

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw appartementencomplex aan Heijersteeg te Sittard gemeente Sittard-Geleen



Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw appartementencomplex aan Heijersteeg te Sittard gemeente Sittard-Geleen

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning

Opdrachtgever: Mevrouw I.M. de Vries - Merks
Project: Ruimtelijke onderbouwing
Dossier: R2017-004-01
Omvang rapport: 45 pagina's
Auteur: Drs. L.E.J. De Loo
Datum: 19 juli 2018
Status: Definitief
Naam/Paragraaf: LDL

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. BESCHRIJVING BOUWPROJECT	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Voorgenomen bouwplan	10
3. BESCHRIJVING PLANOLOGISCHE SITUATIE	13
3.1 Vigerend bestemmingsplan	13
3.2 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan	19
4. TOETSING AAN BELEIDSKADER	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.2 Provinciaal beleid	23
4.3 Regionaal beleid	25
4.4 Gemeentelijk beleid	27
5. TOETSING AAN MOGELIJKE BELEMMERINGEN	31
5.1 Bodem	31
5.2 Waterhuishouding	32
5.3 Ecologie	34
5.4 Geluid	35
5.5 Luchtkwaliteit	36
5.6 Milieuzoneringen	37
5.7 Externe veiligheid	38
5.8 Verkeer en parkeren	41
6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2 Economische uitvoerbaarheid	43
7. INTEGRALE EINDAFWEGING	44
BIJLAGE: VERBEELDING	45

SEPARATE BIJLAGEN: BIJBEHORENDE ONDERZOEKSRAPPORTEN

- Verkennend/aanvullend bodemonderzoek Rijksweg Noord - Heijersteeg te Sittard (gemeente Sittard-Geleen), Geonius, Geleen, 6 februari 2017
- Verkennend bodemonderzoek Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 1 september 2017
- Aanvullend bodemonderzoek Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 18 juni 2018
- Watertoets Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Boxmeer, 30 mei 2018
- Quicksan flora en fauna bouwplan Heijersteeg Sittard, Aveco de Bondt, Amersfoort, 22 september 2017
- Nader onderzoek vleermuizen bouwplan Heijersteeg Sittard, Aveco de Bondt, Amersfoort, 26 juni 2018
- Weg- en railverkeerslawaaï Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 6 juni 2018
- Bedrijven en milieuzonering Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 5 september 2017
- Onderzoek externe veiligheid Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 31 oktober 2017

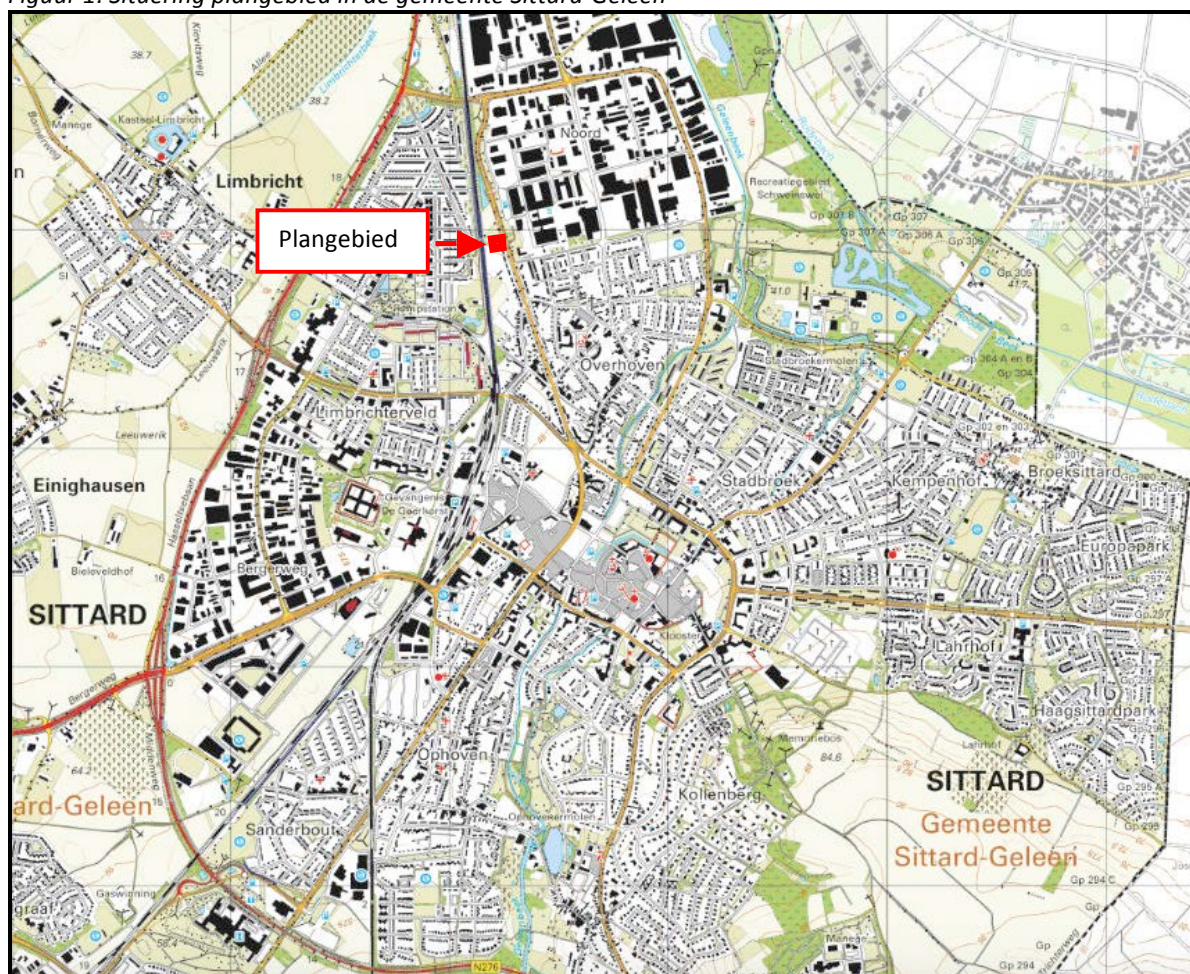
1. INLEIDING

Voorgenomen bouwplan

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw appartementencomplex aan de Heijersteeg, gelegen op de hoek met de Rijksweg Noord in Sittard, alsmede voor de aanleg van een collectieve parkeervoorziening en een energiepark (zonnecollectorenweide), die beide zijn gelegen ten zuid-westen van het bestaande appartementengebouw aan de Heijersteeg.

In figuur 1 staat de ligging van het plangebied in Sittard aangegeven.

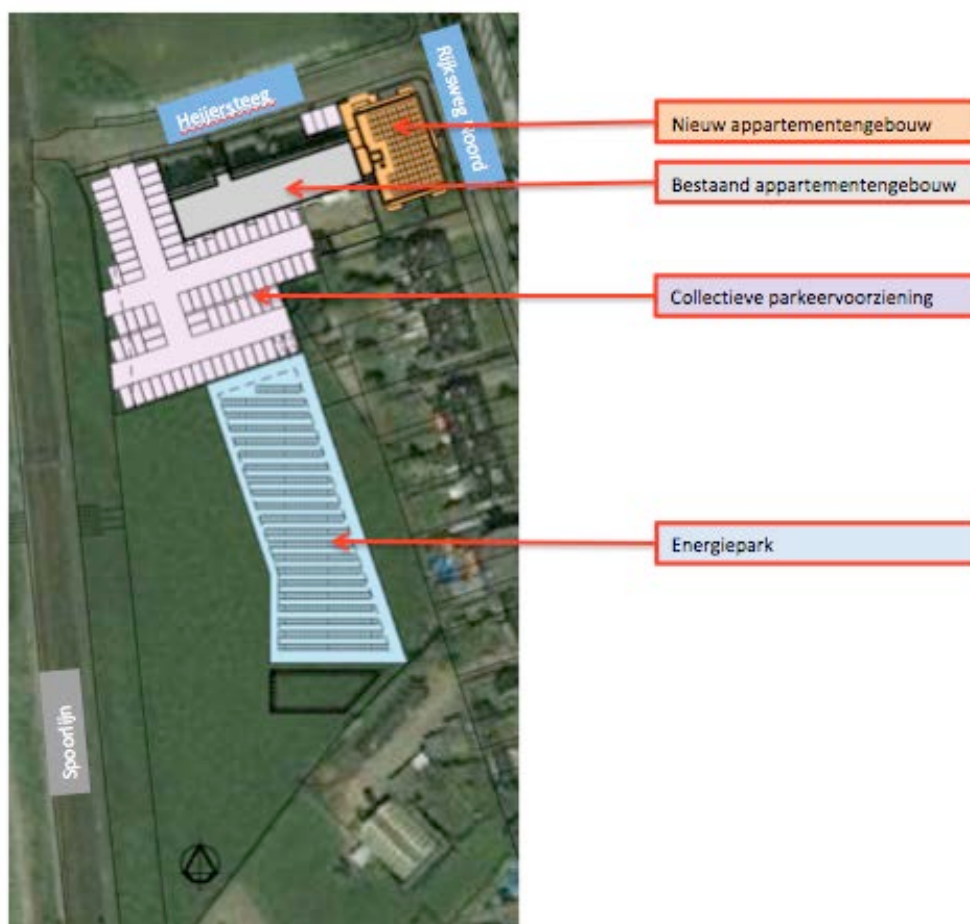
Figuur 1: Situering plangebied in de gemeente Sittard-Geleen



In figuur 2 staat het onderzoeksgebied opgenomen, inclusief de verschillende planonderdelen.

Op basis van de verichte onderzoeken in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is de definitieve begrenzing bepaald van het plangebied, zie daartoe hoofdstuk 7.

Figuur 2: Detailbeeld van het onderzoeksgebied

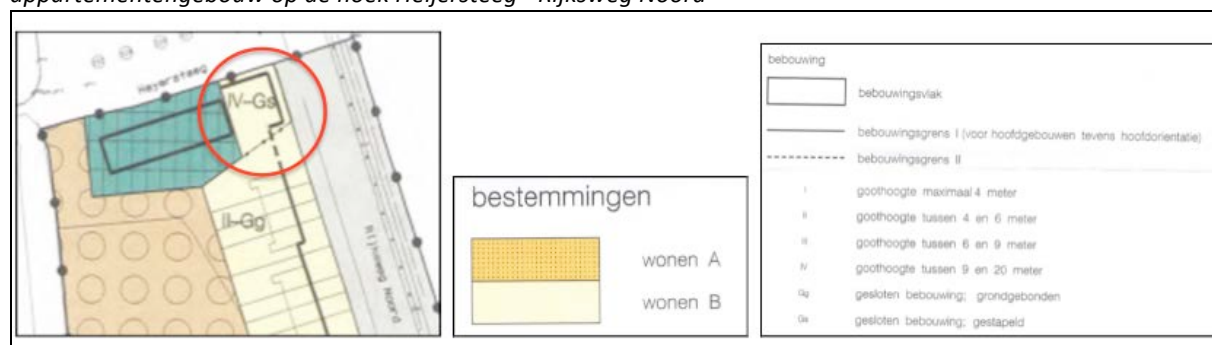


Planologische reparatie bestemmingsplan 'Overhoven 2016'

Het bouwvoornemen wijkt formeel af van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Overhoven 2016', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 15 december 2016. De afwijking betreft zowel de bestemmingen, bouwregels alsmede het gebruik.

Echter, in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Overhoven' (goedgekeurd door GS Limburg in 2004) was de planologische mogelijkheid toegekend voor de bouw van het appartementencomplex. Figuur 3 geeft de toenmalige verbeelding aan, waarop de bouw mogelijk staat aangegeven.

Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Overhoven (2004), met daarop het bouwvlak voor het appartementengebouw op de hoek Heijersteeg - Rijksweg Noord



Van deze bouwmogelijkheid heeft Holding Merks BV, grondeigenaar en projectontwikkelaar, in 2015 gebruik willen maken. Bij de gemeente Sittard-Geleen is daartoe op 16 juli 2015 een schetsplan ingediend. Dit plan is door de gemeente in behandeling genomen en beoordeeld. Op 28 april 2016 - nog ruim voor de vaststellingsdatum van het nieuwe bestemmingsplan 'Overhoven 2016' - heeft de gemeente aan de projectontwikkelaar aangegeven dat:

- er weliswaar sprake is van een tweetal afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan Overhoven (2004), waarbij de bouwhoogte 22 meter bedraagt i.p.v. de toegestane 20 meter en de ligging van de parkeervoorziening zich bevindt in de bestemming Agrarisch gebied;
- maar het ingediende schetsplan vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en verantwoord wordt geacht;
- de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het plan ook positief heeft beoordeeld heeft en vindt dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet.

