RELAND



Motivering
TAM-omgevingsplan
Huis aan de Markt en Steenweg 12 Sittard
Gemeente Sittard-Geleen

NL.IMRO.1883.Markt1Steenweg12-VA01

www.reland.nl

Colofon

Rapport: TAM-Omgevingsplan ‘Huis aan de Markt en Steenweg 12 Sittard’
Rapportnummer: 2024.3150
Status: Vastgesteld
Datum: 24 december 2025

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:
Mgr. Bekkersstraat 56
5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:
Postbus 186
5830 AD Boxmeer
www.reland.nl

Projectleiding

Reland
Telefoon
085 043 1949
Email
info@reland.nl

© december 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Tijdelijk deel van het omgevingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel 9
2.1 Gebiedsprofiel 9
2.2 Historische en huidige situatie 9
HOOFDSTUK 3 Beoogde ontwikkeling 11
3.1 Ontwikkeling 11
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving 14
4.1 Rijksbeleid 14
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 14
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
4.1.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) 16
4.2 Provinciaal beleid 16
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 16
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021 20
4.2.3 Woondeal Limburg 23
4.3 Regionaal beleid 25
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg 25
4.3.2 Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 - 2030 25
4.3.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 26
4.3.4 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' 27
4.4 Gemeentelijk beleid 28
4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Sittard-Geleen 28
4.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 29
4.4.3 Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen 30
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving 31
5.1 Erfgoed 31
5.2 Beschermen van de gezondheid 33
5.3 Bodem 33
5.4 Water(systemen) 34
5.4.1 Wettelijk toetsingskader 34
5.4.2 Waterkundige situatie projectgebied 35

5.5 Ecologie 36
5.5.1 Natura 2000 36
5.5.2 Flora en fauna 36
5.6 Geluid 38
5.7 Kwaliteit van de buitenlucht 39
5.8 Geur 40
5.9 Externe veiligheid 40
5.10 Milieubelastende activiteiten 42
5.11 Niet-gesprongen explosieven 43
5.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen 44
5.13 Mobiliteit 44
5.13.1 Verkeersgeneratie 44
5.13.2 Parkeren 45
5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 47
5.15 Trilling 48
5.16 Lichthinder 49
5.17 Bezonning 49
5.18 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling 50
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid 52
6.1 Economische uitvoerbaarheid 52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52
HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie 54
7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 54

BIJLAGEN

- Bijlage I Waardestellend cultuurhistorisch onderzoek
- Bijlage II Vooronderzoek bodem
- Bijlage III Akoestisch onderzoek wegverkeer- en omgevingslawaai
- Bijlage IV Stikstofonderzoek
- Bijlage V Quickscan flora en fauna
- Bijlage VI Tussentijds advies flora en fauna
- Bijlage VII Plan m.e.r.-beoordelingsnotitie
- Bijlage VIII Verslag en presentatie participatie

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Sittard behoort tot de oudste steden van Nederland en heeft een historische binnenstad met markante monumentale bouwwerken. Er doen zich voortdurend ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de leefbaarheid in stadscentra. Om de leefbaarheid van de historische binnenstad van Sittard hoog te houden, is de gemeente Sittard-Geleen lange tijd op zoek geweest naar een wenselijke invulling van het oude V&D-pand aan de Markt in Sittard (locatie: 'Huis aan de Markt). Aan deze zoektocht en wens tot renovatie van het gebouw wordt nu invulling gegeven.

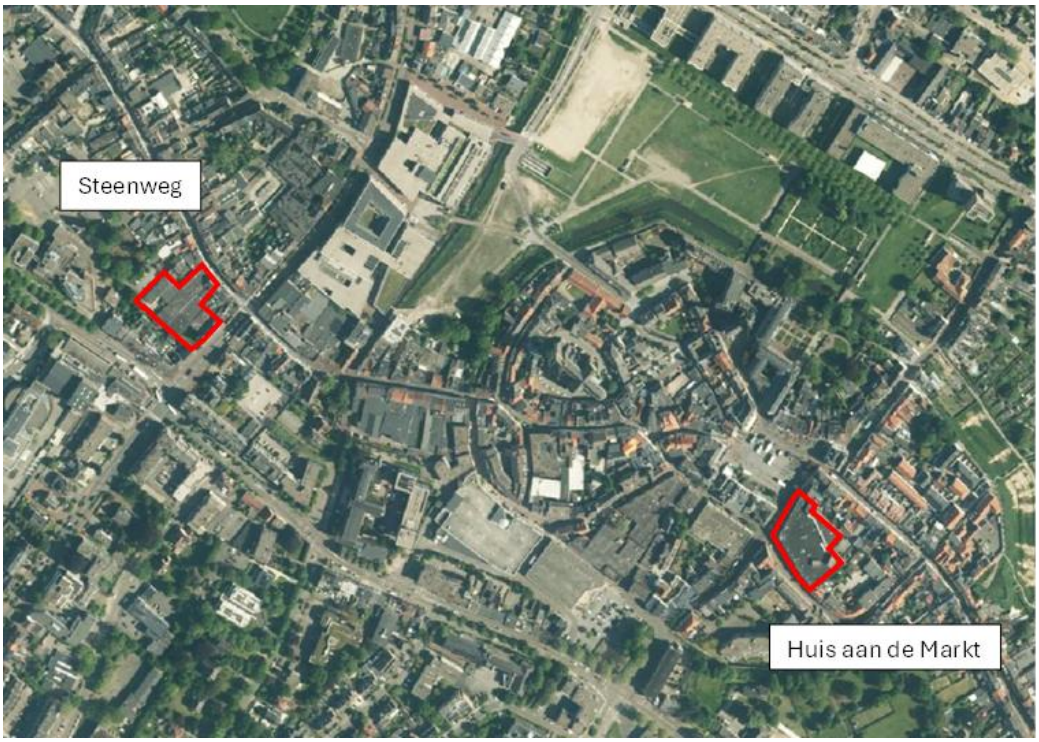
Het voormalige V&D-pand aan de markt in Sittard wordt door Berden Sittard Vastgoed B.V. en Metis Venlo B.V. overgenomen en opnieuw ontwikkeld. In de huidige situatie is op de locatie aan de Steenweg in Sittard een winkel van Berden aanwezig. Berden verplaatst deze activiteiten vanuit de Steenweg naar het Huis aan de Markt. Daarmee krijgt het pand de gewenste multifunctionele functie. Achter een voorgevel met een historisch karakter komen naast het warenhuis tevens gemeentefuncties, een restaurant, een informatiepunt van Visit Zuid-Limburg met verkoop van streekproducten, woningen, een parkeergarage, openbare toiletten en een fietsenstalling.

De detailhandelsfunctie op de locatie aan de Steenweg wordt hiermee meer naar de kern van het centrum verplaatst. In de kern van het centrum wordt gestreefd naar een menging van functies en het flexibel kunnen inzetten van verschillende functies is in dit geval een belangrijk aspect om zo een toekomstbestendige en in het centrum passende situatie te creëren. De locatie aan de Steenweg behoudt de huidige centrumfunctie en hier zal enkel detailhandel worden uitgesloten zodat het totale oppervlakte aan detailhandel in het centrum van Sittard gelijk blijft.

Op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Het doorlopen van een planologische procedure is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Om de ontwikkeling en het wijzigen van het omgevingsplan mogelijk te maken wordt het tijdelijke deel van het omgevingsplan gewijzigd. In het kader van deze procedure dient onder andere een motivering te worden gegeven dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze motivering wordt het initiatief dan ook nader gemotiveerd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bestaat in principe uit twee projectlocaties (figuur 1) in het centrum van Sittard, namelijk de ontwikkellocatie aan de Markt 1 en de locatie waar de detailhandelsfunctie wordt uitgesloten aan de Steenweg 12/Rijksweg Zuid 9. De locatie aan de Markt wordt in deze motivering aangehaald als 'Huis aan de Markt' of 'Markt'.



Figuur 1 Luchtfoto met projectgebied rood omkaderd

Huis aan de Markt

De projectlocatie Huis aan de Markt aan de Markt 1 betreft de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Sittard, sectie F, nummers 1899, 1907 en 2109 (figuur 2) en heeft een oppervlakte van circa 3.261 m^2.



Figuur 2 Projectlocatie 'Huis aan de Markt' (Markt)

Steenweg

De locatie Steenweg betreft (een deel van) de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Sittard, sectie D, nummers 3108, 5111, 5112, 6705, 7987, 7990, 7991 en 8441 (figuur 3) en heeft een oppervlakte van circa 3.350 m^2. Deze locatie behelst de adressen Steenweg 12 en Rijksweg Zuid 9 te Sittard.



Figuur 3 Projectlocatie aan de Steenweg

Op de locatie aan de Steenweg vinden geen gebouwelijke wijzigingen plaats en worden tevens geen nieuwe/extra functies worden toegevoegd. Ter plaatse wordt enkel de mogelijkheid voor detailhandel uitgesloten, waardoor een toetsing van deze locatie aan het beleid en de relevante omgevingsaspecten niet noodzakelijk is. De huidige situatie betreft de reeds bestaande legale situatie. Derhalve hebben de volgende hoofdstukken grotendeels enkel betrekking op de ontwikkellocatie aan de Markt.

1.3 Tijdelijk deel van het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen van toepassing. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de voormalig geldende bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor de locatie Huis aan de Markt zijn de regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Veegplan 2021’ (vastgesteld op 15 december 2021) vigerend en is de bestemming ‘Centrum – 1’ en de aanduiding ‘detailhandel uitgesloten’ van toepassing. De locatie aan de Steenweg heeft conform het bestemmingsplan ‘Stationsomgeving Sittard’ (vastgesteld 26 juni 2013) eveneens de bestemming ‘Centrum -1’.

Binnen de bestemming Centrum – 1 zijn centrumfuncties zoals horeca van de categorie ‘fastfoodservicesector winkelgebonden’, een kantoor, ondersteunende horeca, een galerie, consumentverzorgende dienstverlening toegestaan en uitsluitend op de verdiepingen mag worden gewoond.

Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan binnen de huidige bestemming en bijbehorende aanduidingen. De gewenste situatie is onder andere op onderstaande punten strijdig met het geldend planologisch-juridisch kader.

Huis aan de Markt:

- Binnen de aanduiding ‘detailhandel uitgesloten’ zijn de activiteiten ten behoeve van een warenhuis niet rechtstreeks toegestaan;
- Ter plaatse is horeca in de (winkelgebonden) fastfoodsector wel, maar horeca in de restaurantsector niet, rechtstreeks toegestaan.

Naast de functionele strijdigheden, is de beoogde situatie tevens niet geheel passend binnen de geldende bouwregels. Zo is de beoogde bebouwing op enkele plaatsen binnen het projectgebied hoger dan de maximum bouwhoogte. Tevens is het hoofdgebouw in de beoogde situatie aan de zijde van de Markt ter plaatse van de beoogde tourniquet en de ingang van het ‘Huis aan de Markt’ voor een klein deel buiten het bouwvlak gesitueerd.

Steenweg:

- Om de detailhandelsfunctie op de locatie Huis aan de Markt te kunnen toestaan, dient deze functie (ter uitvoering van het door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsbeleid) op de locatie aan de Steenweg ter plaatse van het huidige warenhuis te worden uitgesloten.

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering ten behoeve van de wijziging van het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van huidige situatie waarin het gebiedsprofiel en het projectgebied nader wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 toetst de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich in het centrum van Sittard, waarbij het Huis aan de Markt in de historische kern van het centrum is gelegen. Gezien de ligging in het centrum is er veel bebouwing en verharding aanwezig. Het betreft een dichtbebouwd gebied, waarbij er aan de noordelijke en oostelijke rand van de historische kern van het centrum meer open stukken grond zijn te vinden. Dit betreffen met name de schootsvelden. In de omgeving van het projectgebied zijn met name centrumfuncties zoals detailhandel, horeca en wonen (op de verdieping) aanwezig.

2.2 Historische en huidige situatie

De locatie 'Huis aan de Markt' ligt in het beschermd stadsgezicht van Sittard. Tot begin jaren 60 was op deze plek het raadhuis van Sittard aanwezig en rechts naast het raadhuis was destijds de stadsboerderij Beaujean gelegen (figuur 4). De historische gevel van het raadhuis was ontworpen door Weber. Hij ontwierp een markant symmetrisch gebouw in een eclectische mix van gotische en renaissancistische stijlkenmerken. Het gebouw was rijk versierd met natuurstenen en gepleisterde details.

