



Ruimtelijke Onderbouwing

Woningbouw Rembrandtstraat Sittard

Opdrachtgever: ZOwonen

Organisatie
Lieveense Milieu B.V.

Telefoon
+31 (0)88 910 20 00

Projectnummer
SLM006661

Datum
11 mei 2020

Versie
V1a

Colofon

Rapporthistorie

V0a 28 mei 2019
V0b 21 juni 2019
V0c 28 november
2019

Contactgegevens

Dilly Boer
06 23 22 74 85
Dboer@lievense.com

Autorisatie

Projectnummer	Versie	Status
SLM006661	V1a	definitief

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
Mr. M. (Marije) de Blocq	Jurist Omgevingsrecht	11 mei 2020	
Geverifieerd door	Functie	Datum	Paraaf
Mr. D. (Dilly) Boer	Senior Jurist Omgevingsrecht	21 juni 2019	
Akkoord projectleider	Functie	Datum	Paraaf
Mr. D. (Dilly) Boer	Senior Jurist Omgevingsrecht	11 mei 2020	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beschrijving ontwikkeling	9
3	Relevant beleidskader	11
3.1	Nationaal	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.3	Regionaal	13
3.3.1	Regiovisie Westelijke Mijnstreek	13
3.3.2	Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek	14
3.3.3	Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016	14
3.4.2	Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 – 2020	15
3.5	Conclusie	16
4	Milieu- en planologische aspecten	17
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bodem	18
4.5	Archeologie	19
4.6	Ecologie	23
4.6.1	Gebiedsbescherming	23
4.6.2	Soortenbescherming	23
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Water	27
4.9	Milieuzonering	27
4.10	Kabels en leidingen	29
5	Uitvoerbaarheid	30
5.1	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	30
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Overzicht bijlage(n)

Bijlage 1

- Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2

- Bodemonderzoek

Bijlage 3

- Archeologie

Bijlage 4

- Ecologie; beschermde soorten

Bijlage 5

- Memo stikstofdepositie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

ZoWonen is voornemens om de bestaande bebouwing aan de Rembrandstraat 2 – 54 en 61 – 125 in Sittard, gemeente Sittard – Geleen, te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren. Er zullen 12 patiowoningen en 26 rijwoningen worden gerealiseerd in plaats van de 65 portiekwoningen die nu aanwezig zijn. De nieuwbouw komt op nagenoeg dezelfde locatie als de voormalige bebouwing te liggen. Daarnaast wordt in elke tuin een schuurtje gebouwd en worden ondergrondse bodeminfiltratievoorzieningen (infiltratiekratten) gegraven. Door de sloop en herbouw van de woningen verandert de functie en het gebruik van het plangebied niet. De ontwikkeling past niet geheel binnen het bestemmingsplan 'Sittard-Oost', omdat de bebouwing deels buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken valt. Bij brief van 9 mei 2018 (kenmerk SP18.0057) geeft de gemeente aan in principe bereid te zijn medewerking aan het plan te verlenen. ZOwonen wil een omgevingsvergunning aanvragen om van het bestemmingsplan te mogen afwijken. Bij deze aanvraag moet een Ruimtelijke onderbouwing worden ingediend. Dit document is deze Ruimtelijke Onderbouwing.



Afbeelding – Bebouwingsvoorstel I d.d. 22 februari 2019

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Rembrandstraat in de gemeente Sittard – Geleen, ten noordoosten van de stad Sittard. Hieronder is in rood, globaal, het plangebied weergegeven.



Afbeelding - Ligging plangebied (rode cirkel) ten noordoosten van Sittard (bron PDOK)

Meer ingezoomd ligt de locatie ten oosten van de Tudderenderweg en tegen de grens van Duitsland aan.



Afbeelding - Ligging plangebied (bron PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Sittard-Oost' met kenmerk NL.IMRO.1883.SittardOost-VA01. Het plan is op 26 juni 2014 vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking.

Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Wonen' met daarin een bouwvlak en een maatvoeringsaanduiding voor de maximum goot- en bouwhoogte. Ook liggen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' op het plangebied.

De nieuwe woningen zijn niet volledig binnen het huidige bouwvlak geprojecteerd.



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan Sittard-Oost

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ontwikkeling nader beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een omschrijving van het relevante beleidskader op de verschillende niveaus. Hoofdstuk 4 bevat de onderbouwing van de verschillende relevante milieu- en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 en 6 wordt de maatschappelijke en financiële haalbaarheid onderbouwd.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan de Rembrandstraat staan momenteel zeven portiekwoningcomplexen met in totaal 65 woningen. In het midden is een grote groenstrook gelegen met aan beide zijdes een weg waar ook geparkeerd wordt.