Op basis daarvan heeft de gemeente bij brief van 28 april 2016 aangegeven mee te willen werken aan het bouwvoornemen, met het advies daartoe de procedure conform artikel 2.12 lid 1a 3^o te volgen.

Een uitsnede van deze toezegging staat in onderstaand tekstkader.



Gemeente
Sittard-Geleen
Born

AGS Architects International B.V.
P.W.J. Timmermans
Postbus 134
6400AC Heerlen

Cluster Dienstverlening
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk SP15.0123
Behandeld door mevrouw A. Thelen
Telefoon (046) 477 8774
Onderwerp beoordeling schetsplan

VERZONDEN 29 APR 2016

Sittard-Geleen, 28 april 2016

Geachte heer Timmermans,

Op 16 juli 2015 ontvingen wij van u namens Holding Merks B.V. een schetsplan voor het vergroten van een woongebouw op het adres Heijersteeg/Rijksweg Noord in Sittard. Graag vertel ik u meer over de beoordeling van het schetsplan.

Toets bestemmingsplan
Wij hebben het plan getoetst aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Overhoven. Het plan strookt niet met deze regels.

Bestemmingsplanregels
Op de volgende punten komt het plan niet overeen met de regels.

- Artikel 12 lid 5 onder strijdig gebruik van de gronden 'agrarisch gebied' wordt in ieder geval een parkeerterrein verstaan.
In het voorliggende plan wordt een parkeerterrein gerealiseerd op deze gronden.
- Artikel 3.2 De goothoogte van hoofdgebouwen zoals aangeduid op de plankaart dient te worden aangehouden. Voor het voorliggende plan betekent dit een goothoogte van maximaal 20 meter.
Op tekening is echter een hoogte van 22 meter aangegeven.

Gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan
Wij hebben beoordeeld of het ingediende plan past in de omgeving. Wij vinden het plan vanuit ruimtelijk oogpunt toch aanvaardbaar en verantwoord.
Wij zijn daarom in principe bereid medewerking aan het plan te verlenen.
Artikel 2.12 lid 1a3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daarvoor de mogelijkheid.
De activiteit 'gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan' moet dan onderdeel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Echter, bij de vaststelling van de algehele herziening van het bestemmingsplan Overhoven in december 2016, is deze bouwmogelijkheid per abuis komen te vervallen, hoewel dit een consoliderend bestemmingsplan is.

Om deze planologische omissie in het vastgestelde bestemmingsplan 'Overhoven 2016' te herstellen en de bouwontwikkeling alsnog mogelijk te maken, met toevoeging van de parkeervoorziening en energiepark, wordt een procedure doorlopen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarmee vindt voor deze locatie ook een planologische reparatie plaats van het bestemmingsplan 'Overhoven 2016'.

Te volgen planologisch procedure

Voor bouwplannen die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan, biedt artikel 2.12 van de Wabo de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente Sittard-Geleen heeft aangegeven hierin haar medewerking te zullen verlenen. Daarbij dient te zijn aangetoond dat dit bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Dit besluit dient te zijn gemotiveerd op basis van een ruimtelijke onderbouwing. In dat geval kan de gemeente een besluit nemen op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. De te volgen procedure is nader geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan beschreven, vindt een beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging plaats en wordt het plan beoordeeld op zijn milieuhygiënische inpasbaarheid en uitvoerbaarheid.

Daarnaast gaat een ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding waarin de contour van het plangebied is aangegeven. De verbeelding is opgenomen in bijlage 1.

2. BESCHRIJVING BOUWPROJECT

Het voorgenomen bouwproject is de bouw van een appartementencomplex, de aanleg van parkeerplaatsen en een energiepark met zonnecollectoren.

2.1 Huidige situatie

Het hoekperceel waarop het nieuwe appartementencomplex wordt gebouwd, is thans in gebruik als parkeerplaats voor bewoners van het bestaande appartementengebouw. Het parkeerterrein is grotendeels verhard (klinkers, grind). Er staan enkele bomen op dit terrein en het terrein is aan de zijde van de Rijksweg Noord voorzien van haagbeplanting. Figuur 3 geeft een beeld van de bestaande situatie.

Figuur 3: Bestaande appartementengebouw en parkeerplaats aan Heijersteeg, hoek Rijksweg-Noord



Het terrein aan de achterzijde van het bestaande appartementengebouw is onbebouwd en was voorheen in gebruik als landbouwperceel. Er staat nu hoogstaand gras. Figuur 4 geeft een bovenaanzicht van het huidig gebruik aan.

Figuur 4: Bovenaanzicht van het huidige grondgebruik aan achterzijde bestaande appartementengebouw



2.2 Voorgenomen bouwplan

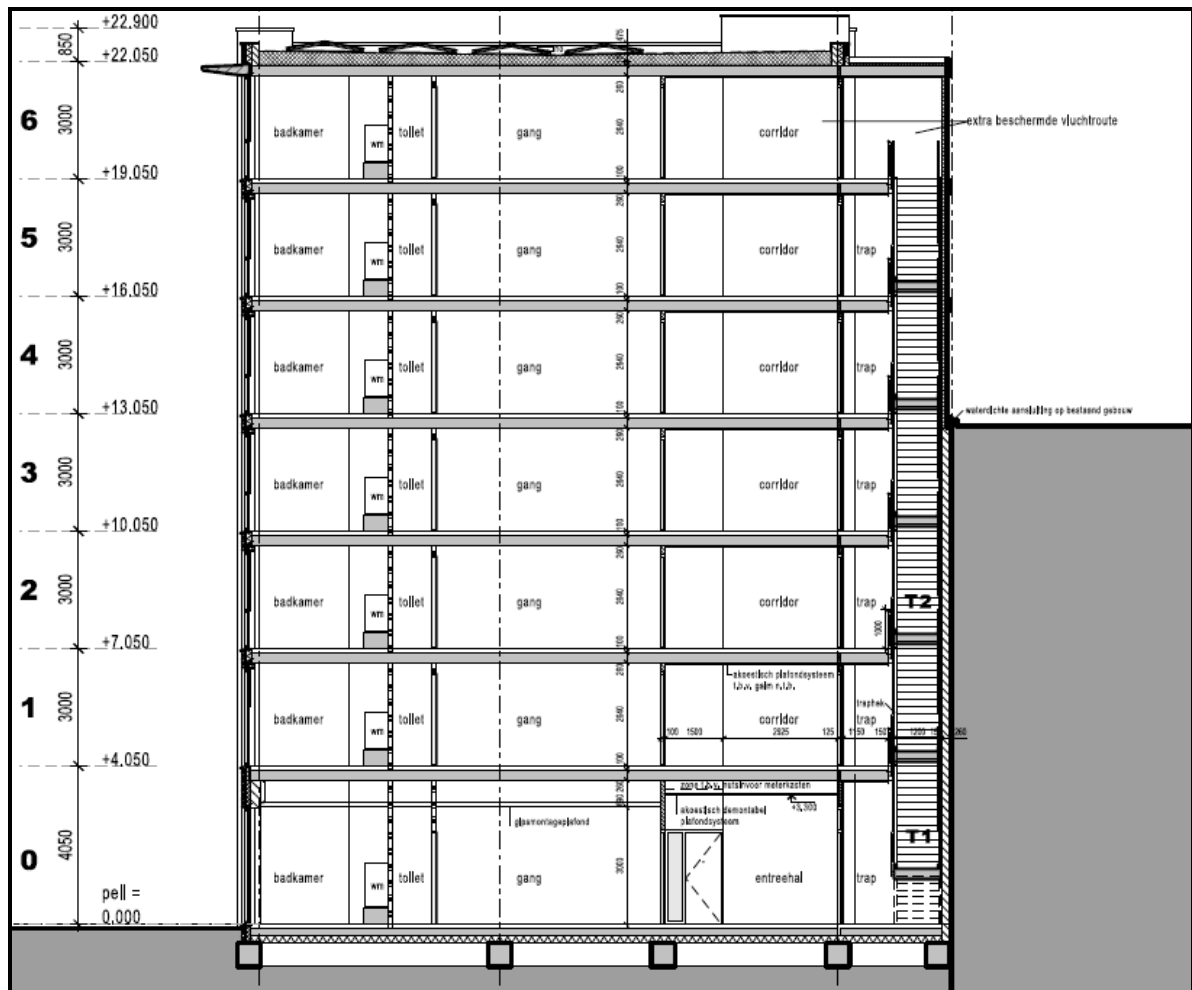
Nieuw appartementengebouw

Op de hoek Heijersteeg - Rijksweg Noord wordt het nieuwe zevenlaags appartementencomplex gebouwd, dat voorziet in 27 appartementen. De totale bouwhoogte bedraagt ruim 22 meter. Het wordt gebouwd tegen het bestaande appartementengebouw aan, dat een hoogte kent van 13 meter.

Figuur 5: Nieuw appartementencomplex dat tegen het bestaande aan wordt gebouwd (bron: AAI)



Figuur 6: Bouwhoogte nieuw appartementencomplex (bron: AAI)



Nieuwe collectieve parkeervoorziening

Omdat door de nieuwbouw de bestaande parkeerplaats op de hoek met de Rijksweg Noord komt te vervallen en voor de nieuwe appartementen ook voorzien dient te worden in parkeerruimte, wordt aan de zij- en achterkant van het bestaande appartementengebouw een nieuwe collectieve parkeerplaats aangelegd (zie figuur 2). De nieuwe parkeervoorziening is bedoeld voor beide appartementencomplexen tezamen en heeft een totale capaciteit van 83 parkeerplaatsen.

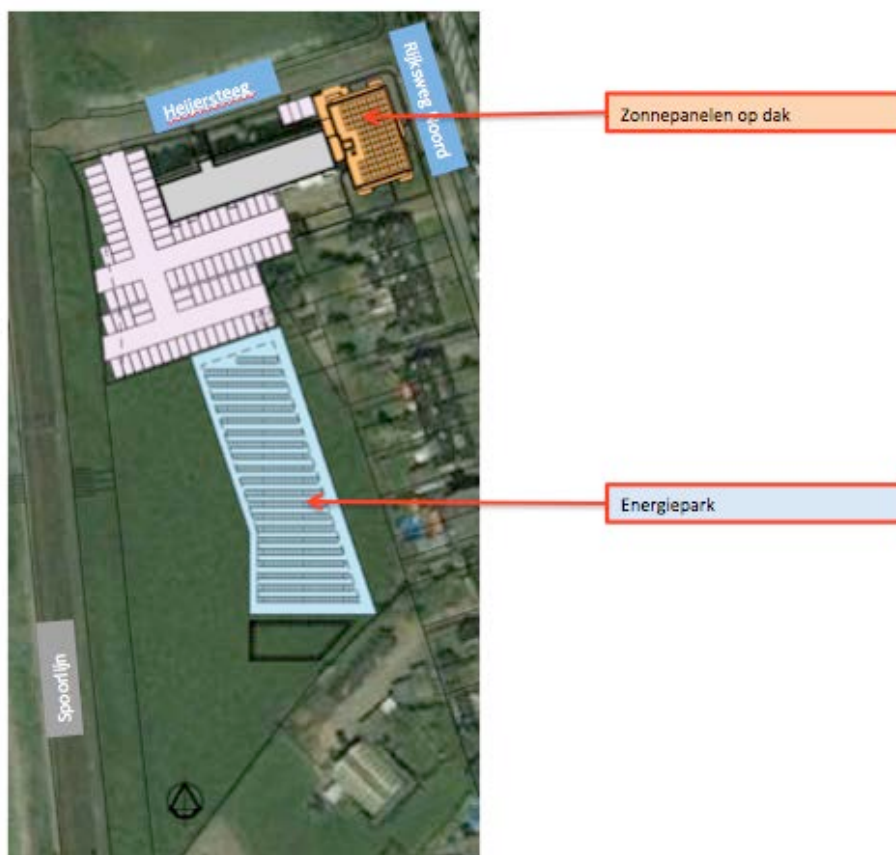
Energiepark

Achter de parkeervoorziening wordt op maaiveld een nieuwe collectieve energievoorziening aangelegd; het 'energiepark'. Figuur 2 geeft de ligging en inrichting van het energiepark aan.

Op een oppervlakte van zo'n 2100 m² worden ruim 400 zonnepanelen opgesteld, bedoeld voor de 27 nieuwbouw appartementen. Binnen het plangebied wordt tevens een kleinschalig bouwwerk opgericht met zogenoemde omvormers, die de opgewekte gelijkstroom door de zonnepanelen omzetten naar bruikbare wisselstroom voor de huishoudens.

