

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Wettelijk kader	9
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	23
3.1 Het plangebied en omgeving.....	23
4 Planbeschrijving	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden	25
4.3 Het bouwplan	25
4.4 Parkeren	27
5 Milieuplanologische aspecten	29
5.1 Water.....	29
5.2 Ecologie	29
5.3 Geluid	30
5.4 Bedrijven en milieuzonering.....	31
5.5 Bodem	32
5.6 Externe veiligheid	32
5.7 Luchtkwaliteit	34
5.8 Archeologie en cultuurhistorie.....	36
5.9 Kabels en leidingen.....	37
6 Het bestemmingsplan	38
6.1 Feitelijke planopzet	38
6.2 Juridische planopzet	38
7 Financiële uitvoerbaarheid	41
8 Handhavingsparagraaf	42
9 Communicatieparagraaf	43
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro.....	43
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	43



Separate bijlagen:

- 1) Ecolybrum, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden V&D-pand op de Markt, te Sittard' (ons kenmerk: 19-461) d.d. 21.03.2019;
- 2) Monumenten Advies Bureau, 'Cultuurhistorische biografie V&D-locatie binnenstad Sittard' d.d. juni 2021;
- 3) AERIUS-berekening realisering Huis aan de Markt Sittard, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer VPA 2021.75 AERIUS, d.d. 02.11.2021;
- 4) ER Milieu & Planologie, 'Advies geluid i.h.k.v. project herontwikkeling voormalige V&D locatie te Sittard' Rapportnummer 2021019.NO1 d.d. 16 juli 2021;
- 5) ER Milieu & Planologie, 'Advies bedrijven en milieuzonering (incl. geur) i.h.k.v. project herontwikkeling voormalige V&D locatie te Sittard' Rapportnummer 2021019.NO2 d.d. 16 juli 2021;
- 6) ER Milieu & Planologie, 'Advies luchtkwaliteit i.h.k.v. project herontwikkeling voormalige V&D locatie te Sittard' Rapportnummer 2021019.NO3 d.d. 16 juli 2021;
- 7) ER Milieu & Planologie, 'MER-beoordeling i.h.k.v. project herontwikkeling voormalige V&D locatie te Sittard' Rapportnummer 2021019.NO4 d.d. 16 juli 2021.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

In het centrum van Sittard, ten zuidoosten van de Markt, staat het leegstaande pand van het voormalige V&D-filiaal. De gemeente Sittard-Geleen heeft in 2020 het gebouw verworven en heeft het plan opgevat om op deze locatie een binnenstedelijke ontwikkeling te realiseren die meerwaarde biedt voor de gemeente als geheel en de binnenstad in het bijzonder.

Het leegstaande pand zal worden gesloopt waarna nieuwbouw voor maatschappelijke doeleinden en woningen wordt gerealiseerd. De gemeente wil een juridisch-planologisch kader scheppen, waarmee de ontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe dient voor het voormalig V&D-terrein een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1883.BPHuisadMarktSG- (met hierachter de status van het plan));
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

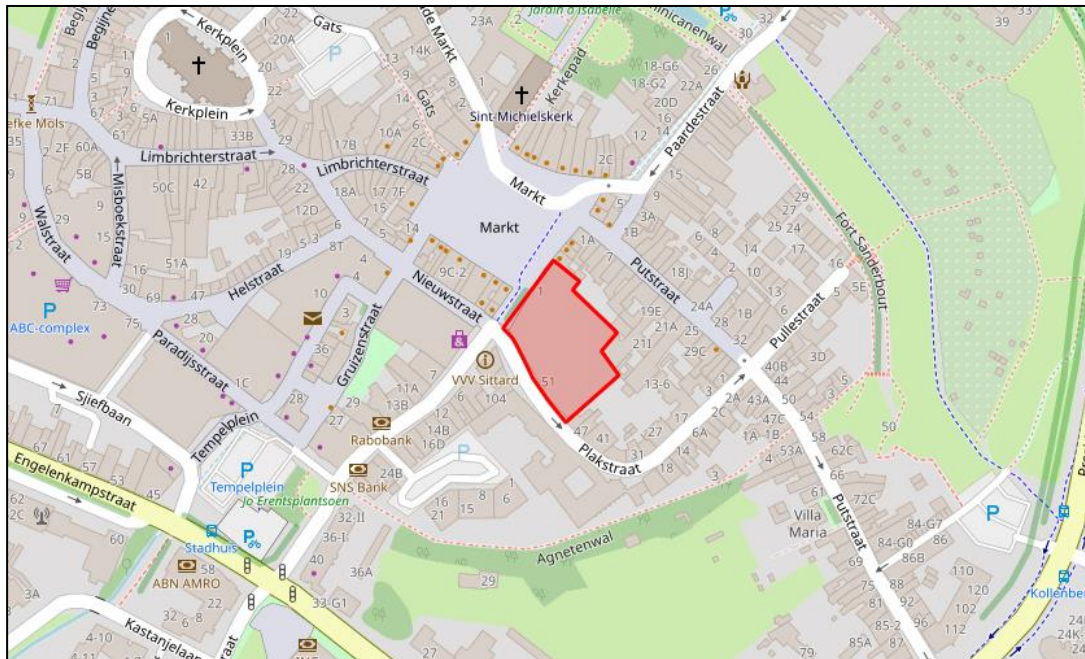


1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het centrum van Sittard. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.512 m². Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de Markt.

Het plangebied ligt deels in een voor auto's niet toegankelijk gebied en wordt ontsloten via de Rosmolenstraat (eenrichtingsstraat richting noordoosten) die ten zuiden van het plangebied overgaat in de Plakstraat (eveneens een eenrichtingsstraat). De noordwestelijke gevel van het voormalige V&D-gebouw ligt aan de Markt en is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied aangeduid middels een rode kleur:



overzichtskaartje plangebied

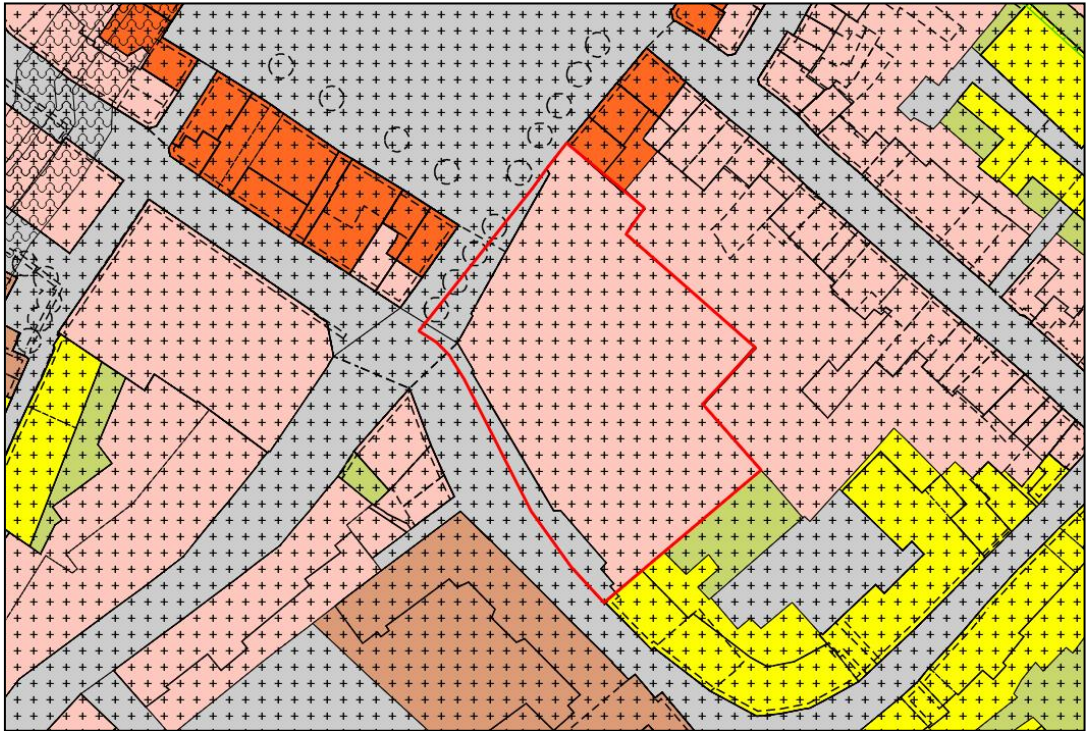
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Centrum Sittard'