Afbeelding - Ligging woningen Rembrandstraat aan de noordzijde



Afbeelding - Ligging woningen Rembrandtstraat aan de zuidzijde

2.2 Beschrijving ontwikkeling

ZOWonen wil de zeven portiekwoningcomplexen slopen en hiervoor in de plaats 38 grondgebonden woningen bouwen. De nieuwe woningen zullen min of meer op dezelfde locatie als de voormalige bebouwing te liggen. Daarnaast wordt in elke tuin een schuurtje gebouwd en worden ondergrondse bodeminfiltratievoorzieningen (infiltratiekratten) gegraven. Door de sloop en herbouw van de woningen verandert de functie en het gebruik van het plangebied niet. De huidige groenstrook in het midden van de ruim opgezette straat blijft behouden. Daarnaast kan, net als in de huidige situatie, aan de straat worden geparkeerd. Nu er minder woningen terugkomen dan in de huidige situatie is er ruim voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding - Bebouwingsvoorstel I d.d. 22 februari 2019



Afbeelding – Impressie A, d.d. 19 maart 2019

3 Relevant beleidskader

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR) vervangt o.a. de Nota Ruimte. "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig", dat is de subtitel van deze Structuurvisie. En dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028).

Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

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

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt.

In deze paragraaf is enkel het derde hoofddoel van belang. Een leefbare en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt onder andere om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van de bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). In deze toelichting wordt de invloed op de milieuaspecten beschreven in hoofdstuk 4.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De SVIR introduceert de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening). Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen ziet op vervangende nieuwbouw, waarbij minder woningen worden teruggebouwd en ook het ruimtebeslag voor de woningen minder wordt (herstructurering). Er treedt geen functieverandering op en in die zin is geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling en is het doorlopen van de ladder niet aan de orde.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld (geactualiseerd eind 2016). Gezamenlijk vormen deze beleidsdocumenten een integrale omgevingsvisie, die vier wettelijke functies vervult: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Verder staat in het POL kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

Het plangebied ligt binnen de zone 'overig bebouwd gebied', die worden gekwalificeerd als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen op de transformatie regionale woningvoorraad,

bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.

Belangrijkste uitgangspunten voor wonen zijn: geen nieuwbouw 'in de wei', concentratie rondom de stedelijke centra van Heerlen, Maastricht en Sittard, balans in kleine kernen, met behoud van cultureel erfgoed, en transformatie van met name de suburbane woonsfeer. Deze kwalitatieve sturing vindt plaats binnen het kader van de kwantitatieve opgave per gemeente. De ontwikkeling past in de provinciale visie en de uitwerking daarvan voor de regio Zuid-Limburg. Op het aspect 'wonen' wordt nader ingegaan in paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 (geactualiseerd einde 2016) bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

In de verordening is onder andere bepaald dat *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Verder bevat de Omgevingsverordening de bepaling dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van *nieuwe* woningen aan de bestaande planvoorraad (ofwel de woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Uitzondering hierop vormt een woningbouwplan dat voldoet aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

In dit geval worden geen nieuwe woningen aan de planvoorraad toegevoegd. Er worden namelijk aanzienlijk meer woningen gesloopt dan teruggebouwd: in plaats van de 65 portiekwoningen komen er 12 patiowoningen en 26 rijwoningen worden gerealiseerd. Het voornemen past daarmee binnen de kaders van de omgevingsverordening.

3.3 Regionaal

3.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De Regiovisie Westelijke Mijnstreek, Ruimte voor nieuwe generaties, een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009 – 2020, vastgesteld in januari 2009 (verder: de Regiovisie) wil de eerder voor de regio geformuleerde visie verscherpen, de samenwerking verder uit te werken en belangrijke projecten te realiseren. De Regiovisie bevat ook een visie op de bevolkingskrimp in de regio, die een belemmering kan vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Volgens de Regiovisie is sprake van een structureel gezonde woningmarkt. De bedreiging van de demografische krimp kan worden omgezet in een kans, door bijvoorbeeld kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren of te herbouwen in een kwaliteit die van belang is voor de markt. Het voornemen van ZOwonen past geheel in deze visie.

3.3.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

De woonmilieuvisie bevat een kwalitatieve visie op het wonen in de Westelijke Mijnstreek in een veranderende markt tot 2030. Het doel is om een antwoord te formuleren op de vraag: hoe gaan gemeenten en corporaties, om met de gevolgen van de daling van de bevolking en wat betekent dit voor het wonen in de Westelijke Mijnstreek?