Het symmetrisch opgezette gebouw had een dubbele trap met een bordes. De trappen waren voorzien van gietijzeren balustrades en in het midden bij de trapopgang verrezen uit de leuningen gietijzeren lantaarns. De toren die hoog oprees uit de middenrisaliet deed met zijn hoge kap en arkeltorentjes denken aan de middeleeuwse belforts, de impossante klokkentoren die bij Zuid-Nederlandse en Vlaamse raadhuizen in zwang waren.



Figuur 4 Historische foto's van projectlocatie aan de Markt

De toren was een mooie verbeelding van de burgerlijke macht in Sittard en daarnaast een belangrijk stedenbouwkundig accent aan het belangrijkste plein van de stad. In de huidige situatie is niets meer te zien van deze voormalige historische gevel. Met de ontwikkeling is het doel om de historische gevel op basis van een eigentijdse interpretatie terug te brengen en het winkelgebied binnenstedelijk te versterken. Op deze locatie staat een statisch pand zonder historische kenmerken welke voorheen in gebruik was als V&D-winkel (figuur 5). Het pand staat al jaren leeg.



Figuur 5 Foto's huidige situatie projectlocatie voormalige V&D-pand

HOOFDSTUK 3 Beoogde ontwikkeling

3.1 Ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het herontwikkelen van het voormalige V&D-pand aan de Markt. Hieronder wordt nader ingegaan op de ontwikkeling per locatie.

Het voormalige V&D-pand wordt herontwikkeld tot een locatie waar verschillende functies naast elkaar aanwezig zijn. Het grootste deel van de locatie wordt het nieuwe warenhuis van Berden, waardoor de detailhandelsfunctie op deze plek weer wordt teruggebracht. Het totale oppervlakte aan detailhandel (waaronder winkel, magazijn, kantoor en kantine) mag maximaal 5.462 m^2 bvo bedragen. Dit betreft de oppervlakte aan detailhandel in de huidige situatie aan de Steenweg verdeeld over de begane grond en de verdieping. Ten behoeve van de ontwikkeling is de detailhandelfunctie aan de Steenweg uitgesloten waarbij voor de locatie aan de Markt dit maximum oppervlakte aan detailhandel is geborgd in de planregels, zodat het oppervlakte aan detailhandel in het centrum van Sittard per saldo in ieder geval niet toeneemt. Het aantal vierkante meters winkel in het aanloopgebied, zoals in het 'Detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek' is bepaald, blijft daardoor gelijk.

In het oostelijk en zuidelijk deel van de bebouwing worden op de begane grond en op de verdiepingen in totaal 28 wooneenheden gerealiseerd. In het bestemmingsplan ‘Huis aan de Markt Sittard (vastgesteld op 15-12-2021) waren in totaal 30 woningen voorzien. Dit aantal mag conform het planologisch kader niet toenemen. Er is met de realisatie van de beoogde 28 wooneenheden dan ook geen sprake van een toename. De wooneenheden worden, met uitzondering van 8 woningen, uitgevoerd als nultredenwoningen. De 20 nultredenwoningen worden als optopping op de bestaande constructie gepositioneerd en verbonden met een centraal trappenhuis met lift. Deze woningen zijn vanaf het maaiveld bereikbaar via een lift en bestaan uit één woonlaag.

Acht van de wooneenheden worden binnen de bestaande structuur van de voormalige V&D gesitueerd. Vier van deze acht woningen bevinden zich op de begane grond. De bestaande betonconstructie ligt circa 700 mm boven het huidige maaiveld. Aangezien het maaiveld niet kan worden verhoogd en het bestaande gebouw niet kan worden verlaagd, zullen deze woningen via een aantal treden bereikbaar zijn vanaf de voordeur en daarom niet als nultredenwoningen kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast zijn woningen binnen de bestaande constructie zodanig gepositioneerd dat daglicht slechts aan één zijde van de woning toetreedt. Om deze reden zijn de verblijfsruimten van vier appartementen verdeeld over twee verdiepingen welke zijn verbonden door een interne trap. Derhalve betreffen deze vier 2-laagse appartementen tevens geen nultredenwoningen.

Op de tweede verdieping bevindt zich een daktuin. Deze daktuin betreft het overloopgebied waar de entrees van de woningen aan zijn gesitueerd, waardoor het geen verblijfsgebied betreft en wordt dan ook enkel gebruikt om de woningen te bereiken. Omdat de daktuin geen verblijfsfunctie heeft, is er geen sprake van inbreuk in de privacy vanuit de detailhandelsfunctie. Daarnaast is (ondergeschikte) horeca op deze verdieping uitgesloten in de planregels.

Het noordelijk deel van het pand wordt gevormd door het ‘Huis aan de Markt’. In dit deel is op de begane grond een multifunctionele ruimte aanwezig, waar in de beoogde situatie een restaurant met publieke functie wordt gerealiseerd. Op de verdiepingen worden maatschappelijke functies mogelijk gemaakt met op de eerste verdieping een multi-trouwzaal en op de tweede verdieping een raadszaal. Daarnaast worden er op deze locatie openbare toiletten gerealiseerd. Onder de locatie wordt een parkeerkelder gerealiseerd met 61 parkeerplaatsen voor auto’s en daarnaast 300 fietsparkeerplekken voor openbare doeleinden. Hier bevinden zich tevens de bergingen voor de wooneenheden.

Deze locatie ligt binnen een beschermd stadsgezicht. Met de ontwikkeling en renovatie van het pand wordt de gevel van het voormalige en historische raadhuis van Sittard op een moderne manier teruggebracht in het plandeel ‘Huis aan de Markt’ (figuur 6). Hierbij wordt een deel van de voorgevel richting de straat verplaatst.

Het verplaatsen van de winkel van Berden van het lineaire aanloopgebied richting het recreatieve kernwinkelgebied is van toegevoegde waarde voor het centrum. Door de verplaatsing tegen het kernwinkelgebied ontstaat er een sterkere verbinding tussen het kernwinkelgebied, de Markt als horeca-gebied en het aanloopgebied en kernwinkelgebied aan de zuidzijde van de Markt. Daarnaast zullen de nieuwe woningen bijdragen aan een levendige en multifunctionele binnenstad.

De architectuur met verwijzing naar het voormalige stadhuis brengt een belangrijk stukje historie terug in het stadscentrum. De centrale ligging en de karakteristieke uitstraling van het Huis aan de Markt zijn van toegevoegde waarde voor de beleving en levendigheid voor de Markt en de omgeving en voor het stadscentrum als geheel.



Figuur 6 Indicatie terugbrengen historische gevel Huis aan de Markt

Het detailhandelsbeleid voor de subregio Westelijke Mijnstreek is gericht op vermindering van het oppervlakte aan detailhandel en op compactisering. De winkel van Berden betreft een regionaal bekend warenhuis met de nodige aantrekkingskracht. De huidige situering aan de Steenweg is dan ook geen ideale situatie voor het modewarenhuis. Het kernwinkelgebied wint zodoende aan kracht door de toevoeging van het warenhuis van Berden op een plek tegen het kernwinkelgebied aan waar van oudsher ook voor lange tijd een warenhuis was gevestigd op een beeldbepalende locatie en met exposure aan de Markt. Het winkelvloeroppervlakte van de V&D neemt niet toe, maar hierdoor ontstaat wel een aantrekkelijkere oostelijke winkelwand die recht doet aan het subregionale beleid. De combinatie met publiekgerichte functies zoals de raadzaal, een multifunctionele zaal en een restaurant versterken de markt nog meer.

HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een initiatief passend binnen de NOVI.

Doorwerking projectgebied

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarmee bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed.

Doorwerking projectgebied

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling, indien van toepassing getoetst, aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is een instructieregel gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Er moet enkel rekening worden gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling indien het een ontwikkeling betreft binnen het stedelijk gebied. Als de ontwikkeling een dienst betreft, zoals een winkel, dan moet er worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang ‘efficiënt gebruik van de ondergrond’, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dus dat het voor woningbouw niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft.

Doorwerking projectgebied

Op de locatie Huis aan de Markt mag, conform het huidig planologisch kader, het aantal woningen niet toenemen. In het bestemmingsplan ‘Huis aan de Markt Sittard’ (vastgesteld 15-12-2021) zijn ter plaatse maximaal 30 woningen toegestaan. In de beoogde situatie zijn er eveneens 28 woningen beoogd. Dit betekent dat het maximum aantal toegestane woningen niet wordt overschreden. Daarnaast is er, in opdracht van de gemeente Sittard-Geleen, door Stec Groep in 2023 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd.

Uit het behoefteonderzoek blijkt dat er de komende jaren met name behoefte is aan nultredenwoningen. Dit komt voort uit de sterke toename van het aantal oudere huishoudens die graag de stap willen maken naar dit type woning, omdat deze beter aansluit op hun woonwensen. Met het realiseren van nultredenwoningen wordt er een toekomstbestendig product aan de voorraad toegevoegd dat niet alleen de ouderen van nu in woonruimte kan voorzien, maar ook naar de toekomst toe aansluit op demografische ontwikkelingen.

Met de transformatie van de locatie aan de Markt vindt een kwaliteitsslag plaats met betrekking tot de wooneenheden. De ontwikkeling speelt daarmee in op de grote kwalitatieve behoefte aan moderne appartementen welke, met uitzondering van 8 wooneenheden, worden uitgevoerd als nultredenwoningen. Deze behoefte sluit aan bij de demografische trends van vergrijzing en huishoudensverdunning. De toevoeging van deze woningen zal de doorstroming op de woningmarkt stimuleren, waardoor ruimte vrijkomt voor jongere generaties en starters.

De plannen dragen bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het centrum door de leegstaande ruimtes te transformeren. De ontwikkeling van deze woningen in het stedelijk gebied ondersteunt de visie van de gemeente om het stedelijk gebied te versterken en de druk op het omliggende gebied te verminderen, in lijn met de principes van duurzame verstedelijking.

4.1.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is per onderzoeksaspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de relevante paragrafen in hoofdstuk 5.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

<u>Hoofdstuk 3 Limburgse principes en algemene zonering</u>

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

In de Limburgse Omgevingsvisie is het volgende opgenomen in het kader van het aspect 'Limburgse principes en algemene zonering' binnen het gebied 'stedelijk gebied': *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.* Door het transformeren van de leegstaande voormalige V&D-locatie tot een nieuw warenhuis van Berden met daarnaast woningen en ruimte voor onder andere gemeentefuncties, een restaurant, een VVV-kantoor en een parkeergarage wordt de vitaliteit en de kwaliteit van het gebied versterkt.

Er zijn drie hoofdopgaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie.

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans te worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte bovengronds en ondergronds.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft grotendeels de herontwikkeling en opwaardering van de bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied, waardoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde activiteiten betreffen functies welke passend zijn binnen een stadscentrum, aansluiten bij het stedelijke karakter van het gebied en bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid in het centrum. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de principes zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

<u>Hoofdstuk 5 Wonen en leefomgeving</u>

Provinciaal belang

De provincie Limburg beschouwt alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Daarnaast is het een provinciaal belang dat er sprake is van een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dat betekent dat er voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar zijn.

Opgave

De grootste opgave op de korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit op de woningmarkt te creëren die nodig is om vrijkomende verouderde woningen tijdelijk aan de markt te onttrekken ten behoeve van verduurzaming en het eventueel levensloopbestendig (nultredenwoningen) maken. Hiermee draagt het toevoegen van nieuwe woningen bij aan het weer toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad.

Ambitie

Voor de provincie is het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied.

Doorwerking projectgebied
Het herontwikkelen van de bestaande bebouwing binnen het projectgebied waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd draagt bij aan de opgave en ambitie van de provincie Limburg om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. De transformatie van reeds bebouwde percelen in bestaand stedelijk gebied sluit daarnaast aan bij het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2). Leegstaande bebouwing krijgt een nieuwe invulling, met onder andere woningen, om de leefbaarheid en levendigheid in het centrum terug te brengen. Dit heeft tevens een positief effect op de beleving in en van de stad. Met deze ontwikkeling is sprake van het vergroten van het kwalitatieve woningaanbod. De ontwikkeling is derhalve in lijn met dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 8 Economie
Provinciaal belang
Het belang van de provincie is het creëren van een excellent vestigingsklimaat met een sterke economische structuur:

- Innovatiekracht en bloeiende innovatie ecosystemen op basis van triple helixsamenwerking.
- Een circulaire economie.
- Een goede kennis- en onderwijs (infra) structuur.
- Een wendbare en inzetbare arbeidsmarkt, waarin talent op elk niveau tot zijn recht komt.

