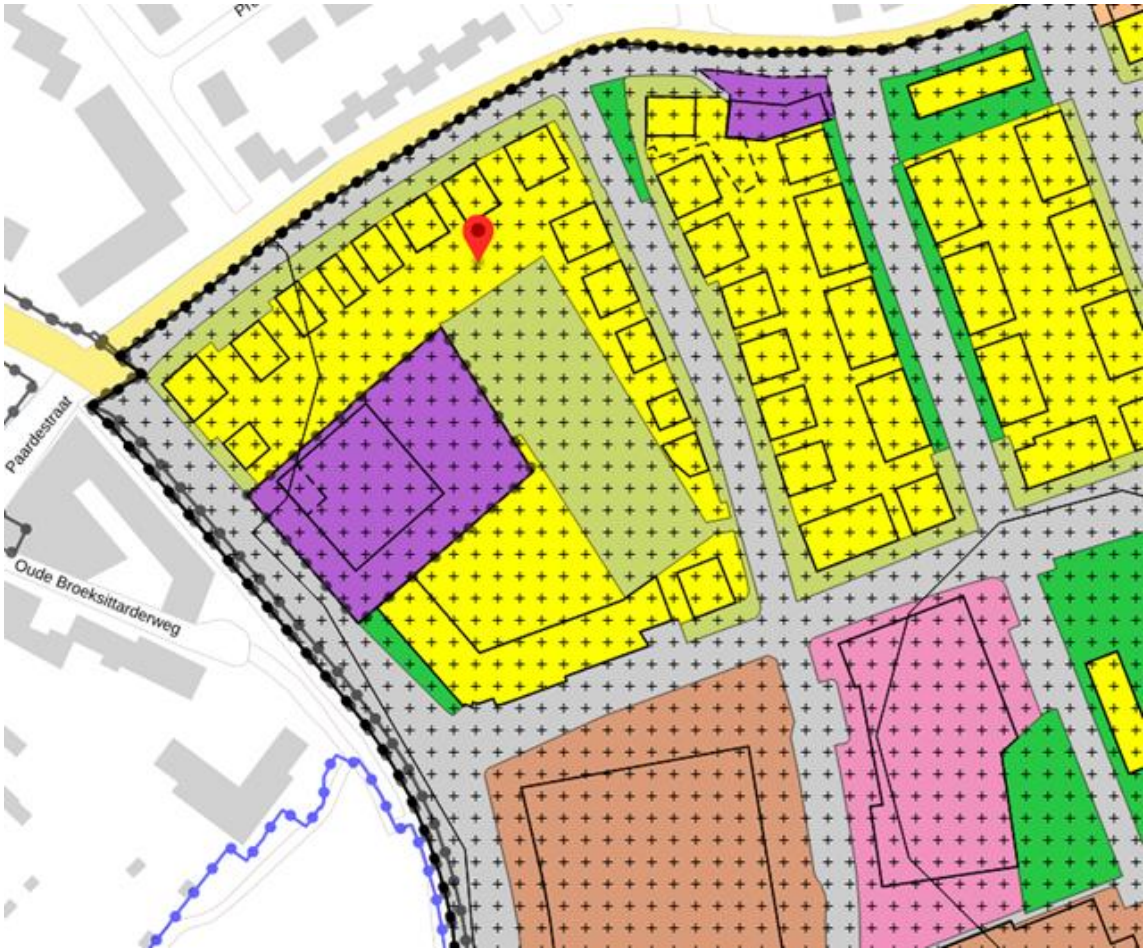


Luchtfoto locatie

Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Stadbroek 1” uit 1981 (perceel Tudderenderweg 25 is geel omlijnd)



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Sittard-Oost 2013


Paardestraat
Oude Broeksittarderweg