De regio wordt geconfronteerd met een veroudering/afname van de bevolking, sociaal-economische ontwikkelingen die vragen om passende kwalitatieve woonmilieus, zorg voor adequate voorzieningen en een herstructureringsopgave van de woningvoorraad. Het beleid is niet meer gericht op kwantiteit maar op kwaliteit: nieuwe woonconcepten en een grotere differentiatie in woonmilieus.

Het voornemen van ZOwonen past in de visie: minder woningen, maar van een betere kwaliteit, die bovendien aansluit bij de vraag van de relevante doelgroepen.

3.3.3 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

In deze structuurvisie is een richting aangeven om de gewenste omslag op de woningmarkt te kunnen bereiken. Men streeft naar een hogere kwaliteit van wonen, in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus en het creëren van ruimte en groen. De saldobenadering (geen nieuwe woningen toevoegen) blijft gehandhaafd.

De structuurvisie is een formeel toetsingskader voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'kwaliteitszeef' van 4 kwaliteitscriteria:

- Versterken woonmilieu;
- Aansluiting bij kansrijke woningmarktsegmenten;
- Inbreiding voor uitbreiding;
- Zorg- en levensloopbestendige woningen.

Zoals al eerder is aangegeven worden minder woningen teruggebouwd en sluiten de nieuwe woningen in aard en omvang aan bij de gehanteerde kwaliteitscriteria.

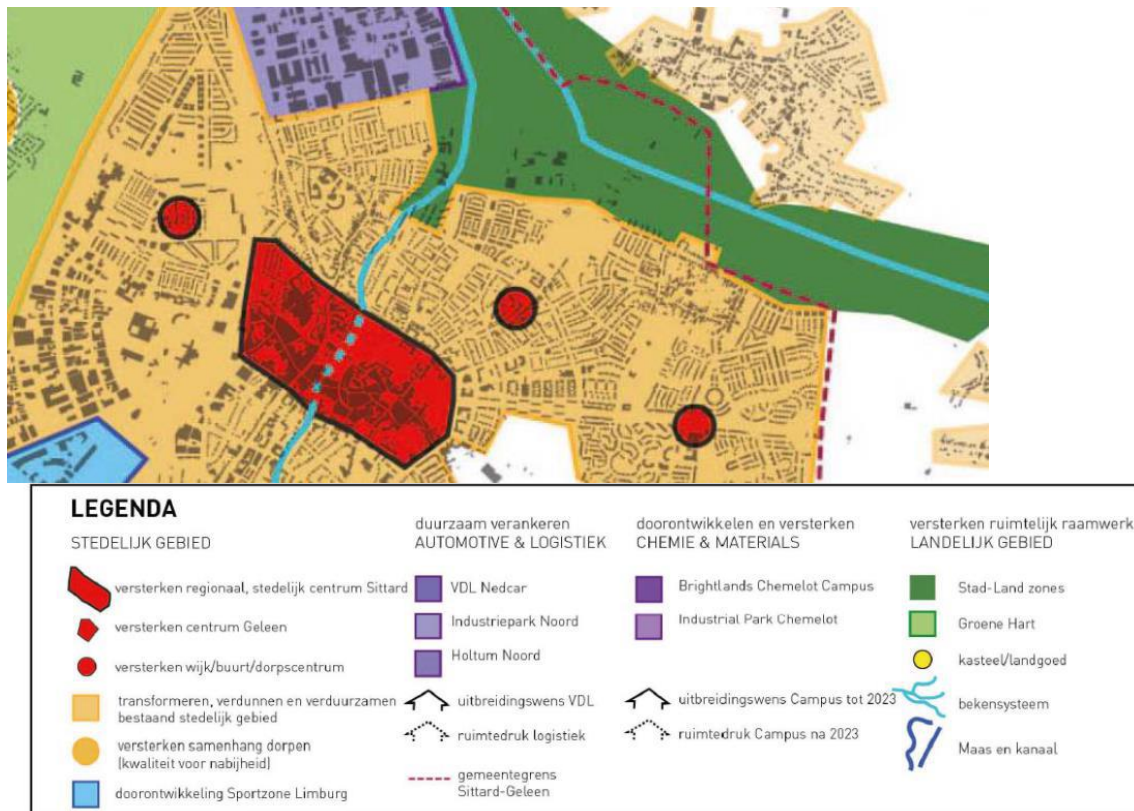
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

De Omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010. De Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 is op 15 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de Omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven om dat beeld te realiseren.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn 'ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig'; een uitnodiging aan alle partners om met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.