Opgave
De provincie heeft op het gebied van economie te maken met mondiale opgaven en transities op het gebied van energie, duurzaamheid, voedsel, gezondheid en digitalisering. Bij een toekomstbestendige economische structuur hoort een aantrekkelijk vestigingsklimaat (zie tevens kopje ‘hoofdstuk 9 Werklocaties’), zowel voor ondernemers als voor werknemers en studenten.

Ambitie
Voor de economische ontwikkeling van Limburg blijft versterking van de regionale economische structuur binnen een excellent vestigingsklimaat het uitgangspunt. Er wordt gewerkt aan een circulaire economie waarin energie, grondstoffen, materialen en componenten zo lang mogelijk en weloverwogen van waarde blijven voor productie en consumptie.

Doorwerking projectgebied
Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling op het gebied van economie, heeft deze ontwikkeling niet in bepaalde mate invloed op de provinciale belangen met betrekking tot economie. Door het verplaatsen van de economische activiteiten (detailhandel) van de ene naar andere locatie in het centrum, zorgt deze ontwikkeling niet voor een dusdanig effecten op de economie binnen het gebied. Op stadsniveau zorgt de verplaatsing voor meer levendigheid in het centrum en zal er, door de vestiging van de winkel van Berden naar de Markt meer bedrijvigheid ontstaan wat een positieve werking kan hebben op overige economische functies in het centrum.

Hoofdstuk 9 Werklocaties
Provinciaal belang

De provincie heeft belang bij genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden.

Opgave
Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen.

De Limburgse detailhandelsector is een belangrijke sociaaleconomische sector, met €7,3 miljard consumentenbestedingen, 50.000 banen en 5.960 winkels met een totale oppervlakte van 1.997.000 m² winkelverkoopvloeroppervlak. Limburg heeft echter te veel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Er zijn grote verschillen in verzorgingsfunctie tussen winkelgebieden. Limburg moet rekening houden met een verdere afname van winkelaanbod in alle lagen van de detailhandelsstructuur. Daar ligt een opgave voor zowel de overheid als voor vastgoedeigenaren, beleggers en ondernemers.

Ambitie
De ambitie is om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals winkelgebieden. Samen met gemeenten en/of eigenaren wordt de komende jaren toegewerkt naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij wordt gestreefd om zo efficiënt mogelijk om te gaan met het ruimtebeslag.

Gemeenten worden gestimuleerd bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in de steden. Zo ontstaan nieuwe mogelijkheden om de kwaliteit van centra te behouden en versterken. Dit vraagt om nieuwe creatieve ideeën, innovatie en een gezamenlijk aanpak van alle betrokkenen.

De kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplaats dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix met horeca, dienstverlening, cultuurhistorische objecten, kantoren, bedrijven en binnenstedelijk wonen en zorg. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoerisme en funshoppen behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.

Doorwerking projectgebied
Met deze ontwikkeling neemt het oppervlak aan detailhandelsfunctie niet toe, waardoor het overschot aan winkeloppervlak niet toeneemt. Omdat er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing dan wel bebouwde percelen, wordt efficiënt omgegaan met het bestaande ruimtebeslag in de stad. Daarnaast wordt het leegstaande pand aan de Markt nieuw leven ingeblazen en wordt de detailhandelsfunctie vanaf de Steenweg dichter naar het centrum gebracht, waardoor er sprake is van een compacter, levendiger en kwalitatiever centrum. Ook wordt er met het realiseren van een mix aan functies (maatschappelijk, detailhandel en wonen) bijgedragen aan de leefbaarheid in het centrum. De ontwikkeling is dan ook in lijn met dit hoofdstuk.

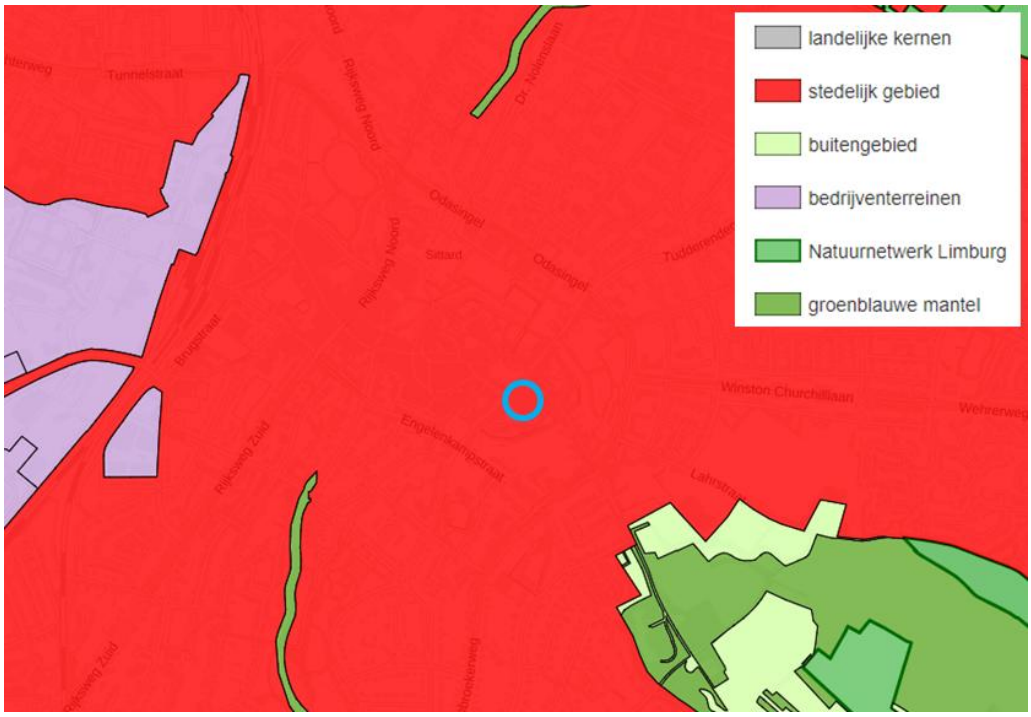
Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling passend is bij de opgaven en ambities van de provincie Limburg zoals opgenomen in de Omgevingsvisie

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingsverordening staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Conform de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening maakt het projectgebied deel uit van het stedelijk gebied (figuur 7) het beschermingsgebied Roerdalslenk en het overstromingskansgebied E.

<u>Stedelijk gebied</u>

In het stedelijk gebied gelden onder andere regels voor het aspect wonen en detailhandel. Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan de instructieregels met betrekking tot deze aspecten.



Figuur 7 Plankaart Omgevingsverordening Limburg 2021 met projectlocatie Huis aan de Markt blauw omcirkeld

Hoofdstuk 12 Wonen, werken en recreëren

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

In de voorgaande paragraaf 4.3.1 is nader beschreven hoe rekening wordt gehouden met deze twee hoofdstukken.

b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

Ten aanzien van de detailhandelsfunctie vindt er per saldo geen toename plaats, maar wordt het warenhuis aan de Steenweg verplaatst naar de Markt waarbij er geen sprake is van een uitbreiding van het oppervlakte aan detailhandel. Ten aanzien van het realiseren van wooneenheden is er de komende jaren met name behoefte aan nultredenwoningen. Deze woningen zijn toekomstbestendig gezien niet enkel de ouderen van nu in woonruimte kan voorzien, maar ook naar de toekomst toe aansluit op demografische ontwikkelingen.

c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

Uit paragraaf 4.4.1 blijkt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Derhalve worden geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de beoogde wooneenheden.

d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

Het plan wordt door de gemeente Sittard-Geleen opgenomen in de provinciale systematiek van monitoring, conform afdeling 14.5 van de Omgevingsverordening.

e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

De beoogde situatie zal binnen 5 jaar na vaststelling van de onderhavige wijziging van het omgevingsplan en vergunningverlening worden gerealiseerd.

Paragraaf 12.1.2 Detailhandel

Artikel 12.3 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden detailhandel

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

In dit hoofdstuk is nader ingegaan op de van toepassing zijnde relevante provinciale en regionale beleidsuitgangspunten voor onderhavig plan.

2. De motivering bij een omgevingsplan bevat:

a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan lid 1;

In dit geval wordt er op de voormalige V&D-locatie de vestigingsmogelijkheid toegevoegd voor detailhandel, maar er is hiermee geen sprake van een uitbreiding van vestigingsmogelijkheden qua omvang/oppervlakte aan detailhandel in het centrum van Sittard. Met deze ontwikkeling wordt de huidige detailhandelsfunctie aan de Steenweg namelijk uitgesloten, waardoor er in het centrum geen extra vestigingsmogelijkheden worden gecreëerd, maar er een verplaatsing van een vestigingsmogelijkheid

plaatsvindt. Deze ontwikkeling is passend binnen de Limburgse principes en hoofdstukken zoals genoemd in paragraaf 4.3.1.

b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

In paragraaf 6.2 is nader ingegaan op participatie en overleg.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening ten aanzien van het stedelijk gebied.

Overstromingskansgebied E

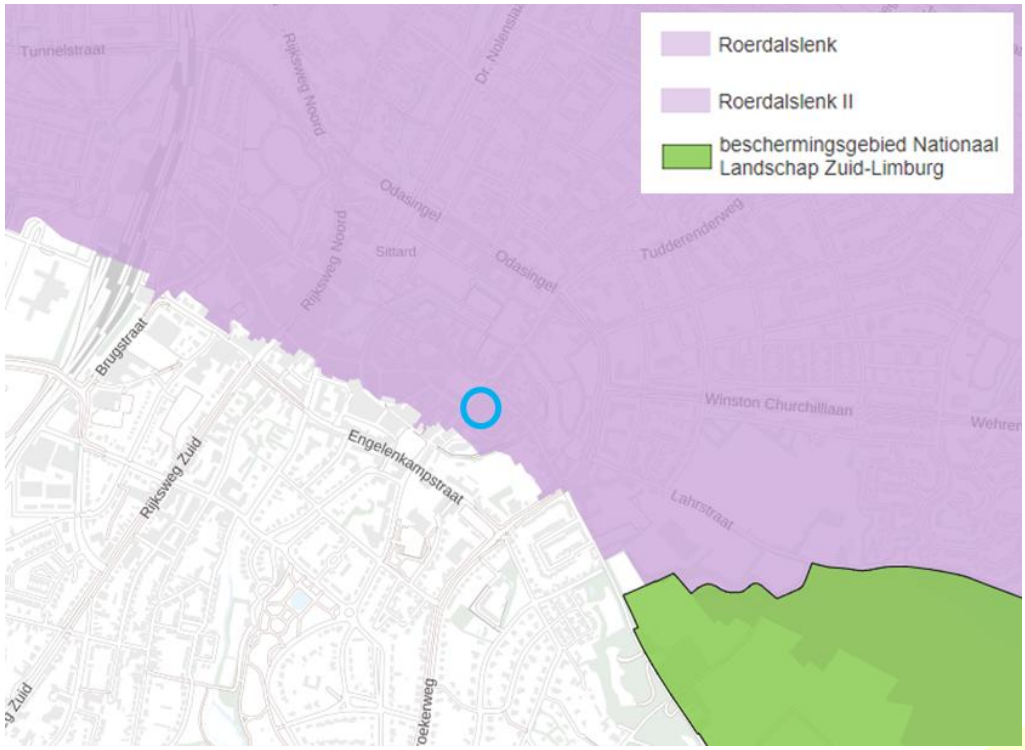
Regionale wateren moeten zijn ingericht met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit. Voor locaties binnen overstromingskansgebied E geldt een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap. Het waterschap dient uiterlijk in 2035 aan de inspanningsverplichting te voldoen.

In dit geval neemt het oppervlakte aan bebouwing dan wel verharding binnen het projectgebied niet toe. Aan de hand van de ligging van het projectgebied in overstromingskansgebied E is in het kader van onderhavig plan dan ook geen nadere toetsing noodzakelijk.