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Centrum Sittard' (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 26.06.2013). In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Centrum-1', 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. In het plangebied zijn daarnaast de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- 'Waarde – Archeologie -1';
- 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard' weergegeven. De begrenzing van het onderhavige plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:



verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Sittard'

In het navolgende wordt per enkelbestemming beschreven welke doeleinden zijn toegestaan.

Enkelbestemming 'Centrum - 1'

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca van categorie fastfoodservicesector winkelgebonden;
- horeca van de categorieën restaurantsector en hotelsector ter plaatse van de aanduiding 'Horeca van categorie restaurantsector+hotelsector' ('h=Br+Bh'); (*)
- detailhandel;
- ondersteunende horeca;
- ambulante detailhandel, voor zover bestaand;
- consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening;
- een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'Supermarkt'; (*)
- een kantoor;
- galeries;
- ateliers;
- maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'; (*)
- wonen uitsluitend op de verdiepingen, behoudens voor zover anders aangeduid dan wel voor zover bestaand;
- een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'Parkeergarage'; (*)

alsmede voor:

- terrassen;
- erven en tuinen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'; (*)
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;



- overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Enkelbestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer;

alsmede voor:

- ondergrondse kantoordoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van verkeer - kantoor ondergronds'; (*)
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen'; (*)
- parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- groenvoorzieningen;
- kunstuitingen;
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;
- overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- pleinen;
- parkeerterreinen en andere openbare ruimten;

met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen,

alsmede voor:

- ambulante detailhandel, voor zover bestaand;
- een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'Parkeergarage'; (*)
- additionele voorzieningen ten behoeve van ondergrondse voorzieningen zoals voetgangersuitgangen, trappen, liften en balustraden;
- luifels, terrassen, terrasschotten en windschermen ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- culturele en recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - culturele activiteiten'; (*)
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- kunstuitingen;
- nutsvoorzieningen;
- overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De dubbelbestemmingen die gelden op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard' zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor een beschrijving van de toegestane doeleinden en functies binnen de dubbelbestemmingen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2 van deze toelichting.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Het volledige plangebied is eveneens gelegen in de facetbestemmingsplan 'Parkeren'. In deze facetbestemmingsplan zijn de parkeernormen van de gemeente Sittard-Geleen uit de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek' (in werking getreden op 9 mei 2012) juridisch-planologisch vastgelegd. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient te worden voldaan aan deze parkeernormen. Dit is vastgelegd in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.

Strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan

Het thans vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard' is toegesneden op de aanwezigheid van de centrumvoorzieningen. Het beoogde initiatief voor de realisering van het 'Huis aan de Markt' past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard'. In de vigerende bestemming 'Centrum-1' is wonen uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, terwijl het beoogde bouwplan onder andere in grondgebonden woningen voorziet. Maatschappelijke voorzieningen zijn binnen de bestemming 'Centrum-1' uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk'; deze aanduiding is ter plaatse van het onderhavige plangebied niet opgenomen op de verbeelding, waardoor ook de maatschappelijke functies waarin het nieuwe plan voorziet niet zijn toegestaan. Omdat ook de aanduiding 'parkeergarage' ontbreekt is de beoogde ondergrondse parkeervoorziening eveneens niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Naast deze strijdigheden met de gebruiksregels, is het bouwplan eveneens strijdig met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken dient een passend juridisch-planologisch kader te worden vastgelegd voor het plangebied. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de in dit plan beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 worden de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied beschreven en afgezet tegen de bestaande situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Conform de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur op hun grondgebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Voor Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.



Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen specifieke regels opgenomen, die niet ook in andere nationale wet- en regelgeving zijn vastgelegd.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. 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 zich aanpassen. De genoemde opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor toekomstige generaties.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland 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.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het duurzaam vernieuwen van Nederland is een proces van de lange adem. Tegelijkertijd doet de actualiteit een beroep op het vermogen om snel in te spelen op ontwikkelingen in de samenleving. De COVID-19-pandemie, bijvoorbeeld, laat ons zien hoe kwetsbaar we zijn. Op dit moment werkt het kabinet aan een economisch herstelbeleid. Het is van belang dat dit herstelbeleid ook onze doelen op het terrein van leefomgevingsbeleid voor de langere termijn dient. Het oplossen van problemen op de korte termijn komt zo in lijn met de strategische visie zoals in de NOVI verwoord. Dat geeft mogelijkheden zogenoemde 'synergiekansen' te benutten. Bijvoorbeeld door te kiezen voor herstelmaatregelen die niet alleen bijdragen aan gezondheid, maar ook aan de verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving. Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) Zo kennen we in Nederland nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat we het watergebruik beter gaan afstemmen op het beschikbare water en dat we water langer vasthouden. Dit is een voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee we Nederland voorbereiden op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Neem ook de energietransitie: die vraagt nu al keuzes waarbij we rekening houden met effecten op de lange termijn. Op zee zoeken we ruimte voor windmolens. Het onlangs gesloten akkoord voor de Noordzee toont dat hierbij ook veel andere belangen spelen. Op land schiet de hoofdinfrastructuur voor transport en opslag van duurzame energie in gebieden soms nu al tekort. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI geven we daarom richtingen mee die bij inpassing van energieinfrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving;



- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie werken we hard om de gevolgen voor onze economie zoveel als mogelijk te beperken. Dat vraagt op de korte termijn om ongekende overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan onze ambitie voor de lange termijn: het duurzaam en circulair maken van onze economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van onze leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra houden we naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk rekening met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. We zetten daarbij in op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors;
- 3) Met de NOVI bouwen we aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. We werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Daar willen we naartoe groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte;
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werken we daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Kortom, we pakken opgaven aan en blijven strategisch werken aan de opgaven voor de langere termijn. Met al onze ambities vragen we veel van onze leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden op de ruim 41.000 vierkante kilometer oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dat kan soms knellen. De vraag is hoe we kansen verzilveren en eventuele bedreigingen het hoofd willen bieden: wat is nodig om onze ambities te verwezenlijken? Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Schaarste betekent dat we moeten kiezen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk. Vanuit het Rijk streven we naar regie op het samenspel en regie bij het bewaken van onze nationale belangen. Dilemma's gaan we niet uit de weg. We creëren kansen, juist door samen met ambitie aan de slag te gaan. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. En zo ook kansen om sociale samenhang en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken – die bijdragen aan de beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken.