Afbeelding – uitsnede visiekaart Omgevingsvisie

De locaties van de vervangende woningen liggen binnen het stedelijk gebied, met als aanduiding 'transformeren, verdunnen en verduurzamen bestaand stedelijk gebied'.

3.4.2 Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 – 2020

Ons klimaat is duidelijk aan het veranderen. Nut en noodzaak om het klimaatvraagstuk aan te pakken staan niet meer ter discussie. De gemiddelde temperatuur stijgt en heeft ook invloed op de jaarlijkse neerslag.

Door de beperkte capaciteit van de ondergrondse leidingsystemen wordt gezocht naar alternatieve opvang en afvoer van hemelwater bij hevige neerslag. Tijdelijke opvang van extreme neerslag vraagt om oplossingen in de openbare ruimte, op particulier terrein en in het watersysteem. Ook de periodes zonder neerslag worden belangrijk om de watertekorten aan te vullen. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt betrokken bij de aanpak om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen (klimaatadaptatie).

Het beleid voor de aanpak van wateroverlast ligt vast in het Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015 - 2020. In het beleid liggen de stappen vast die genomen worden voor adaptatie. Deze zijn niet alleen nuttig voor die benodigde klimaatadaptatie, maar bieden ook voordelen in de aanpak van verontreiniging van het oppervlaktewater en het verbeteren van de leefomgeving. Per situatie wordt bepaald of ingrijpen nodig is.

Regionaal wordt het volgende stappenplan gehanteerd:

- De grootste pieken in neerslag wordt opgevangen door meer water op straat – hinder te accepteren;
- Er wordt eveneens gekeken naar andere, nieuwe manieren om hemelwater op te vangen en af te voeren, zoals door het ontkluizen van beken. Als aanvullende mogelijkheid gebruiken we het maaiveld om hemelwater af te voeren en/of tijdelijk te bergen op de piekmomenten van hevige buien. Hiervoor zijn soms aanpassingen aan groen en wegen nodig;
- Hemelwater wordt op goed gekozen locaties, daar waar het direct bijdraagt aan het oplossen van knelpunten, ontvlochten van het gemengde rioolstelsel in combinatie met ingrepen in de openbare ruimte;
- Het rioolstelsel wordt verzwaaard op plekken waar ingrijpen nodig is en de overige opties niet in de praktijk kunnen worden gebracht.

Herstructurering en nieuwbouw dienen te worden aangegrepen om te anticiperen op klimaatverandering. Ruimte voor water is meer dan ooit nodig om een veilig woon- en werkklimaat te kunnen bieden. Uitgangspunt bij herstructurering en nieuwbouw is hydrologisch neutraal bouwen, wat betekent dat het regenwater ter plekke moet kunnen worden opgevangen. Daarnaast moet de openbare ruimte meer en meer geschikt gemaakt worden om regenwater bij extreme situaties af te kunnen voeren of tijdelijk te kunnen opvangen. Dit vergt een intensieve samenwerking van alle beheerders van de openbare ruimte. Voor alle nieuwbouwlocaties geldt dat het water in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke plannen wordt meegenomen. Wettelijk is dit vastgelegd door middel van de waterparagraaf in het bestemmingsplan. De gemeente toetst de ruimtelijke plannen met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten in samenspraak met het waterschap. Naast het hemelwater worden in de watertoets ook het afvalwater, het grondwater en de Kaderrichtlijn Water in de beschouwing meegenomen.

3.5 Conclusie

De ontwikkeling, de herstructurering van portiekwoningen in stedelijk gebied, waarbij aanzienlijk minder woningen worden teruggebracht, past binnen het beschreven beleid. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de opvang en afvoer van hemelwater.

4 Milieu- en planologische aspecten

In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing komen de verschillende milieu- en planologische aspecten aan bod, maar alleen als en voor zover deze relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling zit met name op de ondergrond en heeft, met uitzondering van de aanlegfase, bovengronds niet of nauwelijks effecten.

4.1 Milieueffectrapportage

De bouw van woningen is een activiteit die voorkomt op de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994. **Categorie 11.2 van onderdeel D** van de bijlage noemt de activiteit 'aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject', waaronder ook de bouw van woningen wordt verstaan. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 38 woningen mogelijk, waardoor de zogenaamde drempelwaarde van 2000 woningen niet wordt overschreden. Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft echter ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit geval gaat het om de vervangende nieuwbouw van (minder) woningen, zonder uitbreiding van het ruimtebeslag. Een dergelijke ontwikkeling is naar aard en omvang niet te beschouwen als een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit m.e.r.