Er zijn dan ook geen belemmeringen ten aanzien van het overstromingskansgebied E.

Roerdalslenk

De locatie aan de Markt ligt binnen de Roerdalslenk binnen de zone Roerdalslenk II (figuur 8).



Figuur 8 Plankaart aandachtsgebieden met projectlocatie Huis aan de Markt blauw omcirkeld

De Roerdalslenk betreft een boringsvrije zone waarbinnen het grondwater wordt afgedekt door een kleilaag. Deze kleilaag biedt een natuurlijke bescherming tegen vervuiling van het grondwater. Het doorboren van zo'n kleilaag zou kunnen leiden tot vervuiling van het grondwater en daarom worden er regels gesteld die het doorboren of op andere wijze aantasten van de kleilagen verbieden. Het grondwater in de boringsvrije zone is gereserveerd voor drinkwater en water voor overige menselijke consumptie. Onder dat laatste wordt verstaan, water voor de vervaardiging, behandeling, conservering of het in de handel brengen van levensmiddelen.

In dit geval vinden er geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen plaats, waardoor dit geen belemmering vormt voor de boringsvrije zone Roerdalslenk.

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de Roerdalslenk.

Slotconclusie is dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de regels uit de omgevingsverordening.

4.2.3 Woondeal Limburg

De Woondeal betreft de intensivering van de samenwerking op het gebied van de Limburgse huisvestingsopgave. Dit betreft een samenwerking tussen het Rijk, de provincie Limburg, gemeenten, woningcorporaties en Waterschap Limburg.

Ten aanzien van de versnellingsopgave is deze voor de verschillende woonregio's uitgewerkt. Gedurende de periode tot 2025, wordt ingezet op een bruto toevoeging van 7.872 woningen. Voor de periode van 2025 tot en met 2030 is voorzien in een bruto plancapaciteit dan wel voornemen tot realisatie van 15.746 woningen.

Woningsegment

In de Woondeal is met betrekking tot het woningsegment opgenomen dat in Limburg wordt gestreefd naar een toevoeging van 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al 2/3 deel of meer betaalbaar aanwezig is. Elke gemeente neemt daarin dus verantwoordelijkheid ongeacht de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Gemeenten in een woonregio mogen onderling verevenen, zolang de regionale nieuwbouwrealisatie aan het uitgangspunt van 2/3 betaalbaar voldoet.

Elke gemeente die op dit moment niet beschikt over een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zet zich in om toe te groeien naar 30%. Om dat te bereiken stuurt die gemeente op de bouw van (extra) sociale huurwoningen. Alle gemeenten streven dan ook, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, naar de bouw van voldoende sociale huurwoningen.

Conform het bovenstaande zullen voor de periode 2025-2030 de gemeenten binnen de drie woonregio's in Limburg onderling afspraken maken over de verdeling van hun aandeel sociale huurwoningen over de gemeenten in de nieuwbouw, in afstemming met de woningcorporaties en dit inbrengen in de Regionale Woontafel en ten behoeve van de eventuele jaarlijkse actualisering van de Woondeal. Gemeenten kunnen schuiven/wijzigen in en tussen projecten waarbij de voorwaarde is dat het totaal aantal

woningen aansluit bij de afspraken die in het kader van de woondeal gemaakt worden en geen afbreuk doet aan de verdeling van doelgroepen en betaalbaarheid.

De ambitie van de gemeente is om te voorzien in een voor eenieder passende woning. In het Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Sittard-Geleen 2025-2030' is de behoefte naar woningen in de verschillende woningsegmenten opgenomen. De 28 wooneenheden Van de totale behoefte van 2.615 woningen is er een behoefte van circa 13,5% aan nultredenappartementen in de vrije huursector en een behoefte van bijna 4% naar appartementen (vrije sector) zonder lift. Er blijkt dat er voor beide segmenten een grotere behoefte is dan het aanbod.

Daarnaast biedt de aantrekkelijke ligging in het centrum van de historische binnenstad en nabij voorzieningen een kans dan wel mogelijkheid voor het realiseren van appartementen in het duurdere segment. Dat wooneenheden in de binnenstad welke grotendeels levensloopbestendig worden uitgevoerd, langdurig leeg komen te staan is niet aannemelijk. Dit gezien de verwachte demografische ontwikkelingen waarbij de vraag naar nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen de komende jaren niet zal afnemen, maar juist zal toenemen.

Woningtypen

De opgave met betrekking tot de woningmarkt in het algemeen is in Zuid-Limburg voor een groot deel kwalitatief van aard. Door meervoudige opgaven op diverse terreinen zoals waterberging, klimaatadaptatie en voldoende groen staat de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk. Helemaal als het gaat om het toevoegen van (kleinere aantallen) woningen in het betaalbare segment binnen bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door transformatie. Daarnaast zijn er op diverse locaties lokale belemmeringen, hetgeen een negatief effect heeft op voldoende bouwlocaties.

Er is specifiek aandacht voor de huisvesting van aandachtsgroepen waaronder ouderen. Het aantal ouderen groeit de komende jaren fors. Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Dit is dan ook een opgave waar gemeenten in de gehele provincie voor staan. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen, waarvan 170.000 nultredenwoningen betreft. Het Limburgse aandeel in de nationale opgave voor huisvesting van ouderen bestaat uit de realisatie van 10.300 nultredenwoningen.

Voor Zuid-Limburg ligt er de opgave om te voorzien in voldoende passende woningen. Om dit te bewerkstelligen is onder andere doorstroming nodig op het vlak van gezinswoningen naar levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Dit niet alleen in het kader van de vergrijzing, maar ook vanwege de sterke regionale binding die groepen jongeren hebben en die graag willen blijven wonen op de plek waar zij zijn opgegroeid.

De woningen welke binnen het projectgebied worden gerealiseerd, betreffen (op 8 van de wooneenheden na) allemaal nultredenwoningen. Deze woningen zijn daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen. Hiermee wordt bijgedragen aan het streven op voldoende woningen voor deze aandachtsgroep te

kunnen aanbieden. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de opgave om binnen het stedelijk gebied woningen binnen het betaalbare segment te realiseren.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities en doelen zoals opgenomen in de Woondeal Limburg.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vormt het kaderstellende beleid voor de thema's detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in Zuid-Limburg en omvat onder andere spelregels over hoe om te gaan met nieuwe initiatieven. In totaal zijn 22 winkelclusters in de Westelijke Mijnstreek aangeduid en op pandniveau afgebakend. Deze vormen samen de hoofdwinkelstructuur. Het behoud of versterken van deze winkelclusters is cruciaal voor het voorzieningenniveau, het ondernemersklimaat en de leefbaarheid.

In de SVREZL wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (kwantitatief en kwalitatief te versterken) en balansgebieden (te behouden), voor overige winkelgebieden en solitaire locaties geldt transformatie. Het projectgebied ligt in het concentratiegebied 'centrum-/stationsgebied' van Sittard-Geleen. De ambitie voor de winkelmarkt richt zich primair op aantrekkelijke stedelijke centra in de binnensteden van Heerlen, Sittard en Maastricht. De centra van Heerlen en Sittard zullen hun positie als regionale centrumsteden in de (sub)regio behouden.

Daarnaast is in de SVREZL benoemd dat, in de lijn met het dynamische voorraadbeheer, bij het faciliteren van nieuwe voorraad sprake moet zijn van de aanpak van bestaande leegstand en het schrappen van bestaande winkels die niet kansrijk zijn. Toevoeging van aanbod is alleen wenselijk, wanneer deze leidt tot versterking van de hoofdstructuur, of een kwalitatieve verbetering.

Met het verplaatsen van het warenhuis aan de Steenweg naar de Markt, wordt het opnieuw vestigen van detailhandel op de locatie aan de Steenweg uitgesloten. Hierdoor vindt er per saldo geen toename van het oppervlakte aan detailhandel plaats. Het warenhuis komt direct tegen het kernwinkelgebied aan te liggen, waardoor sprake is van een betere concentratie van de centrumfuncties. Dit aangezien er een leegstaand pand in het centrum een nieuwe invulling krijgt. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie.

4.3.2 Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 - 2030

De gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein vormen samen de subregio Westelijke Mijnstreek. Vanuit de subregio is er behoefte aan actueel detailhandelsbeleid dat rekening houdt met de huidige situatie in de Westelijke Mijnstreek en daarnaast inspeelt op trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het toekomstig functioneren van de detailhandelssector. Ook in het kader van de Europese dienstenrichtlijn is actueel beleid cruciaal. Met het subregionaal detailhandelsbeleid wordt aangesloten bij en verdere invulling gegeven aan het provinciale beleid en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

Gezien de al aanwezige leegstand in de regio, trends, demografische ontwikkelingen en de branches met krimp, is er op subregioniveau geen sprake van uitbreidingsruimte maar juist van een negatieve marktruimte in niet-dagelijks detailhandel. Dit betekent dat er op het gebied van deze branches sprake is van overbewinkeling.

Ten aanzien van de leefbaarheid van steden, dient een duidelijke detailhandelsstructuur uitgangspunt te zijn. Om een wenselijke structuur te creëren, zijn een aantal ambities opgesteld waarbij onderstaande ambities in relatie tot onderhavige ontwikkeling staan.

1. Een aantrekkelijke en duidelijke detailhandelsstructuur.
2. compactere winkelgebieden en clusteren van het detailhandelsaanbod.
3. Een gezond ondernemers- en investeringsklimaat waar marktpartijen en eigenaren blijven investeren en innoveren.
4. Terugbrengen van het aantal overtollige winkelmeters. Het maken van keuzes wat betreft toekomstige winkelgebieden en winkelomvang is een vereiste.

De ontwikkeling sluit aan op bovenstaande ambities, omdat er door de invulling van leegstaand vastgoed sprake is van een aantrekkelijke detailhandelsstructuur en een compacter en meer geclusterd detailhandelsaanbod in het centrum. Door een aantrekkelijker winkelgebied met een menging aan functies, zal men eerder naar dit gebied worden getrokken. Hierdoor zijn andere ondernemers en investeerders ook eerder geneigd om te blijven investeren en innoveren. Tenslotte neemt het aantal winkelmeters niet toe, omdat de detailhandelfunctie op de locatie aan de Steenweg wordt uitgesloten. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid zoals opgenomen in het Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023 – 2030.

4.3.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft staan. Een goed functionerende woningmarkt is de basis van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven.

Het motto in Zuid-Limburg is ‘meer stad, meer land’. Een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap welke dient te worden gekoesterd. Als het gaat om het stimuleren van menselijk talent waarmee een impuls wordt gegeven

aan de stedelijke en regionale economie, hebben aantrekkelijke steden de beste papieren. De aantrekkelijkste binnensteden in Zuid-Limburg, waaronder Sittard, hebben een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen.

In het centrumstedelijk woonmilieu zijn voorzieningen een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Substantieel verlies van (detailhandels)voorzieningen in dit woonmilieu kan de aantrekkingskracht van dit gebied onder druk zetten. In de stedelijke woonsfeer zijn voorzieningen doorgaans redelijk aanwezig, dan wel direct nabij. Voor de stedelijke woonsfeer bestaat een (kwalitatieve) concentratieopgave. Kwalitatief gezien is intensivering van deze woonsfeer gewenst, vooral in combinatie met functiemenging. Ten aanzien van deze behoefte is voor Sittard de stedelijke woonsfeer een kansrijke locatie.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:
- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Deze ontwikkeling sluit aan bij de regionale opgaven en ambities ten aanzien van het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in het centrum van Sittard. Enerzijds worden kwalitatieve woningen toegevoegd, wat een positief effect heeft op de levendigheid in het centrum. Het grote leegstaande voormalige V&D-pand krijgt een nieuwe invulling en uitstraling welke passend is in het centrum. Anderzijds zorgt het toevoegen van andere functies dan wonen ervoor dat het voorzieningenniveau toeneemt waardoor men meer naar het centrum trekt.

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de gestelde ambities uit de regionale structuurvisie voor wonen.