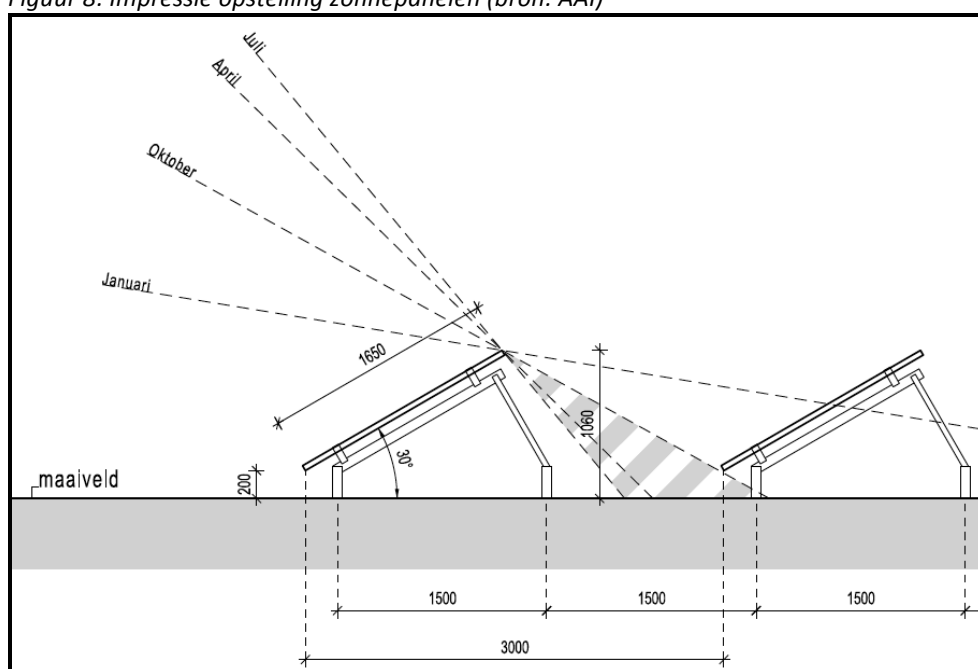
Er komen ook 110 zonnepanelen op het plat dak van het nieuwe appartementengebouw.

Figuur 7: Ligging energiepark, met opstelling zonnepanelen en bouwwerk voor de omvorming (bron: AAI)



Figuur 8 geeft een detailbeeld van de opstelling van de zonnepanelen. De panelen zijn op het Zuiden gericht. De hoogte van de panelen is circa 1,1 meter ten opzichte van maaiveld.

Figuur 8: Impressie opstelling zonnepanelen (bron: AAI)

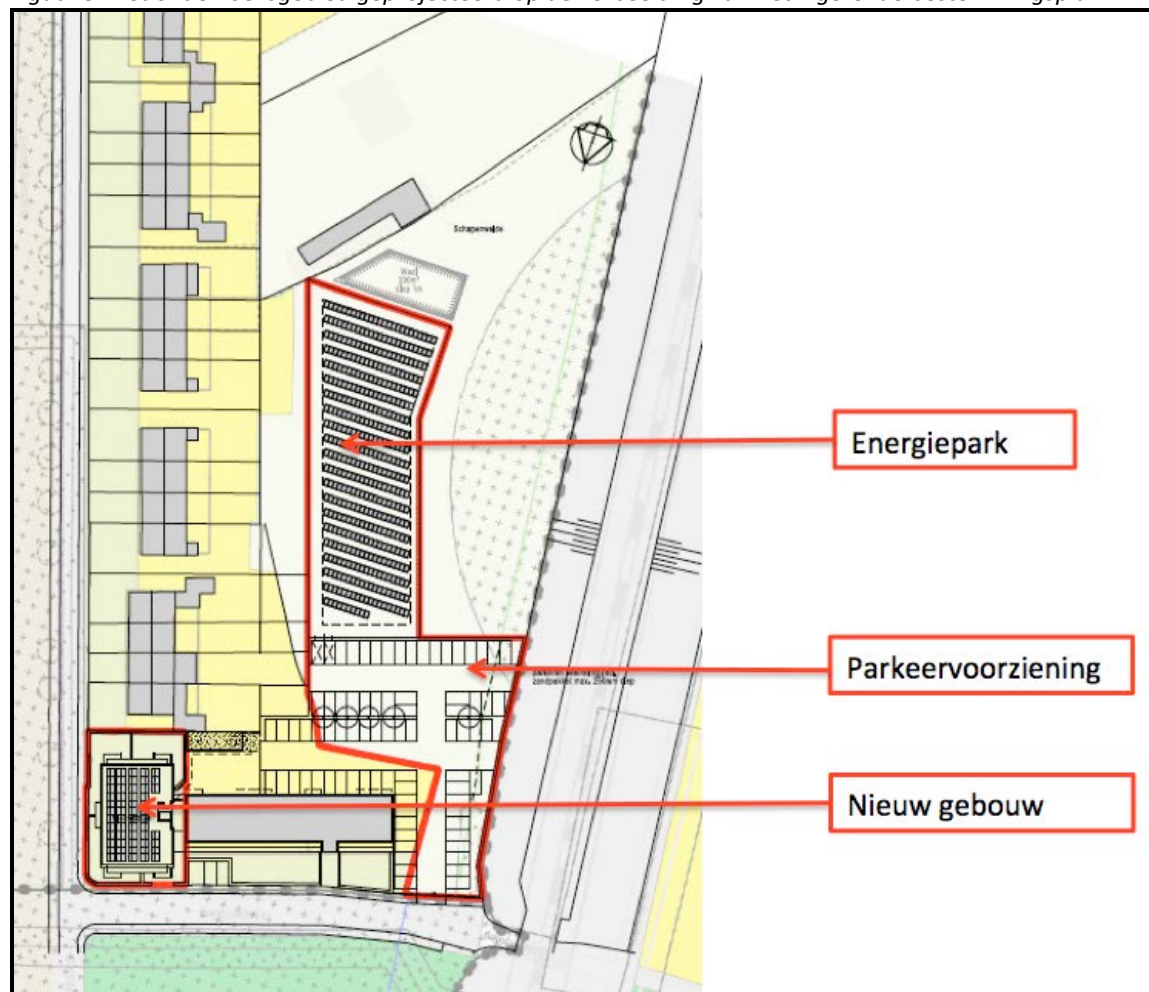


3. BESCHRIJVING PLANOLOGISCHE SITUATIE

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het van toepassing zijnde vigerend bestemmingsplan is 'Overhoven 2016', vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 15 december 2016. In figuur 9 staat daarvan de verbeelding aangegeven, met daarop het onderzoeksgebied aangegeven met de 3 (afwijkende) planonderdelen.

Figuur 9: Het onderzoeksgebied geprojecteerd op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan



Vigerende bestemmingen

De geldende planologische bestemmingen zijn:

1. 'Tuin' ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex en voor enkel parkeerplaatsen bij het bestaande gebouw;
2. 'Wonen' voor een deel van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het bestaande appartementengebouw;
3. 'Agrarisch' voor de rest van de parkeerplaatsen en voor het energiepark;
4. 'Gebiedsaanduiding milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk II' voor het gehele plangebied
5. 'Vrijwaringszone - spoor' ter plaatse van een aantal parkeerplaatsen parallel aan het spoor;
6. 'Waarde - Archeologie 2' als dubbelbestemming voor 2 parkeerplaatsen;
7. 'Leiding - Gas' als dubbelbestemming voor een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de spoordijk ter hoogte van de inrit aan de Heijersteeg.

Deze ruimtelijke onderbouwing behandelt alleen die planonderdelen die afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt hieronder alleen de vigerende regels van de bestemmingen onder de bovengenoemde punten 1, 3 en 4 tot en met 7.

Vigerende regels

Met betrekking tot het bouwplan, zijn de volgende regels uit het bestemmingsplan relevant.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
alsmede voor:
- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
met bijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan:

- a. ten dienste van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. gebouwen niet zijn toegestaan;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
 - van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
- b. ten dienste van de in artikel 13.1 en artikel 9.1 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:
 1. de diepte van de in artikel 9.2 onder b genoemde bouwwerken niet meer bedraagt dan 1,5m;
 2. op de betreffende gevel geen van de in artikel 9.2 onder b genoemde bouwwerken aanwezig zijn;
 3. de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
 4. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 onder a2 voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een bouwhoogte van maximum 2 m.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, waaronder begrepen het gebruik als hobbydierenweide;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', tevens voor een hoveniersbedrijf;
- c. oppervlaktewaterbeheersing;
met de daarbij behorende:
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 m., met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m. bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat er geen reële mogelijkheden zijn voor het bouwen van een schuilgelegenheid binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal
 - 1. 18 m² indien sprake is van een perceel van 2.000 m² - 5.000 m²;
 - 2. 24 m² indien sprake is van een perceel van 5.000 m² - 10.000 m²;
 - 3. 27 m² indien sprake is van een perceel van 10.000 m² - 20.000 m²;
 - 4. 36 m² indien sprake is van een perceel van 20.000 m² of meer;
 - 5. de afstand tot de stedelijke bebouwing binnen de kernen bedraagt maximaal 250 meter;
- d. de schuilgelegenheid landschappelijk goed wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag;
- e. de afstand tot aanwezige bouw kavels is maximaal 50 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen

Het realiseren/aanleggen van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zoals het gebruik van landbouwplastic is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hierdoor geen actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
- b. de tijdelijke voorziening niet langer dan zes maanden per kalenderjaar aanwezig is en de voorziening na afloop van de periode waarin deze nodig is wordt verwijderd;
- c. het gebruik van landbouwplastic noodzakelijk is voor het afdekken van landbouwproducten die tijdelijk in het open veld worden opgeslagen.

3.4.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt onder strijdig gebruik van de gronden en opstallen in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. voor detailhandel;
- b. voor het houden van evenementen;
- c. voor kamperen;
- d. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- e. als sport en wedstrijdterrein, parkeerterrein, paardenrijbakken, buitenmanege of lig- en speelweide;
- f. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- g. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- h. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- i. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- j. voor het plaatsen van mestzakken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;

- k. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- l. voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- m. voor tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen en/of opslag van daarvoor gebruikt materiaal buiten de teeltperiode waarvoor de voorzieningen nodig zijn.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 3.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot negatieve gevolgen voor landschapswaarden, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 milieuzone - Roerdalslenk II

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk II' zijn ter bescherming van het grondwater onder de Bovenste Brunssumklei de regels van artikel 4.4.1 en 4.4.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing.

24.2 vrijwaringszone - spoor

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. teneinde de afstand van bebouwing tot het spoor te verkleinen, mits de belangen vanuit railverkeer niet in het geding komen. Hiertoe dient de beheerder van de spoorweg te worden gehoord.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

16.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarde kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijking als bedoeld in artikel 16.3 sub a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Afwijking als bedoeld in artikel 16.3 sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- b. Het verbod, als bedoeld in artikel 16.4 sub a is niet van toepassing indien:
 - 1. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 - 3. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m² of smaller zijn dan 1 m.;
 - 4. er reeds een aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
 - 5. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 6. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 7. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in artikel 16.4 sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hogedruk gastransportleiding respectievelijk hogedruk gasvoedingsleiding, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-gas';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

14.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen is het niet toegestaan te bouwen op de tot 'Leiding - Gas' bestemde gronden.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen c.q. het vellen en/ of rooien ervan;
- c. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk;
- d. het uitvoeren van heiwerken en/ of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het permanent opslaan van goederen.

14.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.4.1 is niet vereist voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

14.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen gebouw zijnde, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

14.4.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

3.2 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan wijkt af van de regels van het vigerend bestemmingsplan, vanwege:

- het bouwen van het appartementencomplex ter plaatse van de bestemming 'Tuin';
- het aanleggen van de parkeerplaatsen voor zover gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Op deze afwijkende en afgebakende planonderdelen richt zich deze ruimtelijke onderbouwing.

Hieronder staan de afwegingen opgesomd waarom er geen afwijkingen zijn ten opzichte van de dubbelbestemmingen.