4.2 Geluid

De nieuwe woningen zijn krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) gelegen binnen de geluidzone van de Tudderenderweg. Er is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.¹ Het doel van het onderzoek wegverkeerslawaaï is het bepalen van de optredende geluidbelastingen vanwege deze weg en het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en, voor zover van toepassing, aan het gemeentelijk geluidbeleid. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de toekomstige nieuwbouw als gevolg van de Tudderenderweg lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt geen beperkingen op aan het plan.

In de directe omgeving van de woningen zijn diverse 30 km/uur wegen gelegen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt daarom tevens de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle relevante wegen (inclusief 30 km/uur wegen) inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van alle 30 km/uur wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt bij de woningen ten hoogste 51 dB exclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Om te kunnen beoordelen of het binnenniveau van de nieuwe woningen voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit is een onderzoek naar de

¹ Lievense, Akoestisch onderzoek woningen Stadbroek Oost Sittard-Geleen, SLM006661.RAP01.NP, d.d. 19 februari 2019.

gevelgeluidwering uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek staat vast dat de binnenwaarde voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie:

De (gecumuleerde) geluidbelasting op de toekomstige woningen is zodanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. De bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke vergunning is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- 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 draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt er onder deze 3%-grens gebleven.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen (voorschrift 3A.1)
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2)

De beoogde ontwikkeling, de bouw van 38 woningen, past in de hiervoor genoemde gevallen. De conclusie is dat de woningbouw niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling; de ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Bodem

Om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling en of aanvullende procedures noodzakelijk zijn op grond van de Wet bodembescherming, is een

bodemonderzoek uitgevoerd.² De gronden zijn op dit moment in gebruik als woning, openbare weg, trottoir en groenstroken/tuin.

Het bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de locatie “heterogeen diffuus verontreinigd” is met onder andere PAK. Een deel van de verontreiniging is te verklaren door de aanwezigheid van een oude stortplaats in de omgeving. Vanwege de omvang van de PAK verontreiniging en de historische informatie over de voormalige stortplaats, is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Naar aanleiding van de aangetroffen overschrijdingen in het bodemonderzoek en het onderzoek, moet er wel rekening mee worden gehouden dat voor de geplande graafwerkzaamheden ter hoogte van boring T8 en E01 een **BUS-melding** nodig is en sanerende maatregelen worden uitgevoerd. Van deze werkzaamheden moet een evaluatieverslag worden opgesteld. Het geheel moet door de provincie Limburg worden goedgekeurd.

Er is, gezien de situatie, **geen specifieke veiligheidsklasse** van toepassing, zodat kan volstaan met de standaard basis-hygiënische maatregelen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetoond in de vorm van puin en baksteen. In één van de grondmengmonsters is een marginaal verhoogde concentratie asbest aangetroffen, maar dit is te verwaarlozen en vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen oplevert voor de geplande graafwerkzaamheden/ herontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling, mits een BUS-melding wordt gedaan, sanerende werkzaamheden worden uitgevoerd, een evaluatieverslag wordt opgesteld en goedkeuring van de provincie Limburg wordt verkregen.

4.5 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021.

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

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen

² Aelmans eco BV, verkennend bodem- en asbestonderzoek, d.d. 9 juli 2019, rapportnummer E186529.009/GHA

grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

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

In het plangebied zelf is een archeologische vindplaats bekend. Deze bekende vindplaats (puntlocatie met een buffer van 75 meter) kent een grote mate van bescherming en is volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente ingedeeld in beleidscategorie 2. Concreet betekent dit dat voor dit gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 50 m². Op basis van archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het overige deel van het plangebied een hoge verwachting. Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m² .

De bodemingrepen ten behoeve van de nieuwbouw hebben een omvang die aanzienlijk groter is dan de ondergrenzen die de gemeente voor dit gebied hanteert in het kader van een goede archeologische monumentenzorg (50 en 500 m²). Daarnaast vinden sloopwerkzaamheden plaats. De beoogde ingrepen gaan bovendien dieper dan 30 cm –Mv. De ondergrenzen worden dus overschreden. Dit betekent dat nut en noodzaak van archeologisch onderzoek dient te worden afgewogen.