4.3.4 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Het actuele woningbouwbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), aangevuld met de op 11 februari 2021 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgestelde- en op 26 februari 2021 in werking getreden – beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Op grond van deze beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:
- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

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

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

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

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Ad 1. Maatschappelijke meerwaarde
Het voornemen van initiatiefnemer is het herontwikkelen van reeds bestaande gebouwen met opstallen. Er worden voornamelijk nultredenwoningen gerealiseerd. Deze woningen sluiten aan op de behoefte.

Ad 2. Planologische aanvaardbaarheid
Conform de huidige planologische situatie mag het aantal woningen niet toenemen. In het plan ‘Huis aan de Markt Sittard’ zijn maximaal 30 woningen toegestaan. Met de beoogde 28 wooneenheden wordt dit maximum niet overschreden. Daarnaast wordt met de wooneenheden voldaan aan de huidige behoefte omdat het plan voorziet in de toevoeging van voornamelijk nultredenwoningen.

Ad 3. (Sub)regionale afstemming
Het plan is door de gemeente afgestemd met de regio en de regio heeft ingestemd met de ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen wil een prettige omgeving zijn om in te wonen, werken, leren en ontspannen. Nu en in de toekomst. Daarvoor is de samenleving veerkrachtig en speelt ze constant in op nieuwe ontwikkelingen. Om aan te geven hoe de gemeente hieraan wil bijdragen in de fysieke leefomgeving, is een omgevingsvisie opgesteld welke op 27 maart 2025 is vastgesteld. De omgevingsvisie is de langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving van Sittard-Geleen.

In de ontwerp-Omgevingsvisie zijn ambities voor 2040 opgenomen voor het centrum van Sittard. Het centrum in Sittard is in 2040 als bovenregionaal centrum een echte stedelijke kern die gevonden wordt door recreanten en toeristen van ver buiten de eigen

regio. Het is een levendige ontmoetingsplek, met een mix van winkels, woningen, werken en recreatieve functies. Hier begint naast de historische binnenstad een bruisend stationskwartier te ontstaan.

De gemeente werkt mee aan het verruimen van het aanbod aan recreatief winkelen en maken ruimte voor ontmoeten, beleven en verblijven. De leegstand wordt aangepakt door onder meer het centrum compact en aantrekkelijk te maken. Aan het kernwinkelgebied grenst het aanloopgebied, waar naast winkels ook andere functies een plek kunnen hebben. Het gaat dan om dienstverlening, wonen, cultuur en werkfuncties. De aantrekkelijkheid van deze zone is de afwisseling van functies. Omdat de gemeente streeft naar een compacter winkelgebied zonder leegstand, is het nodig detailhandel buiten het kernwinkelgebied en aanloopgebied te ontmoedigen.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de ambities zoals opgenomen in de ontwerp-Omgevingsvisie. De ontwikkeling sluit aan bij het creëren van een levendig centrum met een menging van functies, waarbij leegstand in het winkelcentrum wordt. Het verplaatsen van de detailhandel naar het kernwinkelgebied, waarbij er tevens woningen en andere functies worden toegevoegd, sluit aan bij de ambitie om een aantrekkelijke afwisseling van functies te creëren.

4.4.2 Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De gemeente kent een duidelijke identiteit voor het stedelijk wonen in de kernen van Sittard en Geleen. Het stedelijk wonen in het compacte historische centrum van Sittard is dynamisch met hybride woonvormen. Naast shoppen is het centrum gericht op beleving, cultuur, evenementen, eten en drinken. Het monumentale vastgoed neemt een prominente plek in het stadse leven in.

Er wordt ingezet op de kansen voor transformatie van bestaand vastgoed. Met deze kansen kan worden ingespeeld op de behoefte aan wonen in het stedelijk centrum in de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast biedt de transformatie en functiewijziging van bestaand leegstaand vastgoed extra kansen voor de realisatie van woonvormen in waardevolle gebouwen zoals monumenten. Door de herontwikkeling van leegstaande panden ontstaat tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beleving in het centrum. Ook biedt transformatie kansen voor de realisatie van een aantrekkelijk woningaanbod voor studenten en starters maar ook voor ouderen. Het centrum stedelijk wonen is namelijk vooral aantrekkelijk voor jongeren, alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen en ouderen. In het centrum liggen dan ook voldoende kansen om in te spelen op de behoefte naar passende woningen voor deze verschillende doelgroepen.

Toekomstvisie 2030

In maart 2021 heeft de samenleving de Toekomstvisie 2030 van Sittard-Geleen gelanceerd. Het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, jongeren en de gemeente schetsen in deze visie de gewenste toekomst voor Sittard-Geleen. Dit vertelt op welke manier er samen wordt gewerkt aan een Sittard-Geleen waar de komende jaren wordt ingezet op prettig wonen, leren, werken en ontspannen.

De Toekomstvisie 2030 gaat voor een bestendig en veilig Sittard Centrum waar toerisme, ontmoeting, cultuur(historie) en groen nauw met elkaar verbonden worden. De belangrijkste opgave is het behouden en versterken van een vitaal en krachtig

centrum met haar historisch hart. Een centrum dat meer is dan een aantrekkelijk winkelgebied. Het ontwikkelt zich verder als bruisend cultuurhistorisch belevingscentrum met een mix van functies op het gebied van retail, horeca, stedelijk wonen, cultuur, onderwijs en werken. Een centrum met een kwalitatief hoogwaardige ruimte, uitstekend bereikbaar voor iedereen en met goede parkeervoorzieningen. Het centrum is een ontmoetingsplek voor jong en oud.

De herontwikkeling van het voormalige V&D-pand aan de Markt maakte deel uit van het ontwikkelpad voor het centrum van Sittard. Het doel was om een representatieve ontmoetingsplek te creëren met functies zoals raadzaal en vergaderruimten. Deze ontwikkeling en doel worden nu voortgezet om ervoor te zorgen dat de ontmoetingsplek zal worden gerealiseerd en daarnaast tevens in te zetten op een menging van functies door het toevoegen van woningen en detailhandel. Derhalve is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.

4.4.3 Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen brengt met deze horecavisie de visie op de horecaontwikkeling in Sittard-Geleen in beeld. Het advies maakt duidelijk welke horecaontwikkelingen in welk deel van de stad wenselijk zijn en welke niet. De focus ligt op de centra van Sittard en Geleen, aangezien hier de meeste horeca is gevestigd.

Het leegstaande V&D-pand wordt ten aanzien van de belangrijkste kenmerken aan de Markt als aandachtspunt/kans gezien. Daarnaast kent de Markt een onduidelijke signatuur met fastservice dag- en avondzaken, restaurant- en drankensector, avond- en nachthoreca. Derhalve is gezocht waar in dit gebied behoefte naar is en waar kansen kunnen worden benut.

De gemeente hanteert voor de verschillende sectoren binnen de horeca (restaurant, café, etc.) per concentratiegebied, waaronder de Markt, een ontwikkelstrategie welke kan bestaan uit terugdringen, consolideren of ontwikkelen. Voor ontwikkelingen binnen het concentratiegebied ‘Markt’ wordt ten aanzien van de restaurantsector de ontwikkelstrategie ‘ontwikkelen’ gehanteerd.

Een van de actielijnen voor het concentratiegebied waarbinnen Huis aan de Markt ligt, heeft betrekking op het inzetten op horeca welke zowel overdag als in de avond geopend is. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een restaurant op de locatie Huis aan de Markt passend is binnen de horecavisie.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Erfgoed

Op 1 januari 2024 is het beleidskader Cultureel Erfgoed onder de Omgevingswet in werking getreden. Dit beleidskader vervangt de Erfgoedwet 2016 en is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving als instrument om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied zal een analyse worden uitgevoerd voor de mogelijkheid tot bescherming van het cultureel erfgoed.

Cultuurhistorie

Naast het aspect archeologie is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het projectgebied. Wel ligt het Huis aan de Markt in rijksbeschermd stadsgezicht. Het behoud, herstel en/of versterken van de aanwezige waarden is daarom van belang.

Doorwerking projectgebied

In 1961 werd het stadhuis, dat was gelegen aan de zuidoostzijde van de Markt, samen met enkele belendende woningen afgebroken om plaats te maken voor de nieuwe V&D (1968). Hoewel de vestiging van dit winkelbedrijf destijds grensverleggend was, doorbrak het gebouw de kleinschalige stedelijke structuur van de karakteristieke Sittardse bebouwing en de verticaal gerichte gevelwand aan de Markt.

Het voormalige V&D-pand kent geen monumentale status en, gezien de verstoring van de kleinschalige stedelijke structuur, betreft het tevens geen beeldbepalend pand. Met de ontwikkeling is juist gezocht naar een wijze waarop de historie van deze locatie aan de Markt kan worden teruggebracht. Daarom is beoogde om met deze herontwikkeling

de historische gevel Huis aan de Markt op een innovatieve manier terug te brengen (zie figuur 9 en paragraaf 3.1).



Figuur 9 Historische gevel Huis aan de Markt

Archeologie

Op grond van artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Deze regels worden dan opgesteld om archeologische waarden in de bodem te beschermen of om deze deskundig te laten opgraven. Voor projecten kleiner dan 100 m^2 moet een gemeente in beginsel vrijstelling verlenen van de archeologische onderzoeksplicht (art 5.130 lid 4 Bkl). Echter kan de gemeente er voor kiezen een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vast te leggen in het omgevingsplan. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld historische binnensteden.

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft in 2012 de beleidsnota 'archeologie en monumenten' vastgesteld. Daarin is beschreven hoe archeologische waarden in omgevingsplannen moet worden verankerd. Voor het projectgebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. Voor ontwikkelingen binnen deze bestemming geldt dat de bouw van een gebouw of een uitbreiding van een bestaand gebouw van ten hoogste 50 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm niet rechtstreeks zijn toegestaan.

Doorwerking projectgebied

De locatie aan de Markt ligt in een gebied dat archeologisch gezien belangrijk is. Als gevolg van de realisatie van het voormalige V&D gebouw is er in het verleden echter reeds veel op het gebied van archeologie verloren gegaan. Deze locatie is in de huidige situatie tevens onderkelderd. Met de bouw van deze bestaande kelderbak heeft dan ook reeds bodemverstoring plaatsgevonden. De kelderbak wordt niet (verder en niet dieper) afgegraven, maar er zullen wel palen in de grond worden geboord. Deze palen worden geboord ten behoeve van de verschuiving van de gevel van het pand.

De noodzaak voor een archeologisch onderzoek is afhankelijk van de omvang van de palen welke nodig zijn voor de verschuiving van de gevels, het aantal palen en de diepte waarop die geplaatst worden. In het kader van het TAM-Omgevingsplan wordt, op basis hiervan, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Op basis van een concreet bouwplan wordt vervolgens getoetst of nader onderzoek aan de orde is. Gelet op het voorgaande is de bescherming van archeologische waarden in de planregels van onderhavig TAM-Omgevingsplan geborgd, zodat in een later stadium (en ten tijde van de concrete planuitwerking) wordt bepaald of (en in welke mate) een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, en de ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Om een gezonde leefomgeving te garanderen is de ontwikkeling in dit hoofdstuk getoetst aan verschillende aspecten welke betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Uit de toetsing aan deze fysieke leefomgevingsaspecten blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de gezondheid van mensen.

Doorwerking projectgebied

In en rondom het projectgebied bevinden zich geen functies welke van invloed zijn op (het beschermen van) de gezondheid. Dit blijkt uit de verschillende paragrafen in onderhavig hoofdstuk. De ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering met betrekking tot het aspect ‘beschermen van de gezondheid’.

5.3 Bodem

In het kader van de Omgevingswet dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren in de fysieke leefomgeving en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen.

Om te bepalen of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en beoogde situatie, is binnen het projectgebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de bevindingen en conclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar de bijlagen.

Doorwerking projectgebied

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als ‘verdacht’ beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging bekend door een sterke grondwaterverontreiniging met tetrachlooretheen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt (na uitvoering van de sloopwerkzaamheden) een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De bovengrond is verdacht op het voorkomen van zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is verdacht op aanwezigheid van VOCl's. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek te doen nadat de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Op grond van artikel 22.29 lid 1 onder c.1 mag de omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit alleen worden verleend als de toelaatbare waarde niet wordt overschreden. Daartoe is tevens in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.4 Water(systemen)

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit subparagrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

5.4.1 Wettelijk toetsingskader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

Beleid Waterschap Limburg

Het beleid van het waterschap Limburg is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De speerpunten in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn:

- Hoogwaterbescherming van de Maasvallei;

- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren en vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en natuurlijk ingericht;
- Zuiveren van de waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

De gemeente Sittard-Geleen valt onder subregio Westelijke Mijnstreek. Door de gemeenten binnen de Westelijke Mijnstreek wordt het beleidsplan 'Water en klimaatadaptatie voor de periode 2022-2027 gehanteerd. Met het vaststellen van het beleidsplan worden maatregelen ingezet om (water)overlast en hittestress tot een minimum te beperken en het riool tevens zo min mogelijk te belasten. Het beleidsplan is onderdeel van de beleidsdocumenten voor de rioleringszorg in de Westelijke Mijnstreek.