Dubbelbestemming 'Milieuzone - Roerdalslenk II'

Middels de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 worden de belangen van het grondwater beschermd onder de zogenoemde Bovenste Brunssumklei. Aangezien er geen boorputten zijn voorzien in dit plan, noch bodemenergiesystemen en/of werken of werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten, is derhalve geen afwijking van deze aanduidingsregel van toepassing en heeft op dit punt geen verdere belangenafweging te worden gemaakt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'

Er zijn 2 parkeerplaatsen voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Omdat de bodemingreep ter plaatse niet dieper reikt dan 25 cm onder maaiveld, is er geen sprake van een afwijking van de regels van deze dubbelbestemming. Voor de realisatie van dit planonderdeel heeft derhalve ook geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

Dubbelbestemming 'Vrijwaringszone spoor'

Omdat de aanleg van parkeerplaatsen niet valt onder de in artikel 24 bedoelde oprichting van 'gebouwen' en/of 'bouwwerken geen gebouwen zijnde', vormt het aanleggen van parkeerplaatsen geen strijdigheid met de spoorwegbelangen. Er heeft hiertoe geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Er is geen sprake van een strijdigheid bij de aanleg van een aantal parkeervakken binnen de bestemming 'Leiding - Gas':

- omdat er niet wordt gebouwd op de leidingstrook (zoals bedoeld in artikel 14.2 en 14.3);
- omdat klinkerverharding wordt toegepast, geen gesloten wegdek (asfalt), is er geen sprake van een verboden handeling voor het uitvoeren van een werk, geen bouwweerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 14.4.1.;
- omdat de bijbehorende bodemingreep beperkt blijft tot maximaal 25 cm onder maaiveld, is er sprake van een uitvoering van werkzaamheid van ondergeschikte betekenis. Daarvoor is geen omgevingsvergunning noodzakelijk;
- omdat ter plaatse de Gasunieleiding niet meer in gebruik is en te zijner tijd zal worden gerooid.

De uitvoering van het werk dient vooraf te worden gemeld aan de Gasunie. Op dat moment zal de Gasunie ook de bestaande leiding rooien.

4. TOETSING AAN BELEIDSKADER

De ruimtelijke ontwikkeling die in de voorafgaande hoofdstukken is beschreven, wordt in dit hoofdstuk getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte en gedeeltelijk de Nota mobiliteit. Het Rijk wil zich minder bezighouden met de ruimtelijke ordening van Nederland. De inrichting van ons land moet plaatsvinden door de overheden die dicht bij de burger en het bedrijfsleven staan. De rol voor provincies en gemeenten zou hierdoor groter moeten worden. Via de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR) geeft het Rijk vorm aan deze denkwijze.

In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaarheid, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest daarbij drie hoofddoelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze hoofddoelen zijn vertaald naar 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Conclusie

Het ontwikkelen van het plan aan de Heijersteeg is niet van nationaal belang en heeft geen directe raakvlakken met de SVIR. Het Rijk heeft in de SVIR ook geen specifieke doelstellingen benoemd voor het betreffend plangebied. De SVIR levert derhalve geen belemmering op voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, wel het 'Barro' genoemd (voorheen AMvB Ruimte), is op 30 december 2011 in werking getreden en met enkele aanvullingen volledig op 1 oktober 2012. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaardwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Besluit ruimtelijke ordening

Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Ladder duurzame verstedelijking

De zogenoemde 'Ladder' kent drie treden, die achter elkaar dienen te worden doorlopen. De eerste trede bevat de vraag of er (regionale) behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling (kwantitatief en/of kwalitatief). De tweede trede vraagt of (een deel van) deze behoefte is op te vangen in bestaand stedelijk gebied. De laatste trede vraagt (indien het antwoord op de tweede vraag negatief is) of de beoogde locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Wanneer bovenstaande uitgangspunten van de 'Ladder' worden toegepast op het plan, kan worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan op de regionale en lokale woningmarkt, aangezien het gaat om een reparatie van een per abuis verwijderde woonbestemming in het (conserverende) bestemmingsplan. Middels de omgevingsvergunning wordt deze planologische omissie gerepareerd en worden feitelijk geen woningen aan de planvoorraad toegevoegd. Daarnaast is het plangebied binnenstedelijk gelegen, waardoor sprake is van een inbreidingslocatie. Omdat reeds voldaan is aan de eerste en tweede trede, hoeft de derde trede niet te worden doorlopen.

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het Nationaal Milieubeleidsplan is gericht op een transitie naar duurzame energiehuishouding, naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen en naar duurzame landbouw. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met het nationale milieubeleid en geldende wet- en regelgeving. In deze ruimtelijke onderbouwing vindt een afweging plaats tussen de ontwikkeling van het plan in relatie met de milieukwaliteit van de leefomgeving.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (2015)

Op 14 december 2015 is het tweede Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen (waaronder die voor de Maas), het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het kabinet naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin dat het geval is, hangt mede af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in het gebied.

Het planvoornemen is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheden. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

Conclusie

Waterbelangen zijn expliciet meegenomen bij de ontwikkeling van het plan en zijn in lijn met het rijksbeleid. De uitwerking daarvan staat beschreven in paragraaf 5.2.

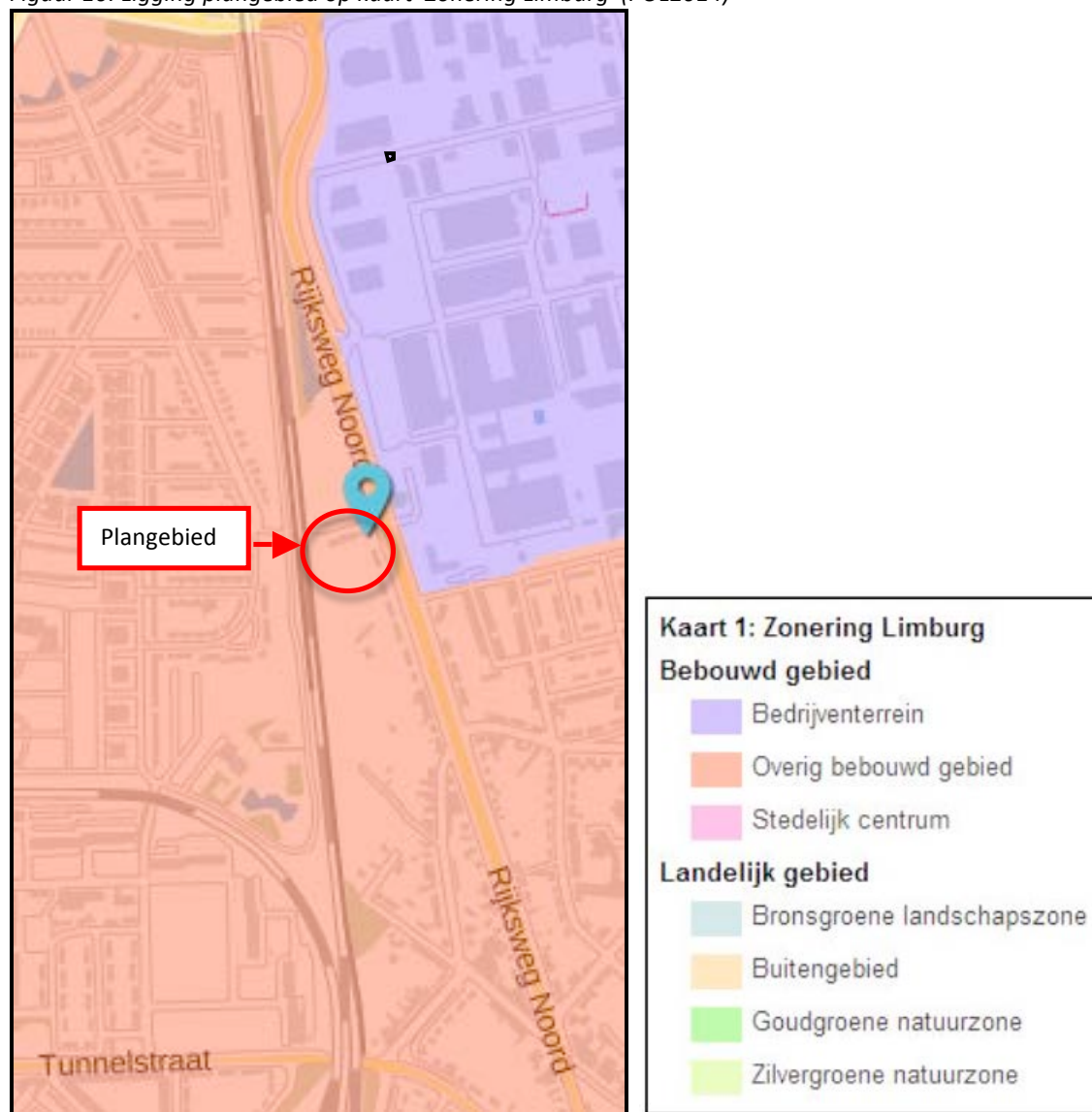
4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit is de opvolger van het POL2006. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden; zones met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones bestaan verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart 'Zonering Limburg', waarvan figuur 10 een uitsnede vormt, ligt het plangebied binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

Figuur 10: Ligging plangebied op kaart 'Zonering Limburg' (POL2014)



Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De beleidsaccenten in deze zone liggen op transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren van de bereikbaarheid, balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.

De Provincie hanteert het uitgangspunt dat nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in bestaand bebouwd gebied, danwel aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Dit uitgangspunt is vertaald naar het bundelingsbeleid voor wonen in Zuid-Limburg.

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling vindt plaats in het bebouwd gebied en meer specifiek in het 'Overig bebouwd gebied'. Het initiatief past dan ook binnen de beleidsregels zoals opgenomen in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 een juridische binding te geven. De Omgevingsverordening kent onder andere regels ten aanzien van 'duurzame verstedelijking' en 'wonen', beide van belang voor de voorgenomen planontwikkeling.

In de regels 'duurzame verstedelijking' staat artikel 2.2.2 opgenomen, de Ladder voor duurzame verstedelijking. De 'Ladder'-afweging heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 4.1.

In artikel 2.4.2. is het onderdeel 'wonen' opgenomen. Relevant is lid 3 en verder

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg (.....);
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg (.....)
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a) er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b) het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven, worden met onderhavig bouwplan geen woningen toegevoegd aan de regionale en lokale woningmarkt, aangezien het gaat om een reparatie van een ten onrechte gesaneerde woonbestemming.

Conclusie

De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

Op 9 november 2016 heeft de gemeente Sittard-Geleen de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Dit is een gezamenlijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk.

Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'suburbaan', waar sprake is van een kwantitatief overschot aan woningen. In de suburbane woonsfeer speelt de opgave om door sloop en transformatie de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief beter aan te laten sluiten op de vraag.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het bouwplan leidt niet tot een toename van de bestaande woningvoorraad, omdat het gaat om het herstellen van een per abuis gewiste bouwtitel. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormt derhalve geen belemmering voor dit bouwplan.

Beleidsplan Afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 - 2020

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

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

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

- Samenwerking.
 - Doel : kosten besparen, kwaliteit verhogen, kwetsbaarheid verlagen.
 - Strategie: belang van (afval) waterketen staat voorop. Al het handelen dient in het belang te zijn van de gehele afvalwaterketen. Doelmatige aansturing van de afvalwaterketen wordt gezamenlijk gedaan.
- Stedelijk afvalwater
 - Doel : adequaat en efficiënt beheren van ons stelsel.
 - Strategie: beheer en onderhoud als ware het één gezamenlijk areaal. Samen zoeken naar doelmatige en duurzame verbeteringen.
- 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 nemen op locaties waar overlast wordt ervaren. Samen met inwoners zoeken naar oplossingen.

Conclusie

Het bouwplan voorziet onder andere in scheiding van schoon en vuilwater en het opvangen, bergen en infiltreren van schoon hemelwater. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2 'Waterhuishouding'. Het plan voldoet aan het regionale beleidsplan voor afvalwater.

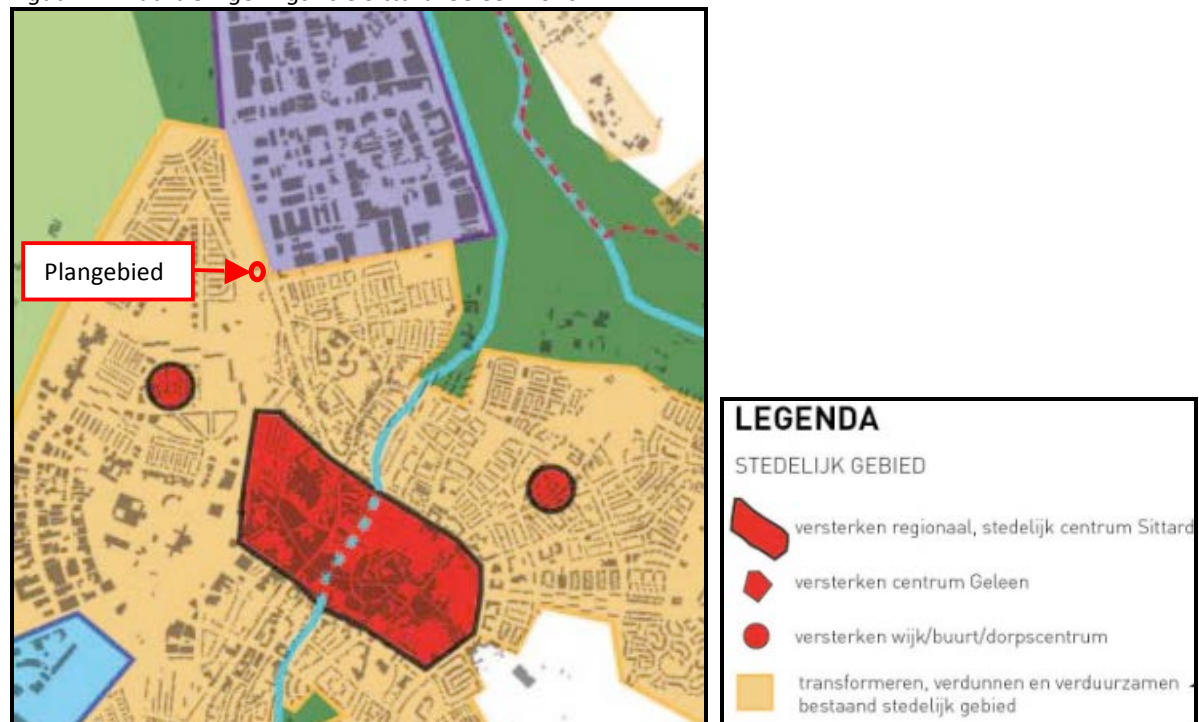
4.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 (2016)

Op 15 december 2016 is de Omgevingsvisie Sittard-Geleen door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. De omgevingsvisie schetst een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Sittard-Geleen, de ambities en opgaven.