Reeds uitgevoerd onderzoek door RAAP

ZO Wonen heeft RAAP een adviesdocument laten opstellen om te inventariseren of archeologisch onderzoek voor het gebied noodzakelijk is (Peeters, 2019³). Uit de resultaten blijkt dat het plangebied en zijn directe omgeving al sinds lange tijd in gebruik is. In het plangebied zelf is een archeologische vindplaatsen bekend. Het betreft een particuliere vondst uit 1995 (vondstlocatie met zaakid.nr. 3236471100). In een rioolsleuf werden archeologische resten aangetroffen uit diverse archeologische perioden (12 vuurstenen artefacten uit de steentijd, drie fragmenten aardewerk uit de IJzertijd en een groot aantal fragmenten aardewerk uit de Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd). De locatie die in ARCHIS3 staat vermeld is mogelijk niet geheel nauwkeurig. De coördinaten lijken namelijk te zijn afgerond op 100 meter (190200 / 335200). Iets verder van het plangebied af (straal 250 meter) zijn resten aangetroffen uit het (o.a. vroeg) Neolithicum, de Romeinse tijd, de Vroege en Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Met name het grote aantal vondsten uit de Romeinse tijd is opmerkelijk (villacomplex, huislocatie, weg, brug en andere bewoningsresten). Op basis hiervan moet in het plangebied rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten uit vrijwel alle archeologische perioden. Naast archeologische resten die gerelateerd zijn aan 'droge archeologie', zoals resten van bewoning, grafvelden en infra, moet in het plangebied – gezien de historische omstandigheden in met name het westelijk deel van het plangebied (broekgebied) – ook rekening worden gehouden met archeologische resten die aan natte omstandigheden gerelateerd zijn (knuppelpaden, rituele deposities, e.d.).

De gemeentelijke archeoloog geeft, op basis van bovenstaand onderzoek, het volgende advies.

Advies t.a.v. sloopwerkzaamheden

Hoewel eventuele archeologische resten door de sloopwerkzaamheden verstoord kunnen worden, leert de ervaring, dat er tijdens sloopwerkzaamheden vaak nauwelijks waarnemingsmogelijkheden zijn. Archeologisch onderzoek bij de sloop is dan ook niet noodzakelijk. Uiteraard is het van belang dat tijdens de sloop ervoor zorg wordt gedragen, dat de bodem – buiten de te verwijderen funderingen – zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren). Bovendien dient de locatie van de puinvergruizer tactisch te worden gekozen (ter plekke van reeds geroerde grond).

Advies t.a.v. nieuwbouw

De verwachting is dat de bodem ter plekke van de huidige bebouwing verstoord is tot minimaal 1,2 meter –Mv en dat eventuele aanwezige archeologische resten eveneens verstoord zullen zijn. De contouren van de nieuwbouw komen voor een groot deel overeen met de contouren van de voormalige bebouwing. Op meerdere plekken wordt echter ook buiten de huidige

³ Peeters, M.M., 2019. Plangebied Rembrandtstraat te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-Adviesdocument 996. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

bebouwingscontouren gebouwd. Het beeld waar buiten de contouren gebouwd wordt is echter zeer versnipperd. Het betreft veelal kleine uitbreidingen, dicht tegen de huidige bebouwingscontouren aan, met een omvang van minder dan 30 m². Archeologisch vervolgonderzoek lijkt voor deze locaties weinig zinvol.

Er is 1 gebied waar een groter aaneengesloten vlak wordt verstoord, namelijk tussen de huisnummers 93 en 111. Nabij de huidige bebouwing is de ondergrond naar verwachting verstoord, maar iets verder van de huidige bebouwing af zou het bodemprofiel nog relatief intact kunnen zijn. Het gaat dan om 2 terreinen van circa 75 m². De vraag is nu of het zinvol is om het archeologisch onderzoekstraject voor dit relatief kleine geïsoleerde gebied op te starten. Eventuele sporen zullen lastig in een context kunnen worden geplaatst, aangezien de aangrenzende omgeving naar verwachting verstoord is. Daarnaast heeft het (vergelijkbare) gravende onderzoek bij de Jan Steenstraat en de Burg. Corbeijstraat (Rondags, 2018) relatief weinig opgeleverd en moest veelal tussen de verstoringen door worden gegraven. De meerwaarde van archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied lijkt dan ook gering. Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor de ontwikkelingen. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

Advies t.a.v. overige werkzaamheden (aanleg infiltratiekratten, riolering en schuurtjes)

Verspreid over het plangebied vinden ook nog andere werkzaamheden plaats, zoals de aanleg van infiltratiekratten en de aanleg van riolering. Bovendien wordt in de achtertuin van elke woning een schuurtje gebouwd:

- De aanleg van de riolering is, vanwege de beperkte breedte van de verstoring, volgens het bestemmingsplan vrijgesteld van onderzoeksplicht.
- De infiltratiekratten zijn dermate klein van omvang (circa 7,5 m² per woning) dat ook hiervoor archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht.
- Bij de aanleg van de geplande schuurtjes zal de ondergrond slechts minimaal worden verstoord (minder dan 30 cm –Mv). Het archeologisch niveau zal door de werkzaamheden niet worden geraakt. Archeologisch onderzoek is ook hier niet nodig.