5.4.2 Waterkundige situatie projectgebied

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater
Het projectgebied ligt binnen de attentiezone Roerdalslenk met betrekking tot grondwater. Echter zal onderhavige ontwikkeling niet van invloed zijn op de grondwaterstand en worden er geen onttrekkingen voorzien. Dit vormt derhalve geen belemmering

Oppervlaktewater
Binnen het projectgebied en in de directe omgeving van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater
Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. In de beoogde situatie zal het afvalwater eveneens worden afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. In het kader van de vergunningaanvraag op basis van een concreet bouwplan wordt nader ingegaan op de afvoer van afvalwater. Naar verwachting beschikt het bestaande rioleringsstelsel over voldoende capaciteit om de voorziene hoeveelheid aan afvalwater te verwerken.

Hemelwater
Conform de watertoets dient hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Voor het bergen van hemelwater geldt een norm van 80 mm/2 uur per m^2 aan toename van het verhard oppervlak.

De locatie aan de Markt is momenteel grotendeels volledig verhard. Het oppervlak aan verharding neemt in de beoogde situatie niet toe. Derhalve geldt formeel dan ook geen waterbergingsopgave.

5.5 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden.

5.5.1 Natura 2000

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. Middels het rekeninstrument AERIUS Calculator is berekend of er eventueel een negatief effect is op een Natura 2000-gebied. Voor onderhavige ontwikkeling is een berekening met de AERIUS Calculator uitgevoerd. Onderstaand is de conclusie opgenomen, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

In de berekening is onderscheid gemaakt in twee fasen: de aanlegfase en de gebruiksfase. De aanlegfase heeft betrekking op sloop- en (ver)bouwwerkzaamheden en de vervoersbewegingen die benodigd zijn om van en naar de locatie te gaan. De gebruiksfase heeft betrekking op de vervoers- en transportbewegingen van en naar de locaties.

Het uitvoeren van stikstofdepositieberekeningen voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk. De AERIUS-berekeningen en bijbehorende motivering zijn bijgevoegd als separate bijlagen.

Uit de resultaten van de AERIUS-berekeningen volgt dat er, als gevolg van de ontwikkeling, geen toename <0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5.2 Flora en fauna

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild

levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal) is verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfsplaats of foerageergebied dienen voor dieren. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van bebouwing en/of bomenkap, dient te worden gekeken of dit geen negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) diersoorten.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies van de quickscan opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Quickscan flora en fauna
Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden kunnen effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat op voorhand niet uitgesloten kan worden of de open stootvoegen in de gevels die grenzen aan de tuinen van de panden aan de Putstraat en Plakstraat gebruikt worden door gebouw bewonende vleermuizen.

Vanuit de quickscan is geadviseerd om voor aanvang van de werkzaamheden een aanvullend onderzoek uit te voeren ten aanzien van gebouw minnende vleermuizen. Uit nader onderzoek zal blijken of een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten nodig is. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten.

Om te voorkomen dat er potentiële vliegroutes van in de omgeving wonende vleermuizen worden verstoord, wordt geadviseerd om de bouwplaats niet volledig te verlichten tijdens de werkzaamheden. Indien in het kader van veiligheid en inbraakpreventie tocht veel verlichting aanwezig moet zijn, gebruik dan groene of rode verlichting.

Bevindingen en advies nader vleermuisonderzoek
Op 16 oktober 2024 is een eerste aanzet van het aanvullend onderzoek uitgevoerd in, waarbij geconstateerd is dat er meerdere dwergvleermuizen in het deels te slopen pand aanwezig waren. Echter, zoals ook blijkt uit de daartoe opgestelde notities zoals bijgevoegd in de bijlagen, is er geen sprake van een aantasting van de verblijfplaatsen van vleermuizen, omdat de betreffende gevel niet wordt gesloopt. De bestaande metselwerk gevel, waarin verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn, zal namelijk intact blijven. Van het opzettelijk verstoren van de vleermuizen is daarom geen sprake, waarmee het uitvoeren van een aanvullend vleermuisonderzoek niet nodig is. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de bijlagen. Een voorwaardelijke verplichting in de planregels kan hiertoe achterwege blijven.

5.6 Geluid

In de Omgevingswet is vastgesteld dat, indien binnen het projectgebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de geluidaandachtsgebieden van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling, herziening of afwijking van het tijdelijke omgevingsplan. Ten aanzien van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar werkverkeer- en omgevingslawaai uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd in de bijlagen.

Wegverkeerslawaai
De hoogste geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe wooneenheden bedraagt 53 Lden op de zuidwestelijke gevels van de woningen op de begane grond (maisonnettes). Er zijn nergens binnen het onderzoeksgebied overschrijdingen van de standaardwaarde van 53 Lden. Er worden daarom, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geen aanvullende eisen gesteld. Er wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting aanvaardbaar is.

Omgevingsgeluid t.g.v. bevoorrading winkel
Ten gevolge van de bevoorrading van de winkel bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 49 dB(A) in de relevante dagperiode. Ter plaatse van de reeds geprojecteerde woningen aan de Plakstraat 24-76 (nieuwbouwproject Agnetenpark) tegenover de loslocatie bedragen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de dagperiode 48 dB(A). De optredende gemiddelde geluidniveaus (langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus) voldoen aan de normering in de Bruidsschat van 50 dB(A). Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De hoogste maximale geluidniveaus ten gevolge van de bevoorrading van de winkel bedragen in de relevante dagperiode 74 dB(A), ter plaatse van de nieuwe woningen. Voor de reeds geprojecteerde woningen Plakstraat 24-76 bedragen de maximale geluidniveaus in de dagperiode 74 dB(A). De berekende optredende maximale geluidniveaus zijn hoger dan 70 dB(A), maar conform de geluidregels in artikel 22.63 lid 4 van het omgevingsplan worden piekgeluiden ten gevolge van laden en lossen in de dagperiode niet meegenomen in de beoordeling. Er wordt dus ten aanzien van zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau voldaan aan de gestelde normering conform artikel 22.63 ‘Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen’ uit het omgevingsplan (bruidsschatregels).

De indirecte hinder door de verkeersaantrekkende werking van de parkeerkelder en bevoorrading van de nieuwe winkel is berekend. Uit de resultaten blijkt dat op de maatgevende geprojecteerde woningen Plakstraat 24-76 en diverse woningen aan de Plakstraat maximaal een etmaalwaarde van 51 à 52 dB(A) optreedt. Bij een 'normale' gevelopbouw van een woning kan uitgegaan worden van een gevelwering van 17 à 20 dB(A). Het optredende binnenniveau bedraagt dan 32 à 35 dB(A). Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de betreffende woningen.

Omgevingsgeluid overig
Uit de beoordeling blijkt, dat de afstand tussen het meest nabij gelegen horecabedrijf en terras en de toekomstige woningen tussen de 0 meter en 10 meter bedraagt. Dit betekent, dat ervan kan worden uitgegaan dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid.

Afhankelijk van het beoogde gebruik/ gewenste bestemming van de multifunctionele ruimten binnen het projectgebied zijn er aanvullende geluidwerende maatregelen bij deze ruimten noodzakelijk. Op basis van advies is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van gebouwen, bouwwerken en gronden ten behoeve van de geluidgevoelige functies uitsluitend is toegestaan indien, blijkens een uitgevoerd akoestisch onderzoek, ter plaatse van de woningen/wooneenheden voldaan wordt aan de van toepassing zijnde voorwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het gemeentelijk geluidbeleid, alsmede de daartoe eventueel noodzakelijk te realiseren geluidwerende voorzieningen.

Voor de scheidingswanden tussen de maisonnettes op de 1e verdieping en de winkel/ magazijn van het warenhuis van Berden dient, indien technisch mogelijk, bij voorkeur uitgegaan te worden van de nieuwbouweisen ten aanzien van lucht- en contactgeluidisolatie conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Door het plafond van de parkeerkelder voor minimaal 80% te voorzien van voldoende geluidabsorptie neemt de galm zover af dat er geen overlast meer te verwachten is binnenin de parkeergarage en voor de omgeving.

Indien voldoende aandacht is voor bovenstaande punten, is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en efficiënt ruimtegebruik ten aanzien van het aspect geluid.

5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maatgevend voor de luchtkwaliteit bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven. Artikel 2.1 en 2.1a stellen samen met artikel 2.3 t/m 2.8 de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In artikel 5.51-5.53 is de toepassing hiervan uiteengezet. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

NIBM

De ontwikkeling van woningen is NIBM als de omvang onder een vastgelegde grens ligt. Of een ontwikkeling NIBM is hangt af van het aantal woningen en het aantal ontsluitingswegen. Bij twee ontsluitingswegen zijn meer woningen mogelijk dan bij één ontsluitingsweg. Want twee ontsluitingswegen zorgen voor een betere spreiding van de uitstoot, als het verkeer zich (gelijkmatig) verdeelt over de wegen. Bij één ontsluitingsweg ligt de grens op 1.500 woningen en bij twee of meer ontsluitingswegen ligt de NIBM-grens op 3.000 woningen. Voor de berekening van het aantal woningen kan worden uitgegaan van de netto toename.

Doorwerking projectgebied

Met de ontwikkeling worden de grenzen ten aanzien van NIBM niet overschreden aangezien er significant minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Daarom kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als NIBM en niet bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering. In paragraaf 5.5.1 is nader ingegaan op het aspect stikstof.

5.8 Geur

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het toetsingskader voor omgevingsvergunningen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Aangezien het projectgebied in het bebouwde centrum van Sittard ligt, zijn er geen veehouderijen in de omgeving aanwezig welke een belemmering kunnen vormen.

Doorwerking projectgebied

Daarnaast kan geur vrijkomen door bak- en kookactiviteiten ten behoeve van horeca. Conform paragraaf 5.10 is er sprake van voldoende afstand tussen de appartementen en de functies in de omgeving. De beoogde wooneenheden aan de Markt, worden op gepaste afstand van de horeca-activiteiten gerealiseerd. Tussen de appartementen en de meest nabijgelegen horecafunctie bevinden zich de maatschappelijke functie binnen ‘Huis aan de Markt’ en het kantoor/magazijn van het warenhuis van Berden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico’s vastgelegd in een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

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

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee aspecten centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

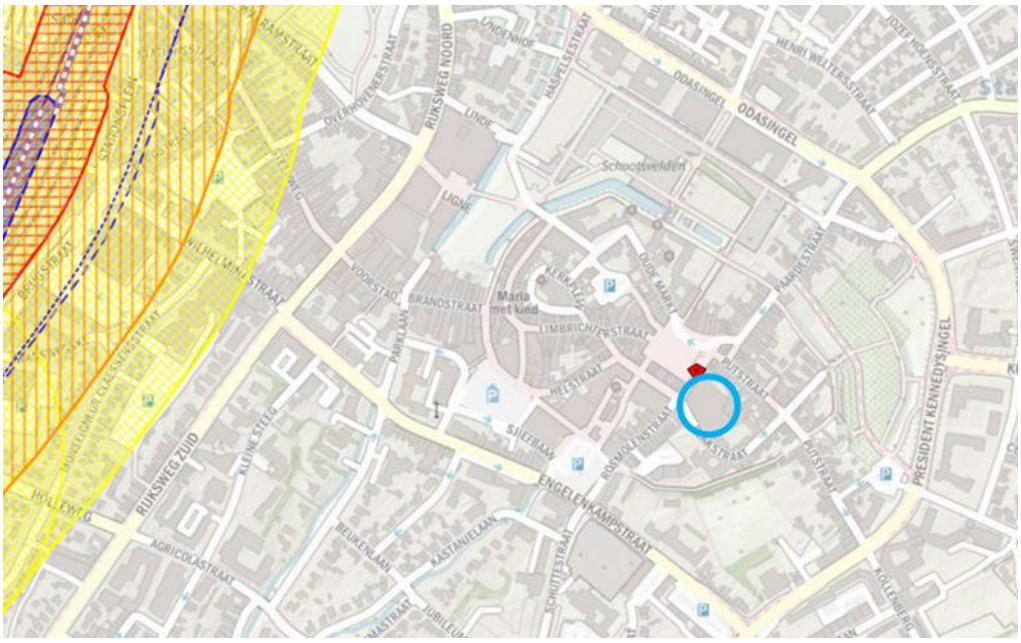
Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

Toetsing

Aan de hand van de Signaleringskaart EV (figuur 10) is getoetst of het projectgebied binnen een aandachtsgebied ten aanzien van de externe veiligheid ligt.