De prioriteiten, accenten en ruimtelijke opgaven zijn vertaald in een kaartbeeld. Hierin zijn de ruimtelijk relevante en meest dynamische gebieden opgenomen. Het zijn de gebieden waar de gemeente om een visie wordt gevraagd op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het kaartbeeld biedt; 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Figuur 11 geeft die kaart weer, met de ligging van het plangebied.

Figuur 11: Kaart Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016



Het plangebied ligt in het 'stedelijk gebied', waarbinnen gestreefd wordt naar 'transformeren, verdunnen en verduurzamen'. Transformatie heeft daarbij vooral betrekking op de economische clusters (bedrijventerreinen). Voor het stedelijk gebied maakt de gemeente duidelijke keuzes met betrekking tot het concentreren of het verdunnen van functies en programma's. Concentratie vindt vooral plaats in of nabij ontmoetingsplekken zoals de centra en wijk-, buurt- of dorpskernen. Terwijl verdunning juist plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk (woon)gebied.

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat in Sittard-Geleen sprake is van een aantal woningbouwplannen (harde plancapaciteit) die passen binnen de bestaande bestemmingsplannen, of waar al een omgevingsvergunning voor verleend is, maar die al langere tijd niet tot uitvoering komen, omdat ze niet voldoen aan de vraag van de markt. Voor deze plannen laat de gemeente een heroriëntatie plaatsvinden. Discussie vindt hierbij plaats over de vorm van het plan c.q. überhaupt nog de wenselijkheid van het realiseren van de plannen. De nog te bouwen aantallen worden op basis hiervan aangepast. Voor een aantal plannen komt dit erop neer dat ze helemaal niet meer gerealiseerd worden, omdat zij ook voor de komende periode geen bijdrage leveren aan de toevoeging van de gewenste woonkwaliteit voor Sittard-Geleen. Het betreft 11 plannen die met naam en toenaam zijn aangegeven. Het onderhavig plan maakt daar geen deel van uit.

De Omgevingsvisie bevat ook een paragraaf over duurzaamheid en klimaat. De gemeente wil nadrukkelijk bijdragen leveren aan het bereiken van het Nederlandse deel van de doelstellingen voor klimaatneutraliteit. Het streven is om zich op de iets langere termijn (2040 of zoveel eerder als mogelijk) om zich ook lokaal in te spannen voor het bereiken van de complete energieneutraliteit. Dit betekent enerzijds met energiebesparing zorgen dat het energieverbruik zo laag mogelijk wordt en anderzijds dat de energie die dan nog gebruikt wordt duurzaam wordt opgewekt.

Gebruik van zonnepanelen ziet de gemeente als een rode functie daarbij, vooral goed te gebruiken bij bestaande bebouwing. Geschikte locaties voor zonnepanelen zijn het bebouwde gebied en de bedrijventerreinen. Gezien de aard van de bebouwing zal dit in woongebieden veelal kleinschalig zijn; op bedrijventerreinen kan ook sprake zijn van zonneparken op een grotere schaal.

Bij dit bouwvoornemen is sprake van het herstellen van een per abuis verwijderde bouwtitel. Het bouwplan maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied, eveneens van de bestaande woningbouwprogrammering en staat niet ter discussie. Ook de aanleg van zonnepanelen wordt door de gemeente gestimuleerd.

Conclusie

Het plan is derhalve in lijn met de Omgevingsvisie.

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016 omvat het gemeentelijk woonbeleid voor de periode 2016–2020, met daarin kort een toekomstperspectief voor het wonen in 2040. Deze visie geeft een overzicht van de ambities en prioriteiten, gebaseerd op ontwikkelingen op de woningmarkt en de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en bovenliggende beleidskaders.

Veel ontwikkelingen zijn maar beperkt beïnvloedbaar en ingrepen in de woningmarkt hebben veelal een lange termijn effect. De kans bestaat dan ook dat beleid ingehaald wordt door nieuwe ontwikkelingen. Dit is echter geen reden voor een laissez faire mentaliteit. De gemeente kiest er voor om door te anticiperen op de ontwikkelingen en het wonen in Sittard-Geleen positief te beïnvloeden.

De Woonvisie legt uitdrukkelijk een relatie met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Regionale prestatieafspraken 2016-2018. De visie is een wettelijk vereiste om tot prestatieafspraken te kunnen komen met woningcorporaties. De woonvisie is echter breder dan een visie op de sociale huursector. Naast de thema's die raken aan de sociale huursector en de prestatieafspraken komen ook thema's aan bod die gelden voor de particuliere huur- en koopsector.

Centraal staat de transformatieopgave voor de bestaande woningvoorraad. Deze transformatieopgave is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en zal waarschijnlijk voornamelijk landen in de particuliere koopsector, in het bijzonder in de suburbane woonmilieus. Samen met partners dient gezocht te worden naar oplossingen voor het onttrekken van woningen aan de particuliere woningvoorraad. Om te zorgen voor voldoende woningen passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking dient de gemeente de komende jaren in te zetten op vermindering van de harde planvoorraad, het stimuleren van kwalitatieve verbetering/aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de versterking van de diversiteit van met name de suburbane woonmilieus.

Kansen liggen er in de versterking van het centrum stedelijk woonmilieu in combinatie met functiemenging in vooral het centrum van Sittard, transformatie van koop naar (tijdelijke) huur, transformatie naar zorggeschikte en/of zorgwoningen en mogelijk ook voor transformatie naar een woonmilieu gericht op expats/kennisswerkers.

'Tijdelijkheid' en 'flexibiliteit' zijn belangrijke begrippen voor in het woonbeleid de komende jaren. Naast bovenstaande inspanningen is inzet gewenst ten aanzien van de doorstroming op de woningmarkt, het verduurzamen van de woningvoorraad, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en de realisatie van voldoende geschikte woningen voor de (kwetsbare) doelgroepen. Tevens is het van belang om meer inzicht te krijgen in de particuliere voorraad en de woonwensen/woonbehoeften van de (toekomstige)inwoners.

De Woonvisie Sittard-Geleen is in lijn met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, het betreft een gemeentelijke uitwerking daarvan. Het onderhavig bouwvoornemen staat in dit kader niet ter discussie. Het maakt geen onderdeel van de onttrekkingsopgave, maar maakt onderdeel uit van de harde planvoorraad. Per abuis is de bouwtitel onttrokken bij vaststelling van het bestemmingsplan Overhoven 2016. De gemeente heeft aangegeven aan het plan haar medewerking te willen verlenen, zie hoofdstuk 1.

Conclusie

De Woonvisie vormt daarmee geen belemmering om tot realisatie van het bouwplan over te gaan.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015)

In juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. 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 plannemakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. Eenvoudiger gesteld: de Nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. De Nota schrijft zo niet voor 'hoe het moet' maar wel waar initiatiefnemers op moeten letten als ze plannen maken.

Sinds 2013 is de Welstands- en Monumentencommissie van Sittard-Geleen samengevoegd in een Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, de ARK genoemd. Deze commissie verzorgt de welstandsadviezen en adviseert daarnaast over monumentenvergunningen, initiatieven in beschermde stads- en dorpsgezichten, reclame-uitingen, terrassen, uitstallingen en geeft collegiale beleidsadviezen op het gebied van bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, stedenbouw, landschapsinrichting, cultuurhistorie en erfgoed. De ARK gebruikt de Nota bij omgevingsvergunningsaanvragen en beleidsontwikkelingen. Onderhavig plan is, als schetsontwerp, in 2016 reeds door de ARK getoetst. Het resultaat staat in onderstaand kader aangegeven.

Beoordeling door Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Wij hebben het bouwplan op 12 april 2016 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Hieronder leest u het advies van deze commissie.

Advies

De commissie is van mening dat, afgezet tegen de criteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting

Beoordeeld is de tekening met datum 14 maart 2016.

Aan de orde is een plan voor de bouw van een appartementencomplex met 7 bouwlagen. De nieuwbouw wordt gekoppeld aan het bestaande appartementengebouw in 4 bouwlagen.

Het appartementencomplex kent een verticale geleiding van de gevelopeningen, de plint van het bestaande gebouw is visueel doorgetrokken naar de nieuwbouw en de balkons zijn binnen het volume uitkragend vormgegeven. De nieuwbouw is door middel van een glazen trappenhuis verbonden met het bestaande gebouw.

Het plan is gewijzigd ten opzichte van een eerder schetsplan, dat behandeld is in de vergadering van 27 oktober 2015 en toen niet akkoord bevonden is vanwege het feit dat het nieuwe gebouw qua gevelbeeld los staat van het bestaande gebouw, het onrustige gevelbeeld en de uitstekende balkons die een rafelig beeld oproepen.

De commissie stelt verheugd vast dat het aangepaste plan een rustig, evenwichtig gevelbeeld kent dat onder andere door het optisch doortrekken van de plint duidelijk familie is van het bestaande gebouw. Het geheel vormt daardoor een eenheid. Ook het binnen het hoofdvolume leggen van de balkons brengt meer rust. Daarmee voldoet het plan op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.

Punt van aandacht bij de verdere uitwerking vormt de gevelbeëindiging. De donkere geveldelen ogen nu teveel als losse schijven / beplating in plaats van dat ze opgaan in de gevel. Wanneer de donkere geveldelen wat meer de hoek omgezet worden kan het gebouw zich meer als een massavolume manifesteren. In dat kader kan ook de uitkragende gevelbeëindiging op de bovenste verdieping iets minder pregnant worden vormgegeven.

Voor een definitief advies moet het plan in de fase aanvraag omgevingsvergunning, samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details ter beoordeling terug naar de commissie.

Nog niet starten met werkzaamheden

Ook al heeft de ARK het bouwplan goedgekeurd, er mag pas gestart worden met de werkzaamheden nadat wij hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend. Wij bepalen pas bij de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning of het plan aan de andere criteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voldoet.

Conclusie

Voorgenomen bouwplan is door de ARK positief beoordeeld en voldoet aan de welstandseisen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zullen de genoemde aandachtspunten verder zijn uitgewerkt.

Nota Parkeernormensystematiek (2012)

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de gemeente Sittard- Geleen haar parkeernormenbeleid in 2012 geactualiseerd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'. De gemeente sluit daarbij aan bij de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", waarbij een onderscheid is gemaakt tussen een drietal stedelijke zones: 'centrum', 'schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Bij de toepassing van de parkeernormering is rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van de gemeente, die is klasse 3 'matig stedelijk'.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de plannen aan de gemeentelijke parkeernormensystematiek te voldoen.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan houdt rekening met de gemeentelijke parkeernormensystematiek, hetgeen wordt aangetoond in paragraaf 5.8.

Bodembeheerplan 2016 - 2020 (2015)

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Bodembeheerplan 2016-2020 gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. Het bodembeheerplan heeft als doel vast te leggen hoe, binnen het gebied waar de gemeente bevoegd gezag is voor het beoordelen van de bodemkwaliteit, invulling gegeven wordt aan de toetsing van bodemaspecten op de werkvelden waar dat een rol speelt. Deze werkvelden zijn: grond- verzet/hergebruik, bodemsanering, bouwen en ruimtelijke ontwikkeling.

In het bodembeheerplan is onder meer aangegeven hoe binnen de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze omgegaan wordt met de aanwezige diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Verder is omschreven hoe de gemeente, binnen de diverse van toepassing zijnde wettelijke kaders, invulling geeft aan de beleidsvrijheid die deze kaders bieden. Ook geeft het bodembeheerplan aan hoe de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart 2016 gebruikt kan worden als wettelijk bewijsmiddel.