Selectiebesluit gemeente

Het adviesdocument is inmiddels door de gemeente vastgesteld en de adviezen zijn integraal overgenomen (selectiebesluit gemeente met kenmerk *SIT-2019-001*).

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Omdat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, maar de woningen met een omgevingsvergunning voor het afwijken worden gerealiseerd, blijft de dubbelbestemming (Waarde-Archeologie) onverkort van toepassing. De achterliggende tuinen zijn naar verwachting relatief gaaf. Indien hier in de toekomst werkzaamheden plaatsvinden die de ondergrenzen (uit de planregels voor de dubbelbestemming) overschrijden, dan dient hier alsnog archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie:

Op grond van het advies van de gemeentelijk archeoloog kan het terrein worden vrijgegeven voor de ontwikkelingen (woningbouw). Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. Ook de overige werkzaamheden, infiltratiekratten, riolering en schuurtjes, kunnen worden gerealiseerd.

De vigerende dubbelbestemming voor archeologie blijft behouden en als in de toekomst werkzaamheden in het plangebied plaats zouden vinden, worden deze getoetst aan de eisen uit de dubbelbestemming.

4.6 Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming moet voor de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden beoordeeld of de ruimtelijke ontwikkeling (significant) negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten, gebieden en habitats.

Arcadis heeft een Quick scan en vervolgens een nader onderzoek naar bepaalde beschermde soorten uitgevoerd⁴. Het doel van het onderzoek is om vooraf vast te stellen of de werkzaamheden impact kunnen hebben op beschermde soorten, gebieden en habitats, zoals die zijn geformuleerd in de Wnb of in de beleidsregels voor het Natuur Netwerk Nederland. In de hier onderstaande sub-paragrafen zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

4.6.1 Gebiedsbescherming

De ingreep heeft betrekking op sloop van bestaande bebouwing met daarna nieuwbouw van het complex waarbij de functie of het gebruik van het plangebied niet wijzigt (sociale huurwoningen). Gezien de locatie en lokale aard van de voorgenomen werkzaamheden en de afstand tot beschermde natuurgebieden, zijn directe of indirecte negatieve effecten op deze gebieden in beginsel uitgesloten. Ter bevestiging van dit standpunt is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke toename van stikstofdepositie in de bouw- en/of gebruiksfase.⁵

De vervangende nieuwbouw leidt tot minder woningen en bovendien worden de woningen 'gasloos' uitgevoerd. In de gebruiksfase is daarmee sprake van een afname van stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie.

Uit informatie over de bouwfase blijkt dat er een maximale emissie van 22,5 kg NOx optreedt; bij een dergelijke emissie ontstaat géén toename van stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden in beide fasen gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden dan ook niet aangetast. De Wet natuurbescherming vormt in dit geval geen belemmering voor het project.

4.6.2 Soortenbescherming

Huismus

Tijdens de inventarisatie zijn in totaal zes nestlocaties van huismussen aangetroffen. De nesten bevinden zich allen onder de dakpannen van de woningblokken. In de aangrenzende wijken broeden ook huismussen waardoor de populatie binnen het plangebied deel uitmaakt van een grotere broedkolonie van ten minste 25 broedpaartjes.

Gierzwaluw

Er zijn vijftien nestlocaties van gierzwaluwnesten aangetroffen. De nesten zijn voornamelijk aanwezig op de kopgevels onder de kantpannen maar er zijn ook op de voorgevels nesten vastgesteld onder de dakgoot in de dakconstructie. De gierzwaluwen binnen het plangebied

⁴ Stevens, M., 2018. Natuurtoets Flora en Fauna. 083732348 A -, Arcadis, Maastricht.

⁵ Pirovano, N. 27 november 2019, memo stikstofdepositie, SLM006661.

vormt ongeveer de helft van de lokale broedkolonie. In de aangrenzend wijkdelen zijn tenminste 15 nestplekken vastgesteld.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn de gewone dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen. Van de gewone dwergvleermuis zijn zes zomerverblijfplaatsen gevonden waarbij twee verblijfplaatsen circa tien individuen huisveste en de overige verblijfplaatsen maximaal 2-5 individuen.