Figuur 10 EV-Signaleringskaart met projectlocatie aan de Markt blauw omcirkeld

Ten eerste dient te worden gekeken of er binnen het projectgebied sprake is van zeer kwetsbare objecten. Zeer kwetsbare objecten betreffen onder andere woonfuncties voor 24-uurszorg, basisscholen, gezondheidszorg (ziekenhuizen) en kinderopvang. Reguliere woonfuncties worden gezien als kwetsbare objecten. De bewoners van de beoogde wooneenheden zijn in principe zelfredzaam. Hierdoor betreffen de woningen geen zeer kwetsbare objecten, maar wel kwetsbare objecten.

Conform de EV-signaleringskaart (figuur 12) ligt locatie aan de Markt niet in of in de nabijheid van een risicocontour of aandachtsgebied van transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd of risicivolle inrichtingen. Daarnaast zijn er vanaf de locatie in verschillende richtingen vluchtroutes aanwezig. Gelet op het voorgaande, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Milieubelastende activiteiten

Tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies zoals woningen, dient voldoende afstand te worden aangehouden. Om dit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ (2024). In deze handreiking is een indicatieve lijst opgenomen waarin bedrijven zijn ingedeeld in milieucategorieën (bijlage A5 bij de handreiking). Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn. De aan te houden richtafstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-handreiking worden aangehouden om te bepalen of er voldoende ruimte aanwezig is tussen een bedrijf/functie en gevoelige objecten. In dit geval ligt het projectgebied in het stedelijk centrum van Sittard, waar verschillende functies naast elkaar of in de nabije omgeving aanwezig zijn. Derhalve kan worden gesproken van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden van de VNG met een stap worden verkleind.

Er dient te worden gekeken naar de afstand tussen bestaande functies in de omgeving en de beoogde functies binnen het projectgebied. Enerzijds dient er voldoende afstand te worden aangehouden tot woningen ten aanzien van het woon- en leefklimaat en anderzijds mogen functies elkaar niet belemmeringen in de mogelijkheden.

Doorwerking projectgebied
In de directe omgeving en aangrenzend aan de grenzen van het projectgebied zijn diverse functies aanwezig, zoals detailhandel, dienstverlening en wonen. Deze functies kennen een milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Gezien het projectgebied binnen een gemengd gebied met verschillende functies ligt, mag deze afstand met 1 stap worden verkleind. Derhalve geldt een richtafstand van 0 meter, waaraan dus kan worden voldaan.

Horecafuncties, zoals een restaurant, kennen een milieucategorie 2. De locatie en veel van de omliggende percelen hebben een centrumfunctie en zijn in algemeenheid bestemd voor centrumfunctie op de begane grond en de mogelijkheid voor wonen op de verdiepingen. Horeca-activiteiten (SBI 561 en 563) zijn opgenomen in bijlage A5 van de VNG-Handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’ en kennen voor geur en geluid de positie ‘FM’ hetgeen inhoudt dat functiemenging hier acceptabel is. Gezien de ligging binnen het stadscentrum en de aanwezige functiemenging wordt gesteld dat omliggende bedrijven door de plannen niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad en dat op de onderzoekslocatie een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende activiteiten niet in het geding is. Er blijft daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nader onderzoek met betrekking tot omliggende activiteiten is dan ook niet nodig. Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.11 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ter plaatse van bestaande bebouwing is sprake van een verlaagde trefkans. Op locaties die onbebouwd zijn, is sprake van een verhoogde trefkans.

Doorwerking projectgebied
In dit geval is de locatie vrijwel volledig bebouwd dan wel verhard. Op de locatie heeft, conform historische kaarten, al sinds 1850 altijd bebouwing gestaan. Derhalve is de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven vrijwel uit te sluiten.

Aangezien de werkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de bestaande bebouwing, is de kans op het aantreffen van niet-gesprongen explosieven minimaal. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Indien er dieper dan 50 centimeter op onbebouwde gebieden of dieper dan bestaande gebouwen op reeds bebouwde gebieden wordt gegraven, wordt door de gemeente Sittard-Geleen een NGE-onderzoek geadviseerd.

5.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het Omgevingsplan staan (gebruiks)regels voor ondergrondse kabels en leidingen. De regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskenmerken. In dit geval is het belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen al dan niet met veiligheidszone aanwezig zijn.

Aangezien er in de omgeving van het projectgebied geen kabels en/of leidingen met een veiligheidszone aanwezig zijn, vormt dit aspect in het kader van het TAM-Omgevingsplan geen belemmering. In het kader van de vergunningaanvraag zal er ten aanzien van dit aspect een nadere toetsing plaatsvinden ten aanzien van de concrete bouwplannen.

Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op de (ontwikkelingen in de) omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Doorwerking projectgebied

In de omgeving van de locaties binnen het projectgebied, bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit vormt voor de ontwikkeling dan ook geen belemmering.

5.13 Mobiliteit

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

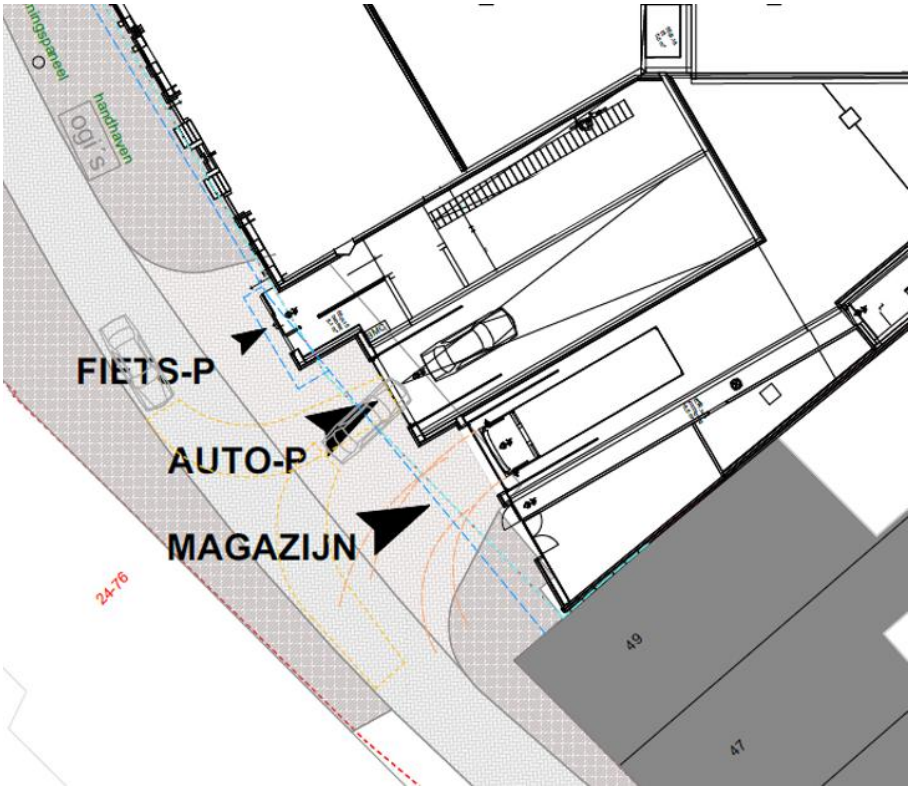
5.13.1 Verkeersgeneratie

Gelet op de functiewijziging op beide locaties, dient te worden gekeken of er al dan niet aanpassingen benodigd worden geacht als gevolg van een wijziging in het aantal verkeersbewegingen.

Ten aanzien van de functies op deze locatie vinden er met name verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de woningen en het warenhuis. Laden en lossen vindt in de beoogde situatie op dezelfde plek van het pand plaats, dan waar dit voorheen ten behoeve van de V&D gebeurde. De toelevering van de winkel van Berden zal in hoofdzaak met bakwagens plaatsvinden. Dit betreffen kleinere lichte vrachtwagens met een cabine en vaste laadbak op één chassis en ligt qua grootte tussen een bestelbus en een vrachtwagen.

Gezien deze locatie de voormalige V&D-locatie betreft, was er voorheen al sprake van aan- en afvoer van producten en laad- en losactiviteiten. Er kan dan ook worden gesteld

dat de bestaande infrastructuur reeds is ingericht om verkeersbewegingen door vrachtverkeer zonder problemen te kunnen verwerken. Er is voldoende ruimte voor draaimogelijkheden van zowel auto's als laad- en losverkeer (figuur 11). Er zijn dan ook geen infrastructurele aanpassingen nodig. Aan deze zijde zijn tevens de openbare fietsenstalling en de ingang voor de parkeerkelder voor auto's te vinden. De Plakstraat is een eenrichtingsstraat van westelijke naar oostelijke richting, hierdoor zullen er geen belemmeringen ontstaan met betrekking tot passeren.



Figuur 11 Verkeerssituatie ter plaatse van parkeergrage en laad- en loslocatie

Gelet op het voorgaande worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

5.13.2 Parkeren

Bij herontwikkeling is het van belang dat er in de toekomstige situatie geen parkeeroverlast ontstaat. Derhalve is getoetst of er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor zijn de normen gehanteerd zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Conform de parkeernormen zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek', wordt voor woningen en appartementen in het centrumgebied uitgegaan van 1,3 benodigde parkeerplaatsen per woning. Voor de (maximaal) 28 woningen wordt dus uitgegaan van (28*1,3=) afgerond 37 benodigde parkeerplaatsen voor bewoners.

In de parkeerkelder zullen in totaal 61 parkeerplekken worden gerealiseerd. Gezien er voor bewoners 37 parkeerplaatsen nodig zijn, blijven er nog 24 parkeerplaatsen over. Deze parkeerplaatsen worden ingezet ten behoeve van het personeel en

klantenkaarthouders van Berden. Berden ontwikkelt daartoe een reserveringsapp voor klantkaarthouders. Echter is dit aantal parkeerplaatsen niet voldoende voor het ‘overige’ winkelend publiek

Op het eigen terrein kan niet worden voorzien in extra parkeerplaatsen voor de overige functies welke binnen het projectgebied op deze locatie plaatsvinden. In de nota Parkeernormen is opgenomen dat er (indien er geen parkeren op eigen terrein kan worden gerealiseerd), in een aantal gevallen ontheffing kan worden verleend.

Er bestaat de mogelijkheid om een specifieke ontheffing te verlenen van de bestaande parkeereis. Deze mogelijkheid kan worden ingezet voor situaties waarbij voorzieningen gerealiseerd worden waaraan grote waarde wordt gehecht voor het algemeen belang van Sittard-Geleen.

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling welke van algemeen belang is voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Sittard. Er wordt een raadszaal gerealiseerd en het winkelgebied wordt door de verplaatsen van het warenhuis van Berden levendig gehouden. Daarnaast is het ruimtelijk gezien niet mogelijk dan wel wenselijk (centrum biedt ruimte om te ontmoeten) om meer parkeercapaciteit binnen 150 meter te realiseren. Het centrumgebied moet namelijk ruimte bieden om elkaar te ontmoeten en het realiseren van parkeergelegenheid draagt hier niet aan bij. Ten slotte is er in de omgeving vanaf 250 meter meer dan voldoende parkeercapaciteit aanwezig (zie onderstaande).