Onderhavig plan

Voor de onderhavige functiewijziging bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgelegd dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Bij het voorliggende plan is sprake van de realisatie van een nieuwe recreatieve voorziening. Deze ontwikkeling wordt beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Onderhavig plan

Er is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het plan voorziet onder andere in een 30-tal nieuwe woningen. In de memo 'Woningbehoefte centrum Sittard in relatie tot de herbestemming van het V&D pand tot het Huis aan de Markt', die is gebaseerd op onderzoek van Stec groep (april 2021) staat dat de behoefte aan woningen in het centrum van Sittard in principe niet kan worden aangetoond. Dit mede vanwege een sterke daling (-43%) van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Er zullen juist woningen/appartementen leeg komen te staan door deze krimp. Dit beeld blijkt in de praktijk anders en/of genuanceerder te liggen. In de praktijk blijkt dat nieuwbouw doorgaans, afhankelijk van prijs, kwaliteit/oppervlakte, wel degelijk wordt verkocht. Daarnaast biedt de ligging (centrum, nabij voorzieningen, historische binnenstad) – naast de optie van stadwoningen – een keuze voor appartementen in het duurdere huur-/koopsegment een kans. Een kans die niet wordt onderbouwd door het Stec onderzoek maar meer gebaseerd is op marktwerving



Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting medio 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De meest toepasselijke categorie bij binnenstedelijke herontwikkelingen is categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,35 hectare. De 'voorzorg' die eerst dient te worden beantwoord is of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Het al dan niet zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject is niet alleen afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Het zal steeds van de concrete omstandigheden van het geval afhangen of daadwerkelijk sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze omstandigheden houden onder meer verband met de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling.

In de voorliggende situatie is sprake van de realisering van een bouwplan in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Op deze plek is thans een groot leegstaand winkelgebouw (voormalig V&D-pand) gesitueerd, dat wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het beoogde bouwplan voorziet in diverse functies: maatschappelijke functies (in de vorm van een raadzaal, ontmoetingsplein, een vestiging van Visit Zuid-Limburg (VVL) met experience center en zowel grondgebonden als gestapelde woningen en ondergrondse parkeervoorzieningen.

Gelet op het bovenstaande kan de beoogde ontwikkeling worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een aanmeldnotitie is derhalve noodzakelijk.

Door ER milieu & planologie is een m.e.r.-beoordeling opgesteld (Notitie 2021019.N01 d.d. 16 juli 2021). Deze notitie is als separate bijlage 7 opgenomen in deze toelichting.



2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg/geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg

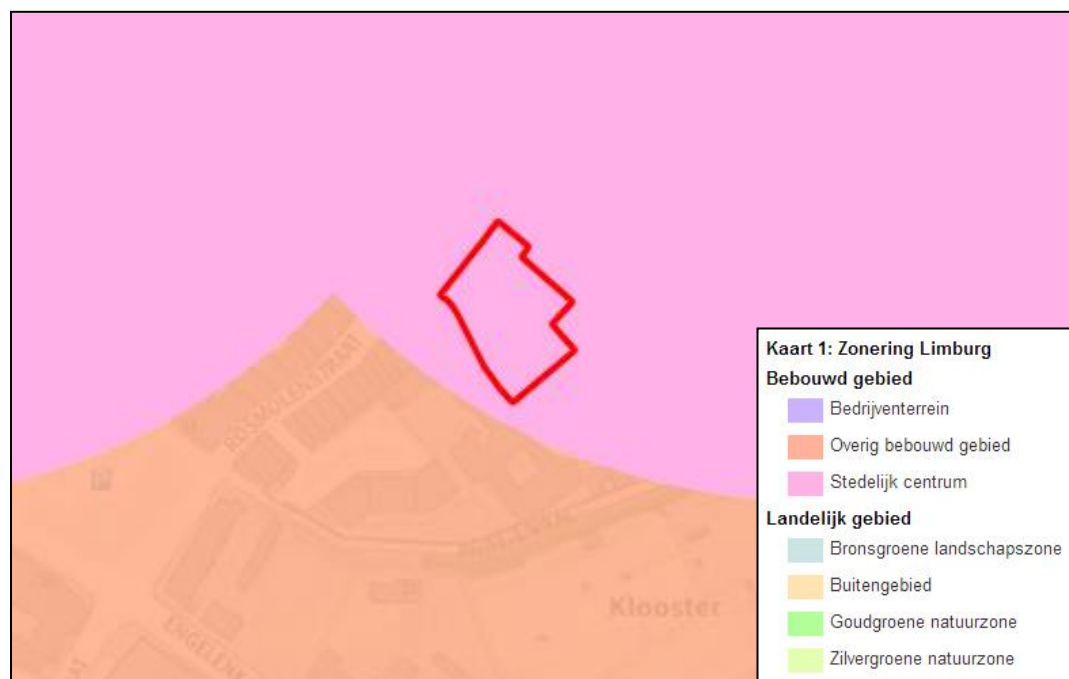
Op 13 augustus 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zones 'Stedelijk centrum'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Zone 'Stedelijk centrum'

De zonering 'Stedelijk centrum' is gereserveerd voor de grotere binnensteden, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze centrumgebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De beleidsaccenten liggen daarbij op de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu, de verdere ontwikkeling als bovenregionaal verzorgend centrum voor voorzieningen en detailhandel, de multimodale bereikbaarheid en de cultuurhistorie.

Het onderhavige plan behelst de sloop van het voormalige V&D-complex en de nieuwbouw van een gebouw voor bestuurlijke en ambtelijke huisvesting, alsmede 28 woningen. Hierdoor ontstaat een modern complex dat past binnen de kaders van de huidige en toekomstige flexibele vormen een stedelijk woonmilieu. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van aantrekkelijke woongebieden die gelden binnen de zones 'Stedelijk centrum'. Het POL2014 vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manier waarop Limburg wordt klaargemaakt voor de toekomst.

De provincie Limburg zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschieden op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- 1) streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- 2) de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk;
- 3) meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compactere steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld;
- 4) zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgbeginsel: preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang bij de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In deze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

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

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen



moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft in de in het voorgaande beschreven POL2014 de hooflijnen van het ruimtelijk beleid uitgezet voor de komende 10 jaar. De POL is bindend voor het ruimtelijke beleid van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De Omgevingsverordening is in de afgelopen jaren meerdere keren geactualiseerd. Deze wijzigingen hadden met name betrekking op veehouderijen, natuur, Natura2000, de Goudgroene natuurzone en het Bronsgroen natuurlandschap.

Onderhavig plan

De wijze waarop in de planvorming rekening is gehouden met de bepalingen uit de Omgevingsverordening Limburg is verwoord in de voorgaande pagina's onder het kopje 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014'.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. In de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit en van economische en technische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Middels een illustratie die bij de omgevingsvisie is opgenomen wordt een beeld geschetst van de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.