Het Bodembeheerplan 2016-2020 biedt hiermee een eenduidig, integraal kader voor iedereen die bij het uitvoeren van bodemtaken en bij het voorbereiden van projecten te maken heeft met de aanwezige bodemkwaliteit.

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op bodemaspecten in relatie tot het plangebied.

Conclusie

Het bodembeheerplan vormt een integraal onderdeel van de planuitwerking.

5. TOETSING AAN MOGELIJKE BELEMMERINGEN

In dit hoofdstuk wordt getoetst of er ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen zijn, die de realisatie van het plan kunnen belemmeren.

5.1 Bodem

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen, is in de loop van de tijd een drietal onderzoeken verricht conform de NEN 5725 en NEN 5740. Op de eerste plaats heeft een verkennend en nader onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementencomplex¹, gevolgd door een verkennend bodemonderzoek voor de locatie van de parkeervoorziening en het energiepark². Na wijziging van de positie van het energiepark, is daartoe nog een extra veldonderzoek verricht³.

Conclusie

De onderzoeken hebben uitgewezen dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

Toelichting

Ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementengebouw is de grond voornamelijk in gebruik als parkeerplaats. Het terrein is grotendeels verhard, met klinkers en deels met grind, en voor het overige ingericht als groenstrook. De bodemopbouw bestaat voornamelijk uit een leemlaag tot circa 2,5 m -mv. Hieronder bevindt zich een zandig grindpakket tot tenminste 5,0 m -mv. De bovengrond is veelal vergraven en vervangen door zand en/of grind. Zeer lokaal zijn bodemvreemde bijmengingen aan baksteen en kolengruis waargenomen in de gradatiesporen. Verder is in de bovengrond één complete baksteen aangetroffen. Er zijn verder geen afwijkende geuren en/of kleuren waargenomen.

In algemene zin zijn in de zandige en grindige bovengrond enkel licht verhoogde gehalten aangetroffen met de zware metalen kobalt en nikkel. In de lemige boven- en ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden geen verhoogde parameters aangetoond. Getoetst aan de referentiewaarden uit tabel 1 van bijlage B uit de Regeling bodemkwaliteit, behorende bij het Besluit bodemkwaliteit, voldoet de zandige en grindige bovengrond in algemene zin aan grond met de kwaliteitsklasse 'wonen' respectievelijk 'achtergrondwaarde'. De lemige boven- en ondergrond voldoet indicatief aan kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' (AW2000).

Plaatselijk is in de toplaag een sterke verontreiniging met PCB aangetroffen. Deze sterke verontreiniging is analytisch afgeperkt en bevindt zich over een gemaximaliseerde oppervlakte van circa 63 m² tot een diepte van 0,15 m-mv. De omvang van de sterk verontreinigde grond met PCB wordt geschat op circa 9,5 m³. Vastgesteld is dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om deze lokale vervuiling voorafgaande aan de bouw onder milieukundige begeleiding te saneren (middels ontgraving). Dit kan door het indienen van een zogenaamd plan van aanpak bij de gemeente.

Voorts is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en aanvullende maatregelen worden in dit kader niet noodzakelijk geacht.

Tot slot zijn in het grondwater uitsluitend licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetroffen. Vervolgonderzoek en/of aanvullende maatregelen zijn ook hiervoor niet aan de orde.

Daarmee is dit deelterrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik en bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de ontwikkeling van het bouwplan.

¹ Verkennend/aanvullend bodemonderzoek Rijksweg Noord - Heijersteeg te Sittard (gemeente Sittard-Geleen), Geonius, Geleen, 6 februari 2017

² Verkennend bodemonderzoek Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 1 september 2017

³ Aanvullend bodemonderzoek Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 18 juni 2018

Ter plaatse van de parkeervoorziening en het energiepark is in de loop van de tijd op twee deellocaties historisch onderzoek en veldonderzoek verricht. Er zijn ten tijde van de beide veldonderzoeken meerdere boringen gezet, waarvan een aantal is afgewerkt als peilbuis. Uit de boringen zijn mengmonsters samengesteld. Uit de onderzoeken komt naar voren dat in de bovengrond van het westelijk onderzochte terrein een lichte verontreiniging is geconstateerd met cadmium, lood, zink, PCB en/of PAK. In het oostelijk gelegen terrein is het grondwater licht verontreinigd met molybdeen, hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de regionale voorkomende verhoogde gehalten aan metalen in het grondwater. Voor de ondergrond van beide terreinen geldt dat er geen verontreinigingen zijn geconstateerd. In beide deelgebieden is ook geen asbest aangetroffen.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie (parkeervoorziening en energiepark).

Indien grond vrijkomt bij werkzaamheden kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.2 Waterhuishouding

Onderzocht is hoe bij dit plan kan worden voldaan aan de eis van het scheiden van schoon hemelwater en vuil water⁴. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een aparte leiding aangesloten op de aanwezige riolering. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Daartoe wordt een infiltratie- en bergingsvoorziening aangelegd in de vorm van een wadi. Het plan is waterneutraal uit te voeren. De dimensionering van de wadi voldoet aan de eisen van het Waterschap Limburg. Voor dit planonderdeel is een watertoets doorlopen.

Conclusie

Het thema water vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Toelichting

Onderzocht is hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Uitgangspunt is dat in de toekomstige situatie het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) wordt aangesloten, maar separaat binnen het gebied verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

Daartoe zijn de infiltratiemogelijkheden van de bodem onderzocht. De bodemgesteldheid is onderzocht en zijn (steekproefsgewijs) doorlatenheidsmetingen zijn verricht, waarbij de zogenoemde 'K-waarde' is bepaald. Afhankelijk van de locatie, heeft dit een K-waarde opgeleverd van 0,1 (slecht doorlatend) tot 0,4 (goed doorlatend) tot 0,7 (zeer goed doorlatend).

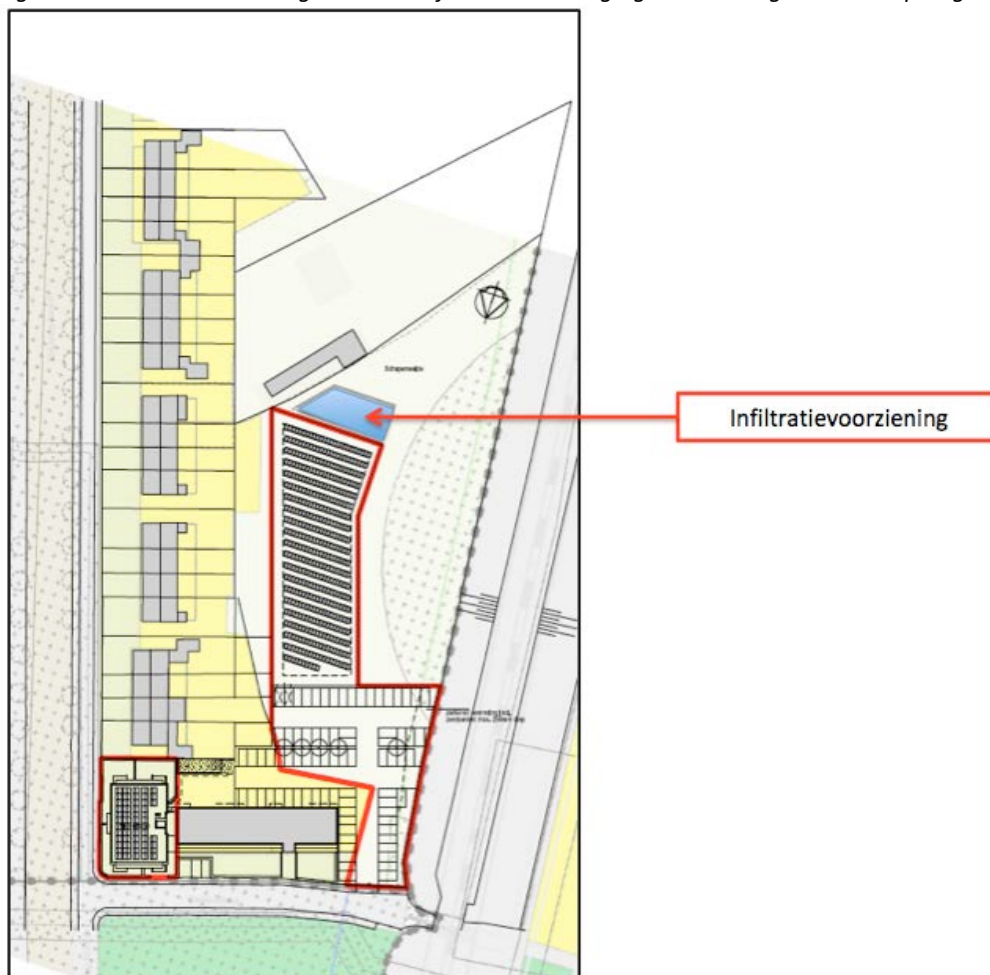
Het totale aan te brengen verhard oppervlak, zowel binnen als buiten het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing, bedraagt 2.364m². Daarbij is een infiltratie- en bergingsvoorzieningen ontworpen, zodanig dat een extreme regenbui (T=100), waarbij in 2 uur tijd 45 mm regen valt, kan worden opgevangen. Na deze bui kan de voorziening binnen 24 uur weer leeg zijn. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de totale waterbergingsopgave voor het 105 m³ (2.346 m² x 0,045 m).

Het hemelwater wordt geborgen middels een wadi aan de achterzijde van de toekomstige parkeerplaatsen, buiten het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing, zie figuur 12. Dit terrein is eigendom van dezelfde projectontwikkelaar en valt binnen de bestemming Agrarisch van het bestemmingsplan Overhoven. De regels van deze bestemming maken het realiseren van waterhuiskundige voorzieningen mogelijk.

⁴ Watertoets Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Boxmeer, 30 mei 2018

Tussen de achtertuinen van de woningen aan de Rijksweg Noord en het energiepark een breedte beschikbaar van circa 15 meter. Wanneer de wadi wordt aangelegd met een diepte van 1 meter en een talud van 1 op 3 is, is met inachtneming van een waking van 0,1 meter, een oppervlakte van circa 200 m² benodigd om de volledige wateropgave te kunnen bergen.

Figuur 12: Locatieaanduiding voor een infiltratie- en bergingsvoorziening buiten het plangebied



Uit de twee verkennende bodemonderzoeken blijkt dat de eerste 2,5 m van de bodem bestaat uit een gebiedsdekkende leemlaag. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt zich op $\pm 2,8$ m -mv. De bodem van de wadi zal in het leempakket komen te liggen en mogelijk niet binnen 24 uur kunnen ledigen. Om de lediging te bevorderen adviseert Econsultancy om de slechtdoorlatende zand- en leemlagen direct onder de toekomstige infiltratievoorziening te doorbreken en deze middels een goed doorlatend zandpakket in contact te brengen met de onderliggende grindlaag. Dit kan door op enkele locaties in de wadi verticale infiltratie units aan te leggen of een sleuf in de wadi tot onder het leempakket te graven en deze op te vullen met goed doorlatende zand.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. De toename bedraagt circa 8,1m³/dag. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Limburg; een watertoets is door het waterschap uitgevoerd. Daarop heeft het Waterschap aangegeven dat het plan onder de ondergrens valt voor een beoordeling van het waterschap en dat het plan geen directe belangen van het waterschap raakt. De watertoets maakt onderdeel uit van het onderzoeksrapport zoals vermeld in voetnoot 3.

5.3 Ecologie

Er is een verkennend ecologisch onderzoek⁵ verricht (quick scan), gevolgd door een nader vleermuisonderzoek⁶.

Conclusie

Het verkennend onderzoek heeft uitgewezen dat op het plangebied geen gebiedsbescherming rust en het plan daarop ook geen invloed heeft. Veldonderzoek heeft uitgewezen dat sprake is van twee zomerverblijfplaatsen van twee exemplaren van de gewone dwergvleermuis in de voegen van het bestaande, naaastgelegen, appartementengebouw. Een verleende ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk om tot bouw van het nieuwe appartementengebouw over te gaan. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan daartoe ook een aparte vergunningsvoorwaarde worden opgenomen alvorens men tot bouwen mag overgaan.

Toelichting

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit, of ligt niet in een gebied dat beschermd is in het kader van de Wet natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur, EHS). Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied ligt op circa 6,5 kilometer ten westen van het plangebied, het betreft het Natura 2000-gebied Grensmaas. Gebieden behorend tot de NNN liggen op ongeveer 1,1 kilometer ten oosten en noordwesten van het plangebied. Het betreft hier (de omgeving van) het Limbrichter Bosch en het natuurgebied gelegen tussen de Geleenbeek en Roode beek.