Capaciteit parkeren Sittard Centrum
Ten behoeve van de plannen voor het Tempelplein (vergroenen en reduceren van het aantal parkeerplaatsen) is in 2024 een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hierbij is de totale (rest)capaciteit van parkeerplaatsen rondom het Tempelplein (zuidzijde centrum Sittard) in beeld gebracht. De conclusies (uitgaande van de parkeercapaciteit voor “betaald parkeren” (bezoekers aan de binnenstad)) (zie tevens figuur 11):

- Totale parkeercapaciteit centrum is 764 parkeerplaatsen (hierin is een reductie van 50 parkeerplaatsen op het Tempelplein meegenomen)
- De bezettingsgraad van het hele onderzoeksgebied komt op geen enkel meetmoment boven de grenswaarde 85% uit (kritisch punt uit onze Nota Parkeernormen. Bij bezetting hoger dan 85% wordt gesproken van “geen restcapaciteit”).
- Op het drukste moment (zaterdagmiddag tussen 14 en 16 uur) is de bezetting gemiddeld 64%.
- Gemiddelde bezetting in de week komt uit op 37%

Sectie	Meetmoment		Eerste telweek		Tweede telweek		Gemiddeld	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Dinsdagochtend	09:00 – 11:00	764	272	36%	283	37%	278	36%
Dinsdagmiddag	14:00 – 16:00	764	402	53%	424	55%	413	54%
Dinsdagavond	19:00 – 21:00	764	191	25%	216	28%	204	27%
Dinsdagnacht	23:00 – 01:00	764	116	15%	133	17%	125	16%
Donderdagochtend	09:00 – 11:00	764	318	42%	340	45%	329	43%
Donderdagmiddag	14:00 – 16:00	764	415	54%	438	57%	427	56%
Donderdagavond	19:00 – 21:00	764	261	34%	250	33%	256	33%
Donderdagnacht	23:00 – 01:00	764	100	13%	111	15%	106	14%
Zaterdagmiddag	14:00 – 16:00	764	477	62%	494	65%	486	64%
Zaterdagavond	19:00 – 21:00	764	233	30%	239	31%	236	31%
Gemiddeld		**764**	**279**	**36%**	**293**	**38%**	**286**	**37%**

Figuur 12 Gemiddelde bezetting van secties betaald parkeren per meetmoment exclusief parkeercapaciteit Tempelplein (maart/april '24) na reductie Tempelplein

- Als naar de parkeergarages in de nabijheid van Huis aan de Markt kijken wordt gekeken (Hub Dassenplein en ABC parkeergarage), is dit de bezetting:

	ABC Parking		**Hub Dassenplein garage**	
Dag	*Capaciteit*	*Gemiddelde bezetting*	*Capaciteit*	*Gemiddelde bezetting*
Dinsdagochtend 9-10u	254	27%	286	28%
Dinsdagmiddag 14-16u		42%		26%
Dinsdagavond 19-21u		10%		13%
Dinsdagnacht 23-01u		0%		2%
Donderdagochtend 9-11u		35%		27%
Donderdagmiddag 14-16u		53%		31%
Donderdagavond 19-21u		26%		20%
Donderdagnacht 23-01u		0%		3%
Zaterdagmiddag 14-16u		56%		37%
Zaterdagavond 19-21u		17%		24%

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er in de nabijheid van het Huis aan de Markt meer dan voldoende capaciteit beschikbaar is voor de beoogde situatie aan Huis aan de Markt. Ten slotte zijn er, met betrekking tot het parkeren, in de ontwikkelovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente afspraken gemaakt. Zo is in de overeenkomst opgenomen dat de parkeerplaatsen in de parkeergarage ten behoeve van bewoners en klantenkaarthouders zijn. De gemeente zal aan klantenkaarthouders van Berden uitrijkaarten beschikbaar stellen. Deze uitrijkaarten zijn geldig voor maximaal 2 uur en maximaal 25.000 stuks per jaar.

Gelet op het voorgaande kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte in de beoogde situatie. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de

komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen. Er staat bijvoorbeeld dat we vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten houden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Doorwerking projectgebied

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met de renovatie/verbouwing van bestaande bebouwing. Ten opzichte van de huidige situatie wordt er meer groen toegepast door het realiseren van een daktuin, wat een positieve werking kan hebben in het kader van duurzaamheid door het verminderen van hittestress. Daarnaast zal er worden verbouwd met inachtneming van de geldende regels met betrekking tot energieprestatie.

Daarnaast is water een belangrijk aspect binnen de klimaatadaptatie. Dit omdat extreem weer de laatste jaren steeds vaker voorkomt. Er dient zoveel mogelijk met deze ontwikkelingen rekening te worden gehouden. Op de locatie neemt het oppervlakte aan verharding en bebouwing in de beoogde situatie niet toe. Derhalve hebben de ontwikkelingen ten aanzien van het klimaat geen grotere effecten tot gevolg dan de huidige situatie. Daarnaast wordt er op de locatie voorzien in groen ter plaatse van de daktuin wat een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress.

5.15 Trilling

Activiteiten

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor:

1. Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan
2. Het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan
3. Een combinatie van beide.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit

op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen. In de gemeente Sittard-Geleen is geen sprake van afwijkend beleid.

Doorwerking projectgebied
Met onderhavige ontwikkeling worden trilgevoelige ruimten toegevoegd in de vorm van wooneenheden. In de directe omgeving van het projectgebied zijn in de huidige situatie reeds trilgevoelige objecten zoals woningen aanwezig. In de nabijheid van deze woningen worden geen trillingveroorzakende activiteiten verricht. Daarnaast zullen binnen het projectgebied niet meer dan wel andere trillingveroorzakende activiteiten uitgevoerd worden dan ten tijde van de voormalige V&D-locatie het geval was. Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.16 Lichthinder

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Het Bkl bevat geen richtlijnen voor lichthinder.

Aangezien er binnen het projectgebied geen kunstmatige verlichting wordt toegevoegd welke voor onevenredige hinder zorgt voor de omgeving zoals kunstlicht bij kassen, vormt het aspect lichthinder geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zal geen sprake zijn van felle buitenverlichting welke onrechtmatige hinder kan veroorzaken, waardoor het woongenot in de omgeving niet wordt aangetast.

5.17 Bezonning

Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk.

Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan. Binnen de gemeente Sittard-Geleen is geen beleid opgesteld ten aanzien van het aspect bezonning.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

Gelet op de hoogte van de bestaande bebouwing en de bebouwing in de omgeving, is er geen of nauwelijks sprake van een onevenredige negatieve impact van schaduwwerking door de beoogde ontwikkeling bij/op omliggende woningen. De toename van de hoogte van de bebouwing aan de zijde van de Markt, zorgt niet voor ongewenste schaduwwerking in tuinen van omliggende woningen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de beoogde situatie.

5.18 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)plicht. Om te bepalen of sprake is van een mer-(beoordelings)plicht, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is in principe mer-beoordelingsplichtig. Er geldt geen mer-plicht. Ten aanzien van de mer-beoordeling moet beoordeeld worden of er gezien de aard en locatie van de beoogde ontwikkeling negatieve effecten optreden ten aanzien van het milieu. Aangezien het de herontwikkeling van bestaande panden binnen het stedelijk gebied betreft, zijn er gezien de aard en omvang van de ontwikkeling geen significante negatieve effecten voor het milieu te verwachten. Dit komt ook naar voren uit de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 5. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

M.e.r.-beoordeling

Ten aanzien van deze ontwikkeling is een plan m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. De beoordelingsnotitie is als separate bijlage bijgevoegd. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de notitie.

In de beoordelingsnotitie is gekeken naar:

- de plaats van het project
- de kenmerken van het project
- de kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project is voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

Het doel van de notitie is om te bepalen of er omstandigheden zijn die kunnen leiden tot (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. De potentiële effecten zijn bezien in het kader van de kenmerken van het project. Er zijn geen significante effecten te verwachten. Voor wat betreft de duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect kan gesteld worden dat sprake is van de herontwikkeling van bestaande bebouwing. Dit betreft een herontwikkeling in het centrum van de gemeente Sittard. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting van milieuaspecten.

Conclusie

De potentiële effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Het voornemen om de locatie aan de Markt te transformeren tot 28 levensloopbestendige maisonnettes en appartementen, gemeentefuncties, horeca, openbare toiletten, een parkeergarage en een fietsenstalling leidt niet of in zeer beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatieve effecten verwacht hoeven te worden en wordt er geconstateerd dat de effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting van milieuaspecten.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De gronden binnen het projectgebied aan de Markt zijn in eigendom van de gemeente Sittard-Geleen. Derhalve is geen sprake van een kostenverhaalsverplichting.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze motivering dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

6.2.1 Participatie

Ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan is met omwonenden en belanghebbenden overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling. Dit is gedaan middels diverse participatiebijeenkomsten. Voor deze bijeenkomsten zijn uitnodigingen naar omwonenden en ondernemers verstuurd en is op de gemeentelijke website een algemene uitnodiging geplaatst voor belangstellenden. Tijdens de bijeenkomsten waren onder andere omwonenden, de gemeente Sittard-Geleen, de initiatiefnemer en andere geïnteresseerden aanwezig.

De participatie-avond voor de locatie aan de Markt heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2024. Van deze participatie-avond is een verslag opgesteld, waarin de avond is beschreven, welke vragen zijn gesteld en hoe hierop is gereageerd. Dit verslag is bijgevoegd in de bijlagen.

Om de omgeving op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het proces, is er op 12 februari 2025 voor de locatie Huis aan de Markt een aanvullende participatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de meest actuele tekeningen en plattegronden van de beoogde situatie gepresenteerd. Ook zijn de vragen en opmerkingen welke aan bod kwamen in eerdere participatiebijeenkomst behandeld en beantwoord. De presentatie voor de bijeenkomsten is bijgevoegd in de bijlagen.

6.2.2 Ontwerp

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de wijziging van het omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Als gevolg hiervan is het ontwerpplan voor de wijziging van het omgevingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft hierbij de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Gedurende en na de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Beroep

Na het bekendmaken van het vastgestelde TAM-Omgevingsplan kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na vier weken treedt het vastgesteld wijzigingsplan in werking.

HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om de leefbaarheid van de historische binnenstad van Sittard hoog te houden, is de gemeente Sittard-Geleen op zoek gegaan naar een wenselijke invulling van het oude V&D-pand aan de Markt in Sittard en aan deze wens wordt met deze ontwikkeling invulling gegeven.

Het oude V&D-pand aan de markt in Sittard wordt door Berden Mode overgenomen en opnieuw ontwikkeld. In de huidige situatie is op de locatie aan de Steenweg in Sittard het warenhuis van Berden aanwezig. Berden verplaatst deze activiteiten vanuit de Steenweg naar het Huis aan de Markt en verder krijgt het pand een multifunctionele inrichting met tevens gemeentefuncties, horeca, appartementen, openbare toiletten en een openbare fietsenstalling. De locatie aan de Steenweg behoudt de huidige centrumfunctie en hier zal enkel detailhandel worden uitgesloten zodat het totale oppervlakte aan detailhandel in het centrum van Sittard gelijk blijft.

Conform het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen is het planvoornemen niet direct toegestaan. Derhalve heeft een afweging plaatsgevonden om te bepalen of er sprake is van ETFAL.

Zowel vanuit Berden als vanuit de gemeente is het van belang om ter plaatse van de locatie aan de Markt een toekomstbestendige situatie te creëren. Dit om de leefbaarheid in het centrum te stimuleren. Ter plaatse worden functies mogelijk gemaakt welke passend zijn bij de reeds bestaande functies in de omgeving. Deze activiteiten zorgen er niet voor dat bestaande functies in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat. In het kader van de ontwikkeling heeft dan ook een belangenafweging plaatsgevonden en is afgewogen dat er met de ontwikkeling geen sprake is van een onevenredige inbreuk in de privacy en daarmee het woongenot van omwonenden. De centrumfuncties in de omgeving kunnen ongewijzigd worden voortgezet en deze ontwikkeling zal de ambitie voor het gebied dan ook niet belemmeren.

Verder wordt door de nieuwe invulling van het voormalige V&D-pand leegstand opgelost en wordt, door detailhandel aan de Steenweg uit te sluiten, geen extra winkeloppervlak toegevoegd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de belangen en behoefte omtrent functies en beleving in het centrum. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden gerespecteerd en waar mogelijk wordt de historie teruggebracht (Huis aan de Markt).

Op basis van het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is, waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van een functie aan een locatie.