Uitsnede illustratie Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016



Op de illustratie behorende bij de Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is het plangebied aangeduid binnen een zone ‘versterken regionaal, stedelijk centrum Sittard’. De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 bevat specifieke uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan. Deze zone fungeert als regionaal ontmoetingscentrum waar cultuur, historie, winkels, horeca en het studentenleven samenkomen. Bovendien staat in deze zone de leegstands aanpak centraal. Het onderhavige plan sluit aan bij de doelstellingen en ambities voor deze zone.

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020, Goed wonen in Sittard-Geleen' beschrijft de ambities en prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Deze zijn gebaseerd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders (met name Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). Voor het besluitgebied zijn met name de volgende prioriteiten en ambities van belang:

- Zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen. Dit dient onder meer te worden bereikt door het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave door het maximaal reduceren van de plancapaciteit.
- Versterking van de kwaliteit van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag, met daarbij een sterke focus op de verduurzaming van de woningvoorraad. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen. De ambitie is om dit te doen door ruimtelijke adaptatie (het aanpassen van de ruimtelijke inrichting van de bebouwde omgeving aan de gevolgen van het veranderende klimaat) en maatregelen voor het realiseren van comfortabele, energiezuinige, veilige en toegankelijke woningen met een gezond woon-/leefklimaat.
- Het in stand houden van kwalitatief hoogwaardige landelijke woonmilieus met behoud van de eigen identiteit en landschappelijke kwaliteit

Onderhavig plan

In opdracht van de gemeente Sittard-Geleen heeft Stec groep een woningbehoefteonderzoek op buurtniveau uitgevoerd. Het deelrapport voor de wijken in Sittard, Geleen en Munstergeleen is eind maart 2021 in concept aangeboden. Kijkende naar de kansen voor herbestemming van de V&D-locatie zijn op basis van de onderzoeksgegevens grondgebonden woningen uitgesloten tenzij gekozen wordt voor een aantal grondgebonden stadswoningen (als onderdeel van +175 koop GGB). Het voorliggende bestemmingsplan staat de bouw van 14 stadswoningen en 14 appartementen toe en past binnen de woningmarktprogrammering. Er kan zo worden ingespeeld op de veranderende behoefte op de woningmarkt. Het plan voldoet hiermee aan de 'Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020'.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

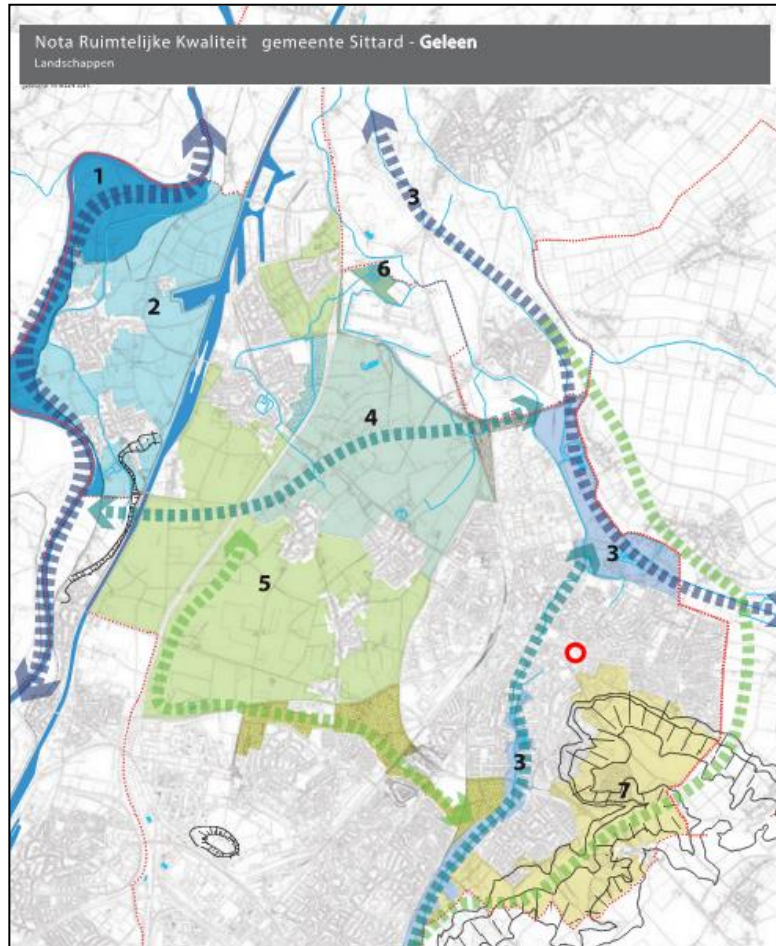
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het gemeentelijk beleidsdocument voor het borgen van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Het is de opvolger van de gemeentelijke Welstandsnota, die uit 2004 dateerde en na ruim tien jaar toe was aan actualisatie en herziening op een aantal vlakken, zowel wat betreft de systematiek als ook de juridische aspecten.

Een initiatief wordt getoetst op een aantal vaste criteria (die betrekking hebben op de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm). Dit zijn de criteria die altijd gelden. Daarnaast zijn voor een aantal gebieden gebiedseigen karakteristieken beschreven waarmee aanvullend rekening dient te worden gehouden. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn voor ieder gebiedstype specifieke gebiedscriteria opgenomen.

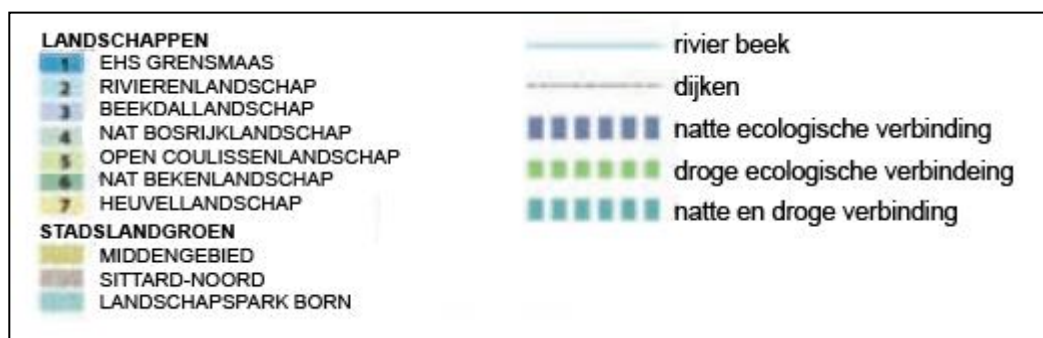


Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied kent de Nota Ruimtelijk Kwaliteit geen specifieke uitgangspunten. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit weergegeven:



Uitsnede kaart Nota Ruimtelijke Kwaliteit



Legenda

Beleidsnota Archeologie en Monumenten

In de Beleidsnota Archeologie en Monumenten (vastgelegd op 15 november 2012) is aangegeven welk beleid wordt gevoerd om als het ware het 'DNA' van Sittard-Geleen te behouden en te beheren. De beleidsnota uit 2012 vormt een actualisering van de eerdere Nota Archeologie 2002. Sittard-Geleen is rijk aan erfgoed. Dit omvat het hele scala vanaf de eerste bewoners in de Steentijd tot en met het recente verleden. Sittard-Geleen streeft naar het beheer en behoud van

deze archeologische waarden in de bodem als bron van kennis en cultuurbeleving. Cultuurhistorische relictten worden behouden en geaccentueerd. In samenhang met ruimtelijke inrichting, geeft de dynamiek van het verleden mede richting aan de huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn beschreven in hoofdstuk 5.7 van deze toelichting.

Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021

De Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021 vormt de visie op de horecaontwikkeling binnen de gemeente Sittard-Geleen voor de periode van 2017 tot en met 2021. In deze visie, die een actualisering betreft van de Integrale Horecanota 2010, is rekening gehouden met reeds vastgestelde plannen en de actuele trends en ontwikkelingen in de horecasector. In de visie is aangegeven welke horecaontwikkelingen in welk deel van de gemeente wenselijk zijn en welke ontwikkelingen onwenselijk zijn. De focus ligt op de centra van Sittard en Geleen, aangezien hier de meeste horeca is gevestigd. De horecavisie heeft als doel te komen tot een kwalitatief sterke horeca, met een uitgebalanceerd aanbod waarmee de aantrekkelijkheid van de stad wordt versterkt.

In de Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021 wordt voor een aantal soorten horeca in bepaalde gebieden in de gemeente Sittard-Geleen kansen gezien. Voor het buitengebied, waarin het onderhavige plangebied is gesitueerd, wordt horeca ter bevordering van de buitenrecreatie als een gewenste aanvulling op het bestaande horeca-aanbod binnen de gemeente Sittard-Geleen gezien. Hierbij worden voorbeelden genoemd zoals een pannenkoekrestaurant of brasserie-formule op goed bereikbare en natuurrijke locaties.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan wordt een ontmoetingsplein gerealiseerd met een beperkte horecavoorziening die voor eenieder toegankelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat de realisering van de horeca-onderdelen in het onderhavige plan past binnen de uitgangspunten die zijn geformuleerd in de Horecavisie Sittard-Geleen 2017-2021.

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot

Sinds 2011 is de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot Site/Westelijke Mijnstreek van de gemeente Sittard-Geleen van kracht. Deze beleidsvisie is een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid, waarmee de belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd kunnen worden.

De beleidsvisie gaat in op de huidige veiligheidssituatie rond de Chemelot Site. De bestaande veiligheidssituatie wordt aanvaardbaar geacht door de volgende, in samenhang met elkaar te beschouwen, aspecten:

- het grote economische belang dat de Chemelot Site heeft voor Zuid-Limburg;
- de speciale en voor de externe veiligheid extra veiligheidsvoorzieningen op de site die zijn getroffen om de kans en gevolgen van eventuele ongevallen klein te houden. Deze worden geborgd via de milieuvergunning;
- de aanwezigheid van een hoogwaardig geoutilleerde site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen: toe te passen waar dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Ook deze worden geborgd via de milieuvergunning.

Om de leefbaarheid van de Westelijke Mijnstreek te behouden en te verbeteren worden randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen op de Chemelot Site. Deze houden in dat ontwikkelingen met de hoogste veiligheidsrisico's centraal op het bedrijventerrein moeten plaatsvinden en ontwikkelingen met het laagste veiligheidsrisico aan de rand van het



bedrijventerrein. Hierdoor worden burgers in de omgeving van de site zo min mogelijk blootgesteld aan eventuele risico's die gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Een uitzondering vormen uiteraard de activiteiten op het spoor, omdat deze infrastructuur op het bedrijventerrein vastligt.

Onderhavig plan

In de visie is tevens de impact op de omgeving rondom de Chemelot Site in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het onderhavige plangebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van de Chemelot Site. Meer informatie over het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020

De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft d.d. 12.11.2014 het Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020 vastgesteld. De gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek hebben dit beleidsplan gezamenlijk met het Waterschap opgesteld omdat alle partijen vinden dat de afvalwaterketen op een meer structurele en doelbewuste manier kan worden beheerd. De gemeenten en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater.

De missie van de beleidsvisie is een langetermijnperspectief, inhoudende het realiseren van een duurzame afvalwaterketen. Afvalwater wordt omgezet in schone grondstoffen, energie en schoon water. Terugwinnen en sluiten van de keten staan centraal. Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar en bovengronds verwerkt. Zo wordt schoon water zichtbaar en wordt hemelwater mede door gebruik van de openbare ruimte beheersbaar. Grondwater wordt op natuurlijke manier wijze behandeld en waar mogelijk wordt gekozen voor niet-technische oplossingen.

Om het langetermijnperspectief te bereiken zijn doelstellingen en strategieën vastgelegd. Daarbij worden de drie afvalsoorten beschouwd: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor deze drie afvalwatersoorten bestaan er wettelijke zorgplichten, die gemeenten verplichten om op dit vlak acties te ondernemen. De doelstellingen en strategieën zijn:

- *stedelijk afvalwater:*
doel: adequaat en efficiënt beheren van het stelsel;
strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Zoeken samen naar doelmatige en duurzame verbeteringen.
- *hemelwater:*
doel: doelmatige en duurzame omgang met hemelwater
strategie: samen met inwoners inspelen op klimaatverandering. Meer acceptatie van waterhinder. Bij nieuwbouw hemelwater verwerken op eigen terrein.
- *grondwater:*
doel: een doelmatige en duurzame omgang met grondwater
strategie: Meer aandacht voor mogelijke grondwateroverlast bij nieuwbouw. Regisseursrol voor de overheden op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het thema water is beschreven in hoofdstuk 5.1 van deze toelichting.

Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek

Op 15 maart 2012 is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 door de gemeenteraad van Sittard-Geleen vastgesteld. De openbare ruimte wordt steeds schaarser doordat steeds meer activiteiten plaatsvinden in een steeds kleiner wordend gebied. Nieuwe (economische) ontwikkelingen genereren extra parkeerdruk. Vaak kan deze niet op eigen terrein worden opgevangen en moet de openbare ruimte worden ingezet. Dit kan een aantasting van het verblijfsklimaat inhouden. Om de



gemeente hier grip op te kunnen laten houden is de Nota Parkeernormensystematiek 2012 vastgesteld. Bij de toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan en de bouwverordening dient de ruimtelijke ontwikkeling eveneens aan de Nota Parkeernormensystematiek 2012 te worden getoetst.

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

Onderhavig plan

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen initiatiefnemers aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen te voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen is beschreven in hoofdstuk 4.4 van deze toelichting.