Geconcludeerd wordt dat de impact van de realisatie van het voorgenoemde plan niet van invloed is op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of kernkwaliteiten van het NNN.

Soortenbescherming

Bij het opstellen van de quick scan is gebruik gemaakt van de meest recente landelijke en provinciale archief- en verspreidingsgegevens. Door middel van een literatuuronderzoek is bepaald welke beschermde gebieden en soorten in de omgeving van het plangebied voorkomen en welke flora en fauna mogelijk in het plangebied aanwezig is. Aanvullend is de aanwezigheid van potentieel in de omgeving voorkomende soorten onderzocht door middel van een veldbezoek op 2 augustus 2017.

Uit het veldonderzoek is vast komen te staan dat in het plangebied géén (nest-, rust of verblijfplaatsen) van de volgende soorten voorkomen: vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, broedvogels, amfibieën, reptielen, vlinders en libellen. Uit de quickscan is ook gebleken dat:

- in de openingen van oostgevel van het bestaande appartementencomplex mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn, waardoor mogelijk sprake kan zijn van verstoring of vernietiging van deze plaatsen;
- ook het aanwezige verruigde graslandperceel in combinatie met de luwte van het aangrenzende spoortalud dienst kan doen als foerageergebied voor een soort als laatvlieger en de gewone dwergvleermuis. Het verlies ervan kan leiden tot aantasting van dit foerageergebied. Omdat voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig zijn, wordt verstoring van essentieel foerageergebied niet wordt verwacht.
- De lijnvormige structuren van de bomenlaan ten oosten van het plangebied, het spoortalud aan de westzijde, alsmede de onderdoorgang ten noordwesten van het plangebied, kunnen theoretisch dienst doen als verbinding tussen (en binnen) de bebouwde kom, waar zich verblijfplaatsen kunnen bevinden, en het buitengebied om te foerageren. Door tijdens de uitvoering en in de eindsituatie het aanlichten van deze mogelijke vliegroutes te voorkomen, is verstoring ervan alsmede van indirect een eventuele verblijfsfunctie, niet aan de orde.

⁵ Quickscan flora en fauna bouwplan Heijersteeg Sittard, Aveco de Bondt, Amersfoort, 22 september 2017

⁶ Nader onderzoek vleermuizen bouwplan Heijersteeg Sittard, Aveco de Bondt, Amersfoort, 26 juni 2018

Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen kap- en rooiwerkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt de werkzaamheden uit te voeren of te starten buiten het broedseizoen. Er wordt geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd; ongeacht het seizoen mogen nesten van vogels die actief in gebruik zijn, niet worden aangetast of verstoord. Het broedseizoen loopt van globaal medio maart – eind juli, maar is afhankelijk van de betreffende soort en buitentemperatuur.

Nader vleermuizenonderzoek

Het aanvullende vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het meest recente Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (NGB, 2017). Om de gebruiksfuncties van het gebied als kraam-, zomer-, paar- en winterverblijfplaats vast te stellen dan wel uit te sluiten, zijn verschillende veldbezoeken uitgevoerd in de periode van mei tot oktober 2017. Er zijn geen soorten waargenomen tijdens deze veldbezoeken. Daarmee zijn de functies paar- en (massa)winterverblijf in de aangrenzende meerlaagse bebouwing uitgesloten.

Daarnaast heeft een inventarisatieronde plaatsgevonden in de maanden mei en juni 2018 naar het eventuele voorkomen van een kraam- en zomerverblijffunctie binnen de aanwezige bebouwing. Binnen het plangebied zijn geen kraamverblijfplaatsen aangetroffen. Tijdens de rondes zijn op twee plaatsen wel twee uitvliegende exemplaren van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Het gaat in dit geval om twee zomerverblijfplaatsen, van beide één individu in de twee bovenste open stootvoegen.

In het plangebied en omliggend gebied zijn tijdens de onderzoeksrondes geen vliegroutes van vleermuizen vastgesteld. Binnen het plangebied is gezien het beperkt aantal aanwezig soorten per avond (2-3 exemplaren gewone dwergvleermuis) eveneens geen sprake van een belangrijk foerageergebied.

De voorgenomen realisatie van het aangrenzende nieuw te bouwen appartementencomplex zal leiden tot aantasting en het verdwijnen van deze zomerverblijfplaatsen. Omdat de gewone dwergvleermuis is opgenomen in het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn, zijn de verbodsbepalingen uit artikel 3.5 Wet natuurbescherming van toepassing op deze zomerverblijfplaats (tabel III). Het realiseren van aangrenzend appartementencomplex en het daarmee aantasten en verdwijnen van de zomerverblijfplaats is in strijd met artikel 3.5, lid 2 en lid 4 uit de Wet natuurbescherming.

Voor het overtreden van de verbodsbepaling artikel 3.5, lid 2 is geen ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk wanneer mitigerende maatregelen getroffen. Voor het overtreden van de verbodsbepaling artikel 3.5, lid 4 is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.

5.4 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het weg- en railverkeerslawaai en de geluidsbelasting op gevel van het nieuwe appartementengebouw⁷.

Conclusie

Mits een ontheffing wordt verkregen van een hogere grenswaarde vanuit de Wet geluidhinder, zijn er zijn geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Toelichting

Bij de projectie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de zone van een (spoor)weg is een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai noodzakelijk. De nieuwe appartementen zijn gelegen in de geluidszone van zowel de spoorlijn Sittard - Roermond als de Rijksweg Noord. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is tevens de nabijgelegen Dr. Philipsstraat (als 30km/uur-weg) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek is de geluidsbelasting door het verkeer op de appartementen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het geldende toetsingskader.

⁷ Weg- en railverkeerslawaai Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 6 juni 2018

De voor het akoestisch onderzoek noodzakelijke brongegevens van het hoofdspoorwegennet zijn afkomstig van het geluidregister (downloaddatum 22 mei 2017). De brongegevens van de stedelijke wegen zijn aangeleverd door de gemeente Sittard-Geleen. Het betreft een prognose voor 2025, die middels een jaarlijkse groei van 1% is geëxtrapoleerd naar 2027.

De berekeningen hebben de volgende geluidsbelastingen per bron opgeleverd.

Figuur 13: Geluidsbelastingen per bron op de 7 bouwlagen van het bouwplan (bron: zie voetnoot 5).

Tabel 4.1 Geluidsbelasting als gevolg van het verkeerslawaai (L_{den} [dB])

bouwlagen	spoorlijn Sittard - Roermond	Rijksweg-Noord	Dr. Philipsstraat
begane grond	52 (N)	58 (O)	25 (Z)
1 ^e verdieping	54 (N)	59 (O)	26 (Z)
2 ^e verdieping	55 (N)	58 (O)	27 (Z)
3 ^e verdieping	54 (N)	58 (O)	28 (Z)
4 ^e verdieping	55 (N)	58 (O)	28 (Z)
5 ^e verdieping	55 (N)	57 (O)	28 (Z)
6 ^e verdieping	55 (N)	57 (O)	28 (Z)

Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting als gevolg van het railverkeer bedraagt ten hoogste 55 dB op de nieuw te bouwen woningen. Daarmee vindt geen overschrijding plaats van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting als gevolg van de Dr. Philipsstraat is lager dan 48 dB. Alleen als gevolg van de Rijksweg Noord treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt tot 11 dB overschreden. Daarbij wordt de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet overschreden.

Hogere waarde

Voor de Rijksweg-Noord is vervolgens een afweging gemaakt van noodzakelijk te treffen geluidsreducerende maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen). Op basis van de gemaakte afweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig beoordeeld. De maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard. Daarom dient voor de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Rijksweg Noord een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd.

Voor elk appartement dient bovendien te worden gegarandeerd dat het akoestisch klimaat binnen in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB niet wordt overschreden. Op basis van de te realiseren binnenniveaus en de geluidsbelasting van 64 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) als gevolg van de Rijksweg Noord dient een karakteristieke geluidwering van de gevel gerealiseerd te worden van minimaal 31 dB ($64 - 33 = 31$). Gezien de standaard karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

5.5 Luchtkwaliteit

Lucht is van elementair belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit is om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. De effecten van nieuwbouwplannen wordt getoetst aan de normen van de Wet Luchtkwaliteit. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen. Voor dit plan hoeft geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorliggend plan.

Toelichting

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en van de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Omdat titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Daarbij geldt dat luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid, indien minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project daagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀. In de Regeling 'niet in betekende mate' zijn categorieën benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling NIBM kent onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties'. Voor deze categorie geldt dat geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden als het aantal woningen respectievelijk het bruto vloeroppervlak aan kantoren onder een bepaalde drempel blijft. Hiervan is sprake bij realisatie van woningbouwlocatie tot 1.500 woningen, indien ontsloten door één ontsluitingsweg, en bij locaties tot 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige plan betreft de bouw appartementencomplex met in totaal 27 wooneenheden. Met dit aantal blijft het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 1.500 woningen, waardoor het niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6 Milieuzoneringen

Bij een bestemmingsplanwijziging biedt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) een handreiking voor het toepassen van een goede ruimtelijke ordening. De publicatie geeft voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten en milieuthema's een richtafstand. Is de afstand tussen de geplande woningbouw en omliggende bedrijvigheid kleiner dan de richtafstand, dan is een uitgebreid onderzoek gewenst.

Er is bekeken of bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied worden uitgevoerd, dan wel (juridisch) mogen worden uitgevoerd die vanuit de milieuzonering belemmerd kunnen zijn voor het bouwplan of andersom⁸.

Conclusie

Milieuzoneringen vanuit bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving leveren geen belemmering op voor de realisatie van het plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

⁸ Bedrijven en milieuzonering Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 5 september 2017

Toelichting

Het bouwplan ligt volgens de VNG-handreiking in een zogenoemd 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied zijn de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten geïnventariseerd, alsook de planologische mogelijkheden. Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied ligt binnen de richtafstand van 30 meter ten opzichte van de grens van één (onbebouwd) perceel dat is bestemd voor bedrijven van de milieucategorie 3.1, gelegen op het Industrierterrein Noord, zie figuur 13.

Momenteel worden binnen dit overschrijdingsvlak géén bedrijfsmatige activiteiten ontplooid en zijn géén bebouwingsmogelijkheden toegestaan. Buitenopslag van een 3.1-inrichting is hier wel mogelijk. Omdat de mate van overschrijding zeer beperkt is (relatief gering oppervlak binnen de contour), de activiteiten van bestaande en toekomstige inrichtingen vooral op grotere afstand tot het plan plaatsvinden en omdat het hier gaat om een reparatie van een per abuis verwijderde bouwtitel, is het niet waarschijnlijk dat de nieuwe appartementen een planologische belemmering vormen voor de bestaande inrichtingen dan wel voor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Figuur 13: Ligging bouwplan (geel), de 30m VNG-milieucontour (blauw) en het overschrijdingsvlak (rood)



5.7 Externe veiligheid

Onderzocht is of de nieuwbouw binnen de invloedssfeer ligt van het vervoer gevaarlijk stoffen over weg, water, rail of buisleidingen, dan wel in de nabijheid van Wm-inrichtingen alwaar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt of overgeslagen⁹. Het plaatsgebonden en groepsrisico is onderzocht. Er is aangegeven of voor het bouwplan een (beperkte) verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag (gemeente Sittard-Geleen) het plan voor te leggen bij de veiligheidsregio. Het onderzoek heeft uitgewezen dat alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn maatgevend is voor de externe veiligheid.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Dit geldt ook voor het groepsrisico. Door het bouwplan neemt het groepsrisico niet toe. Er is wel sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde. Het veiligheidsrisico kan worden beperkt door het treffen van zowel bouwkundige

⁹ Onderzoek externe veiligheid Heijersteeg te Sittard, Econsultancy, Swalmen, 31 oktober 2017

maatregelen (door de initiatiefnemer) als primaire maatregelen nabij de bron en in de openbare ruimte (door gemeente of /of ProRail). Ook wordt voorgesteld een noodplan voor het gebouw op te stellen. Het bouwplan (omgevingsvergunning voor het bouwen) moet door het bevoegd gezag ter toetsing en advisering worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Toelichting

In de omgeving van het plangebied komen de volgende potentiële risicobronnen voor: spoorlijn Sittard–Roermond, een aardgasontvangststation, de N276 en een hogedruk aardgastransportleidingen. Daarvan liggen alleen de spoorlijn en het aardgasontvangststation liggen 500 meter van het plangebied (zie figuur 14).