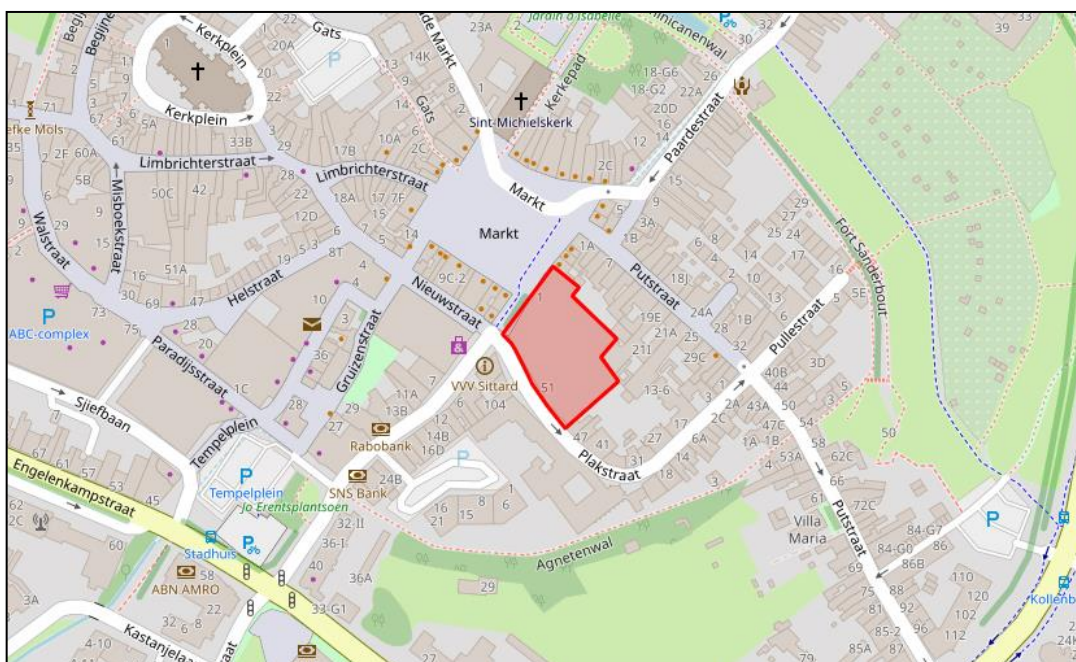
3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gesitueerd in het centrum van de stad Sittard. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.512 m². De onderliggende kadastrale percelen zijn in eigendom van de gemeente Sittard-Geleen en de gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie F, nummers 1899, 1907, 2108 (ged.), 2109, 2110 (ged.) en 2663 (ged.).

Het plangebied wordt ontsloten via de Markt (bestuurscentrum) en via de Plakstraat (woningen). Vanwege de eenrichtingsverkeerstraten kan het toestromend verkeer via de Engelenkampstraat, de Rosmolenstraat en de Plakstraat het plangebied bereiken. Het vertrekkend verkeer zal via de Plakstraat en de Putstraat aansluiten op de Leyenbroekerweg / President Kennedyingel.

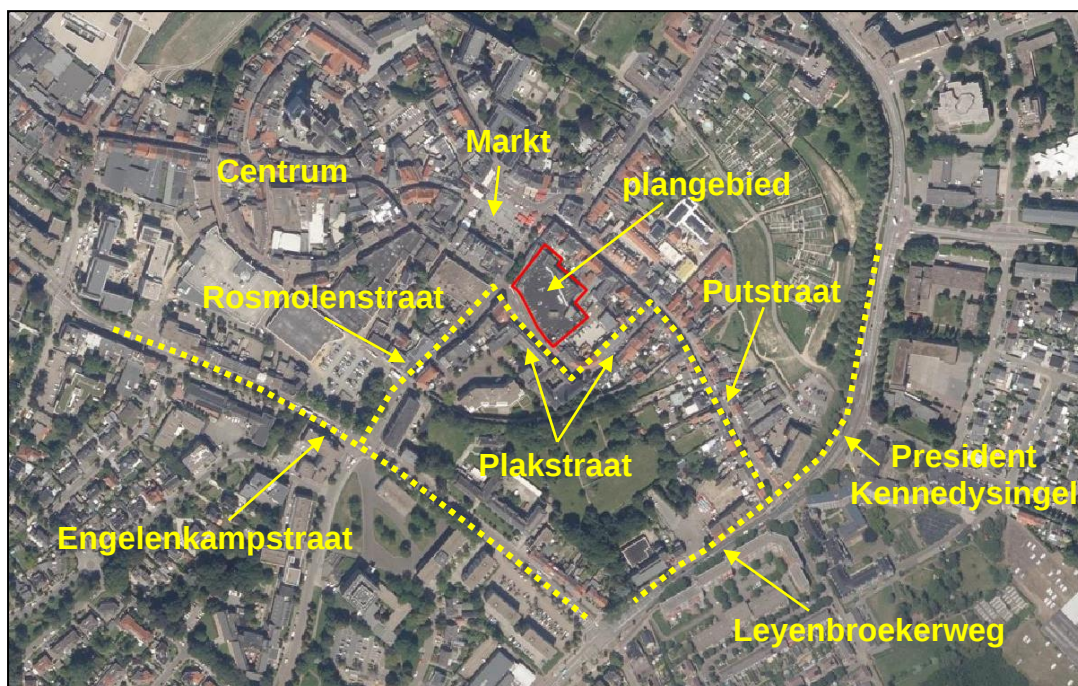
Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied aangeduid middels een rode kleur:



Overzichtskaartje plangebied



Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid middels een rode kleur. De omliggende voorzieningen zoals in het voorgaande beschreven zijn middels een gele kleur weergegeven:



Voor een beschrijving van de situatie binnen het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting. In dit hoofdstuk worden de in het plangebied beoogde ontwikkelingen beschreven, waarbij tevens de bestaande situatie wordt toegelicht.

Op onderstaande foto's is de huidige situatie van het voormalige V&D-gebouw weergegeven.



Voormalig V&D-gebouw aan de Markt



Voormalig V&D-gebouw aan de Plakstraat



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Op het adres Markt 1 ligt het voormalige pand van het V&D-concern. De V&D is in 2016 gesloten. De gemeente Sittard-Geleen heeft het gebouw en de gronden verworven en wenst een passende binnenstedelijke herontwikkeling te realiseren. Het onderhavige bouwplan voorziet in een gebouw voor bestuurlijke en ambtelijke huisvesting van de gemeente Sittard-Geleen (Huis aan de Markt), stadswoningen en appartementen. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt 12.000 m² retailvloeroppervlak gesaneerd. Een herontwikkeling van deze locatie biedt tevens kans om de introverte gevel die zich over de volledige lengte van het gebouw in de Rosmolenstraat en de Plakstraat uitstrekt te openen en beter te laten aansluiten op de omliggende bebouwing op deze prominente zichtlocatie in de binnenstad van Sittard. Omdat retailvloeroppervlak wordt wegbestemd en ook de kantorenmarkt mede als gevolg van Covid19 een krimp doormaakt, zal de woonfunctie bij de herbestemming dominant zijn. Er wordt ook een parkeergarage gerealiseerd op niveau -1.

4.2 Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden

De inhoudelijke ontwikkeling (en het definitieve ontwerp) vindt uiteindelijk plaats via een traject van aanbesteding. Ontwikkelaars en bouwers kunnen zich inschrijven, waarna de geselecteerde partijen plannen ontwikkelen. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, is in de planregels nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie. Sowieso vanuit de ligging aan de Markt, maar ook vanwege de ligging ten opzichte van het Kritzraedthuis. Een en ander heeft zijn plek gekregen in het beeldkwaliteitsplan (notitie ruimtelijke randvoorwaarden) bij het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig is het de bedoeling dat het leegstaande pand circulair gesloopt wordt tot op kelder niveau. In de kelder kan vervolgens parkeren plaatsvinden en kan mogelijk een fietsenstalling en/of een openbaar toilet worden gerealiseerd. Nieuw te realiseren bebouwing moet recht doen aan de cultuurhistorische waarde van de locatie (oude gemeentehuis en doorzichten) en de kracht en kwaliteit van de markt en het omliggende gebied. Om een en ander voor ontwerpers richting te geven is een kwaliteitskader opgesteld. Dit kader maakt onderdeel uit van de planregels als toetsingskader.

Het voorliggende bestemmingsplan creëert het noodzakelijke juridische planologische kader. Daarin zijn veel vrijheden gelaten om ontwerpers voldoende ruimte te bieden. Echter, toch met zekerheid van functies en omgevingskwaliteiten. Dit wordt onder andere bereikt met het beeldkwaliteitskader, hoogte voorschriften en maximeren van oppervlakten en woningbouwaantallen. Daarmee moet naast de gecreëerde vrijheid voldoende inzicht bestaan in hetgeen maximaal mogelijk is.

4.3 Het bouwplan

Door Coenen Sättele Architecten is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor de nieuwe invulling van het terrein met het leegstaand pand van V&D. Het plan behelst twee gebieden: te weten het gebied met het Huis aan de Markt (inclusief 7 stadswoningen (bovenwoningen)) en het gebied waar uitsluitend woningen worden gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening van het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven:





Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Coenen Sättele Architecten)

De onderstaande afbeelding toont een 3D-impressie van het stedenbouwkundig ontwerp:



3D-impressie (bron: Coenen Sättele Architecten)



4.2.1 Huis aan de Markt

De gemeente Sittard-Geleen oriënteert zich op haar eigen herhuisvesting. De ingezette lijn betekent dat de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting van de gemeente in de nabije toekomst zal worden geclusterd op één of meerdere locaties in Geleen. In Sittard zullen de representatieve (bestuurlijke) functies een plaats krijgen. Dit Huis aan de Markt krijgt een plaats in de plint (18.000 m² over twee lagen). De volgende functies zullen worden opgenomen: een raadzaal, ontmoetingsplein, Visit Zuid Limburg (VVV) met experience center en andere openbare voorzieningen, zoals openbare toiletten en een fietsenstalling.



Gevel Huis aan de Markt (bron: Coenen Sättele Architecten)

4.2.2 Woningen

Er is binnen de gemeente een grote behoefte aan nieuwe woningen. Om in te spelen op deze behoefte worden er 14 stadswoningen en 14 appartementen gerealiseerd binnen het plangebied. Op het gebouw Huis aan de Markt zullen 7 stadswoningen in 2/3 lagen worden gebouwd. Achter het Huis aan de Markt (met de entree aan de Plakstraat) worden 7 stadswoningen en 14 appartementen gerealiseerd.

4.4 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek. In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende gebiedstypes: 'centrumgebied Sittard en Geleen', 'Schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'centrumgebied Sittard en Geleen'. Binnen dit gebiedstype geldt voor een grondgebonden woning een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning.

De bestaande 12.000 m² retailvloeroppervlak wordt omgezet naar 18.000 m² maatschappelijke voorzieningen. De saldering is in de volgende tabel weergegeven.

functie	Parkeernorm	Aantal m ²	Benodigd aantal p.p.	afgerond
retail	3,8 / 100 m ²	12.000 m ²	45,6 p.p.	46 p.p.
maatschappelijk	1,6 / 100 m ²	18.000 m ²	28,8 p.p.	29 p.p.
Vershil			-/- 16,8 p.p.	-/- 17 p.p.



Geconcludeerd kan worden dat 17 parkeerplaatsen minder nodig zijn en deze worden onttrokken aan de openbare ruimte.

In de onderstaande tabel is een overzicht van de functie wonen binnen het plangebied en het aantal parkeerplaatsen dat hiervoor benodigd is weergegeven:

type woning	Parkeernorm	Aantal	Benodigd aantal p.p.	afgerond
stadswoningen	1,4 / woning	14	19,6 p.p.	20 p.p.
appartementen	1,4 / woning	14	19,6 p.p.	20 p.p.
Totaal		28	39,2 p.p.	40 p.p.

De parkeergarage voorziet in een capaciteit van 49 parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde nieuwe woningen in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien door de realisering van een parkeergarage met 49 parkeerplaatsen. Daarnaast neemt de parkeerdruk op de openbare parkeergelegenheden af met 17 parkeerplaatsen door de sanering van de retailvloeroppervlakte. Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Sittard-Geleen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Onderhavig plangebied

Op dit moment is het plangebied reeds volledig bebouwd. Daarnaast is het hele plangebied voorzien van een kelder. Volledig afkoppelen van het hemelwater is daarmee geen directe optie. Bij de herontwikkeling wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het vasthouden van het hemelwater in het plangebied. Met een vertraagde afvoer.

5.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Plangebied

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Ecolybrum een quickscan Ecologische waarden uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.



Quickscan Wet natuurbescherming

Ecolybrum, Quickscanonderzoek Ecologische Waarden V&D-pand op de markt, te Sittard (ons kenmerk: 19-461) d.d. 21.03.2019

Conclusies

De belangrijkste conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande beschreven.

Soortenbescherming

- Ter plekke van de onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- In de bebouwing aan de oostkant zijn openingen aanwezig die dienst kunnen doen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook niet uit te sluiten; Dit dient dan ook nader onderzocht te worden.
- De beoogde werkzaamheden kunnen derhalve leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming. Het is dan ook noodzakelijk om een vleermuisonderzoek uit te voeren, om dit te kunnen beoordelen, met name ook in relatie tot de omgeving waar primaire jachtgronden aanwezig zijn.
- Ander soortgericht onderzoek is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van het bepalen van de stikstofdepositie is een Aeries-berekening uitgevoerd (separate bijlage 3). Conclusie is dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j in de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. De rapportage van de quickscan Wet natuurwaarden is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wet geluidhinder (Wgh)

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



*Plangebied***Spoorweglawaaai**

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het aspect spoorweglawaaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Industrielawaaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaaai

Het onderhavige plangebied is gelegen tussen de Markt, de Rosmolenstraat en de Plakstraat. Deze drie wegen kennen alle drie een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Deze wegen kennen derhalve geen geluidzone in het kader van de Wgh. Ook is het plangebied niet gesitueerd binnen de geluidzone van andere wegen. Het aspect wegverkeerslawaaai vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

In het kader van de diverse geluidwet- en regelgeving is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de situatie wel akoestisch beschouwd in de Notitie 2021019.N01, d.d. 16 juli 2021 (separate bijlage 4). Er worden tenslotte woningen gerealiseerd. Dit zijn geluidgevoelige functies. Daarnaast worden functies mogelijk gemaakt die eventueel hinder naar de omgeving kunnen veroorzaken.

Op basis van deze akoestische beschouwing (ER milieu & planologie, Notitie 2021019.N01) kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen geeft voor de omgeving en andersom ook voldoet aan de uitgangspunten van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluid- en geurbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van deze aspecten vindt zijn grondslag vooral in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.