Figuur 14: Aanwezige risicobronnen externe veiligheid in het omgeving van het bouwplan



Het plangebied ligt op circa 80 meter van de spoorlijn Sittard - Roermond (route 50). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn is onderzocht in het kader van het opstellen van het Basisnet Spoor (Regeling Basisnet). Uit de inventarisatie blijkt dat de 10-6 /jaar-contour (veiligheidszone) ter hoogte van het plan op 10 meter afstand uit het spoor is gelegen. Bovendien is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Planontwikkelingen binnen 200 meter van de spoorlijn dienen te worden onderzocht. Het bouwplan dient om die reden verder te worden onderzocht.

Op circa 150 meter ten oosten van het plan is een aardgasontvangststation gelegen. Normaliter is het aandachtsgebied van een dergelijke inrichting gelijk aan de inventarisatieafstand van de maatgevende aansluitende leiding. Uit de risicokaart wordt echter afgeleid dat er geen leidingen op aansluiten met een werkdruk van 40 bar of meer. Daarom wordt deze inrichting buiten het onderzoek gelaten.

De N276 ligt op 700 meter van het plangebied. Gelet op de afstand tot het plan wordt gesteld dat het groepsrisico vanwege de realisatie van het plan met niet meer dan 10 % zal toenemen. Wel bestaat er een overlap met het invloedsgebied van bepaalde vervoerde gevaarlijke stoffen over deze weg. Daarom wordt volstaan met een beperkte verantwoording van het risico.

Gezien de afstand tussen de weg en de appartementen zullen alleen calamiteiten op de N276 waarbij toxische wolken ofwel direct of door rookwolken vrijkomen relevant zijn. Bij dergelijke calamiteiten kunnen aanwezigen in de appartementen tijdig worden gewaarschuwd door middel van NL-Alert. Indien evacuatie noodzakelijk blijkt te zijn, dan kan dit uitstekend via de Rijksweg Noord geschieden.

De hogedruk aardgastransportleidingen bevinden zich ten westen van het plan op circa 750 meter afstand. De afstand tot de leidingenstraat is groter dan de inventarisatieafstand voor deze buisleidingen, waardoor die buiten het onderzoek blijven.

Voor het bepalen van het plaatsgebonden en groepsrisico is derhalve alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn relevant voor het plangebied.

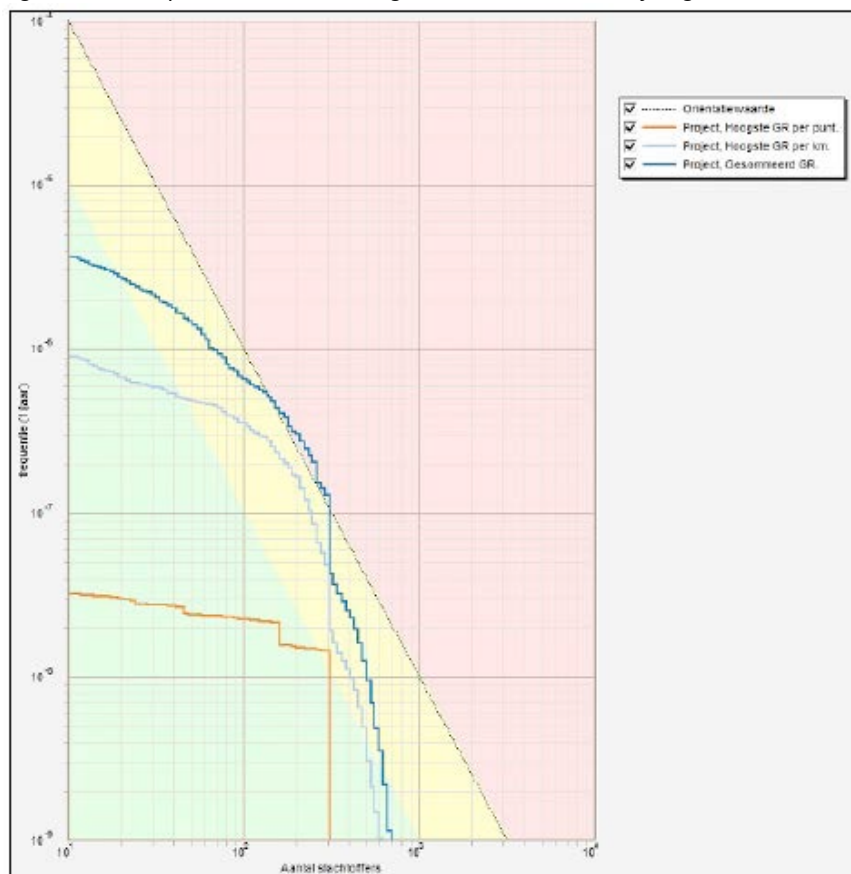
Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn of mogen worden geprojecteerd binnen de 10^{-6} /jaar-contour (wettelijk harde norm). Volgens het Basisnet hoofdspoorwegen ligt die risicocontour op 10 meter afstand van het spoor. Omdat het plangebied op een grotere afstand van het spoor ligt, voldoet het bouwplan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor de situatie met en zonder plan. Het resultaat is gelijk. Ondanks de toevoeging van 27 woningen in het plangebied neemt de kans op overlijden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor niet toe. Wel wordt de oriëntatiewaarde overschreden, zie figuur 15, ook zonder toevoeging van het bouwproject. Ondanks dat het groepsrisico niet toeneemt, kan niet worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Figuur 15: Groepsrisicocurve: onder grenswaarde, overschrijding oriëntatiewaarde



Verantwoordingsplicht

De Veiligheidsvisie Spoorzone van de gemeente Sittard-Geleen wijst vier gebieden rond het spoor aan, waarbinnen voorwaarden worden gesteld voor de realisatie van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het plangebied is op circa 80 meter afstand tot het spoor gelegen. De gemeentelijke Veiligheidsvisie stelt als doel de realisatie van nieuwe kwetsbare bestemmingen voor groepen met geen of beperkte mate van zelfredzaamheid te voorkomen. Daarnaast moeten effectbeperkende bouwkundige maatregelen worden toegepast.

Conform het Bouwbesluit dienen de primaire voorzieningen op het terrein op orde te zijn. De initiatiefnemer is niet verantwoordelijk voor deze voorzieningen. Hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijdtijd ter plaatse zijn. Het plan is vanaf de brandweerpost aan de Zürichstraat (Middenweg) binnen 7 tot 9 minuten bereikbaar. Bij grote calamiteiten kan ook hulp worden geboden vanuit Born en Susteren. Ambulances vanaf het medisch centrum Zuyderland zijn binnen 7 tot 10 minuten ter plaatse. Het plangebied zelf en de omgeving Rijksweg Noord zijn voldoende ruim om hulpvoertuigen op te stellen. Afvoer van gewonden gebeurt in geval van een calamiteit op het spoor via de Rijksweg Noord aan de oostzijde van het spoor.

Door het toepassen van (bouwkundige) maatregelen kan de kans op slachtoffers verder worden gereduceerd. Deze maatregelen zullen verder moeten worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Door het treffen van aanvullende maatregelen kunnen de risico's verder worden beperkt.

De ontvluchting vanuit het plangebied van de spoorlijn af is goed te noemen. Bij calamiteiten kan direct worden ontvlucht via de Rijksweg Noord in noordelijke of zuidelijke richting, afhankelijk van de locatie van de calamiteit. Om het vluchten te optimaliseren, wordt geadviseerd een noodplan op te stellen en te verspreiden onder de bewoners en op beschikbare plaatsen in het gebouw ter beschikking te stellen.

5.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Heijersteeg en (via een ventweg) gekoppeld aan de Rijksweg Noord. Het plan, met 27 nieuwe wooneenheden, zorgt voor een zeer beperkte toename van het verkeer op de Rijksweg Noord. Door het bouwplan hoeven voor de bereikbaarheid geen extra voorzieningen aan de openbare infrastructuur te worden getroffen. De aan te leggen parkeercapaciteit is afgestemd op de parkeernormensystematiek van de gemeente Sittard-Geleen.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen om tot realisatie van het bouwplan over te gaan.

Toelichting

Volgens de kaart van het gemeentelijk parkeerbeleid, valt het plangebied binnen de aanduiding 'rest bebouwde kom'. Volgens de parkeernormensystematiek dient per 'woning/appartement' 1,7 parkeerplaatsen te worden aangelegd en 0,3 voor bezoekers. Omdat het bouwplan voorziet in 27 wooneenheden, moeten daarvoor 54 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd; 46 voor de bewoners en 8 voor bezoekers. Omdat door het bouwplan op de hoek met de Rijksweg Noord de parkeerplaatsen komen te vervallen voor de 20 bestaande appartementen, worden de bijbehorende 20 parkeerplaatsen teruggebracht in het nieuwe plan. Voor beide gebouwen tezamen wordt daarom één nieuwe collectieve parkeerplaats aangelegd, gelegen achter en langs het bestaande gebouw (zie figuur 2). De nieuwe parkeerplaats dient daarmee een capaciteit te hebben van tenminste 74 parkeerplaatsen (54 nieuwe + 20 bestaande). Er worden in het plan uiteindelijk 83 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, waarvan 80 parkeerplaatsen aan de zij- en achterkant van de gebouwen en 3 aan de voorzijde van het bestaande gebouw. Het plan voorziet daarmee in ruime mate in de parkeerbehoefte voor het bestaande en nieuwe gebouw tezamen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning. De gemeenteraad dient voor het besluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te verlenen. De bijbehorende procedure duurt 26 weken (soms verlengd met zes weken).

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking wettelijk vooroverleg te worden gepleegd met instanties die belangen hebben binnen de projectlocatie.

Procedure omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing. Bij het volgen van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure dient afdeling 3.4 van de Wabo te worden gevolgd met inachtneming van de specifieke bepalingen in de Wabo. In deze procedure dient het college van burgemeester en wethouders alvorens te beslissen over de aanvraag, een ontwerp van het besluit ter inzage te leggen, waartegen vervolgens eenieder zienswijzen naar voren kan brengen.

Het bevoegde gezag, het college van burgemeester en wethouders, maakt een ontwerp-besluit op voorwaarde dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het ontwerpbesluit ligt zes weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit tijdens die periode. De zienswijzen worden beantwoord. Daarna maakt de gemeente een definitief besluit (de omgevingsvergunning).

De (definitieve) omgevingsvergunning ligt zes weken ter inzage bij de gemeente. Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan gedurende zes weken vanaf de dag na ter inzage legging van de omgevingsvergunning.

De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

Vaststelling hogere waarde

Naast de procedure in het kader van de Wabo is voor de realisatie van dit bouwplan reeds een procedure doorlopen voor het vaststellen van een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Om de realisatie van het appartementencomplex aan de Heijersteeg mogelijk te maken, heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen allereerst een ontwerpbeschikking opgesteld, waarin het voornemen staat opgenomen tot het verlenen van hogere grenswaarden tot maximaal 59 dB vanwege het verkeerslawaaï van Rijksweg-Noord in Sittard. De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen van 1 maart 2018 tot en met 13 april 2018. Daarop zijn geen zienswijzen ingediend. De vastgestelde, definitieve, beschikking is door de gemeente op 12 juni 2018 gepubliceerd.

Wet natuurbescherming - ontheffing soortenbescherming

Voor de realisatie van dit bouwplan dient vooraf een ontheffing te worden verkregen voor de soortenbescherming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb), omdat het is verboden om de zomerverblijfplaats van de beschermde vleermuissoorten te verstoren en/of te vernielen. Provincie Limburg is in dezen het bevoegd gezag.

Het is aan de initiatiefnemer om te beslissen om de Wnb-ontheffing apart van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen, dan wel een onderdeel te laten zijn van de aanvraag van de omgevingsvergunning. In dat laatste geval haakt het onderdeel over soortenbescherming aan op de omgevingsvergunning en vraagt de gemeente een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aan bij de Provincie. De door de Provincie verstrekte VVGB en de daaraan verbonden voorschriften worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan is een particulier initiatief. Realisatie, financiering en risico komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Sittard-Geleen draagt geen financieel risico bij de ontwikkeling van dit plan. De kosten voor de te verlenen omgevingsvergunning wordt gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van tegemoetkoming in de schade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade), wordt een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er is daartoe een planschaderisicoanalyse opgesteld.

In verband met de realisatie van het plan zijn er geen kosten verbonden aan de gemeentelijke grondexploitatie. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld naar aanleiding van deze omgevingsvergunning, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

7. INTEGRALE EINDAFWEGING

Planologische eindafweging

De realisering van het bouwplan wordt aanvaardbaar geacht, omdat:

- het plan in lijn is met het vigerende rijks -, provinciale , regionale en gemeentelijke beleid;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn, mits een aanvullende ontheffing is verkregen voor de soortenbescherming vanuit de Wet natuurbeheer;
- er geen ruimtelijke en stedenbouwkundige belemmeringen zijn;
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

BIJLAGE: VERBEELDING

De verbeelding behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing staat hieronder aangegeven.