Conclusie

In het kader van de diverse aspecten vanuit de milieuwet- en regelgeving en in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de situatie wel beschouwd in de Notitie 2021011.N02, d.d. 16 juli 2021 (separate bijlage 5). Er worden tenslotte woningen gerealiseerd. Dit zijn milieugevoelige functies. Daarnaast worden functies mogelijk gemaakt die eventueel hinder naar de omgeving kunnen veroorzaken.

Op basis van deze beschouwing (ER milieu & planologie, Notitie 2021011.N02) kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen geeft voor de omgeving en andersom ook voldoet aan de uitgangspunten van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Bodem

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

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van een juridisch-planologische regeling voor de nieuwbouw op de voormalige V&D-locatie in het centrum van Sittard. Op de verbeelding en in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn binnen het plangebied mogelijkheden tot nieuwbouw vastgelegd. Het gaat hierbij om de realisering van het Huis aan de Markt (bestuursfuncties en andere maatschappelijke voorzieningen) en 28 woningen (14 stadswoningen en 14 appartementen). Zodra een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd voor de realisering van deze nieuwbouwobjecten, dient te worden beschouwd of het verrichten van een bodemonderzoek op deze plekken noodzakelijk is. Een dergelijk onderzoek kan pas plaatsvinden zodra de huidige bebouwing is gesloopt. Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.



Wet- en regelgeving*Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

De (Wet basisnet) bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

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

*Onderhavig plangebied**Plaatsgebonden risico*Risicovolle bedrijven

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

Chemelot

Op een afstand van circa 4,7 kilometer ten zuidwesten van het plangebied is industrieterrein Chemelot gesitueerd. Het onderhavige plangebied is buiten het invloedsgebied van de Chemelot-site gesitueerd. De afstand tussen het plangebied en de Chemelot-site is dermate groot, dat de aanwezigheid van het industrieterrein geen invloed heeft op het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico binnen het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 1,8 kilometer, ligt de provinciale weg N276 en ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 1,1 kilometer ligt de provinciale weg N294. Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is enkel op de wegen zelf gelegen en niet daarbuiten. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, ofwel er is geen sprake van een relevant groepsrisico. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N276 en N294 vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.



Over het spoor

Op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied, bevindt zich de spoorlijn Heerlen-Sittard. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is echter enkel op de spoorlijn zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 124 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone. Gesteld kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Over het water

Op een afstand van circa 6,4 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Julianakanaal. Het Julianakanaal maakt deel uit van het Basisnet water en is aangewezen als een zogenoemde 'zwarte vaarweg'. Dit betekent dat de vaarweg uitsluitend wordt gebruikt door binnenvaartschepen. Over deze vaarweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, echter de plaatsgebonden risicocontour is uitsluitend op de vaarweg zelf gelegen en niet daarbuiten. Het invloedsgebied in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen dat over deze vaarweg plaatsvindt bedraagt 1.100 meter. Het plangebied is gelegen buiten dit invloedsgebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Buisleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van 1,3 kilometer, ligt een buisleiding. Het gaat hierbij om de onderstaande buisleiding:

Leiding	Diameter (inch)	Ontwerpdruk (bar)
Z-540-35	6,61	40

De plaatsgebonden risicocontour van deze buisleiding is enkel op de leiding zelf gelegen en niet daarbuiten. Gezien de grote afstand van ruim 1 kilometer tussen het plangebied en deze buisleiding, kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Groepsrisico

In het onderhavige plan is sprake van het juridisch-planologisch vastleggen van nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Gezien de diverse functies (waaronder woningen) die binnen het plangebied worden gerealiseerd, zal sprake zijn van een significante toename van het aantal verblijvende personen. Het plangebied is echter niet gelegen binnen een groepsrisicocontour van één van de omliggende risicobronnen, waardoor een nadere motivering van het groepsrisico niet aan de orde is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)



- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

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

Plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter van een rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve niet van toepassing.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en de gegevens van de Atlas leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

In het kader van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is de beoogde planontwikkeling beschouwd. Dit is beschreven in de Notitie 2021019.N03, d.d. 16 juli 2021 (separate bijlage 6).



Op basis van deze beschouwing (ER milieu & planologie, Notitie 2021019.N03) kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen geeft voor de omgeving en andersom ook voldoet aan de uitgangspunten van een goed woon- en leefklimaat.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan is het plangebied geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Hierbij zijn de archeologische onderzoeksgrenzen van 50 m² overgenomen uit de vigerende bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

'Waarde – Archeologie 1':

Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord dieper dan 0,30 meter, over een oppervlakte van ten hoogste 50 m² of meer.

Bij een toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient wellicht archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, afhankelijk van de bebouwingsoppervlakte, verstoringsdiepte en bouwmethode. Wellicht kan gebruik worden gemaakt van een archeologievriendelijke bouwmethode, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Er is sprake van een volledig bebouwd plangebied. Na de sloop van de huidige bebouwing is het plangebied dermate verstoord dat geen sprake zal zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

5.7.2 Cultuurhistorie

Het Monumenten Advies Bureau heeft een Cultuurhistorische biografie samengesteld. Hierin worden de cultuurhistorische componenten van het plangebied gepresenteerd. In de biografie wordt de ontwikkelingsgeschiedenis geschetst van de locatie door de jaren heen, in woord en beeld. Deze biografie is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.



5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken de ontwikkeling van het Huis aan de Markt in combinatie met stadswoningen en appartementen binnen het onderhavige plangebied.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Huis aan de Markt' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1883.BPHuisadMarktSG-VA01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (aantal



wooneenheden, aantal bouwlagen en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Centrum – Huis aan de Markt':

De bestemming 'Huis aan de markt' is toegekend aan het gehele plangebied. Tevens zijn binnen deze bestemming gebieden aangeduid voor het realiseren van nieuwbouw. Het gaat hierbij om de gronden waar een detailhandels-, horeca- en maatschappelijke functies worden gerealiseerd en gronden waar woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van een aanduiding mag een parkeergarage worden gerealiseerd. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Tevens is het bouwen van gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer dan 15 m³ per gebouwtje mag bedragen en de maximum bouwhoogte 3,00 meter bedraagt.

Artikel 4: enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied':

Deze bestemming is toegekend aan wegen zonder doorgaande verkeersfunctie en (openbare) verblijfsgebieden. Binnen deze bestemming is met name de verblijfsfunctie van grotere betekenis dan bij de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van nutsvoorzieningen. Ter plaatse van een aanduiding mag een parkeergarage worden gerealiseerd.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1':

In het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De gronden welke zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt dat archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bodemverstoring optreedt tot een diepte van 0,30 meter of meer, over een oppervlakte van 50 m² of meer.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Deze dubbelbestemming is toegekend aan het gehele plangebied. De gronden met de deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het verboden zonder of in afwijken van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- verandering aanbrengen in het aanwezige verkavelingspatroon;



- het geheel of gedeeltelijk planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels;
- het geheel of gedeeltelijk dempen/graven van watergangen;
- het aanbrengen van verhardingen.

Wanneer in het kader van de realisering van het onderhouds bouwplan deze werkzaamheden plaatsvinden op de gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', dient hiertoe een omgevingsvergunning te worden verleend.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Sittard-Geleen wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere het kostenverhaal en planschadeverhaal zullen worden vastgelegd.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 2 augustus 2021 tot 13 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