Daarnaast zijn er 6 paarverblijfplaatsen waargenomen die overeenkomen met de zomerverblijfplaatsen of waarvan de exacte verblijfplek niet kon worden vastgesteld (balsend individu). Van de laatvlieger is een kraamkolonie vastgesteld die afwisselend in vier verschillende kopgevels verbleven. Deze kolonie bestond in totaal uit circa 30 individuen (vrouwjes). Daarnaast bevonden nog drie zomerverblijfplaatsen van laatvlieger met 1 a 2 individuele dieren die niet direct aan de kraamkolonie gelinkt konden worden. Er zijn geen massawinterverblijfplaatsen aangetroffen.

Verder blijkt dat de planontwikkeling de volgende effecten kan veroorzaken:

Huismus en gierzwaluw

Negatieve effecten op huismus als gevolg van de sloopwerkzaamheden zijn als volgt:

- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van nestlocaties;
- Korte termijn: tijdelijk verlies van nestlocaties. Hiermee bestaat de kans dat de lokale populatie minder geschikte verblijfsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen en werkzaamheden binnen de deelpopulatie;
- De ingreep leidt mogelijk tot tijdelijke verstoring van foerageergebied. In de omgeving is echter voldoende foerageergebied te vinden, zoals het aangrenzende park Schwienswei ten noordoosten van het plangebied. Hierdoor zijn negatieve effecten op het foerageergebied te verwaarlozen.

Negatieve effecten op gierzwaluw als gevolg van de sloop zijn als volgt:

- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van nestlocaties;
- Korte termijn: tijdelijk verlies van nestlocaties. Hiermee bestaat de kans dat de lokale populatie minder geschikte verblijfsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen en werkzaamheden binnen de deelpopulatie;

Vleermuizen

Negatieve effecten op vleermuizen als gevolg van de sloop zijn als volgt:

- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van verblijfplaatsen;
- Korte termijn: (tijdelijk) verlies van verblijfplaatsen. Hierbij bestaat de kans dat de lokale populatie minder geschikte verblijfsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen en werkzaamheden binnen de deelpopulatie;
- De ingreep leidt niet tot aantasting van foerageergebied en vliegroutes en daarmee niet tot een negatief effect op de functionaliteit van buiten het plangebied gelegen verblijfplaatsen en lokale populaties. De bebouwing heeft wel een geleidende functie en biedt luwte. Het plangebied zal tijdens en na de ingreep geschikt blijven als foerageergebied en migratieroute.

Er zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk om opzettelijk verstoren van individuen te voorkomen en het aanbod aan geschikte verblijfsmogelijkheden optimaal te houden en daarmee een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding te kunnen voorkomen.

Algemeen voorkomende zoogdieren, amfibieën en broedvogels

Daarnaast is mogelijk sprake van negatieve effecten op algemeen voorkomende grondgebonden soorten zoogdieren en amfibieën en op algemene broedvogels (niet jaarrond beschermde nesten):

- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van verblijfplaatsen van algemeen voorkomen zoogdieren en amfibieën;
- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van nestlocaties van algemene broedvogels bij werkzaamheden in het broedseizoen;
- Korte termijn: tijdelijk en permanent verlies van nestlocaties. Hiermee bestaat de kans dat de lokale populatie minder geschikte verblijfsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen en werkzaamheden binnen de deelpopulatie.

Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdieren, amfibieën en algemene broedvogels. De staat van instandhouding van deze soorten komt hierdoor niet in het geding bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Mitigatiemaatregelen voor behoud van leefgebied zijn daarom niet noodzakelijk. Om sterfte onder individuen van algemeen voorkomende zoogdieren, amfibieën en algemene broedvogels te voorkomen, dienen wel maatregelen nodig om onnodig doden en verwonden van individuen te beperken (Zorgplicht artikel 1.11 Wnb).

Door de voorgenomen werkzaamheden vindt, na mitigatie, geen overtreding plaats van verbodsartikelen 1.11 (Zorgplicht), Vogels; 3.1 lid 1 en 3.1 lid 4 en Vleermuizen; 3.5 lid 1 en 3.5 lid 2. Er vindt wel overtreding van de verbodsbepalingen van Vogels; 3.1 lid 2 en Vleermuizen; 3.5 lid 4. Om de werkzaamheden te mogen uitvoeren, is een ontheffing noodzakelijk.

Ontheffing

Er is een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Limburg nodig in verband met overtreding van de verbodsbepaling in artikel 3.1 lid 2, en 3.5 lid 4 van de Wnb, voor zover deze van toepassing is op het wegnemen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, rust- en nestplaatsen van gierzwaluw en huismus.

Met inachtneming van de te plaatsen tijdelijke verblijfplaatsen en nestlocaties en de te realiseren permanente vleermuisverblijfplaatsen en nestlocaties voor gierzwaluw en huismus zijn er geen aanvullende eisen aan het plan vanuit de Wnb. Met deze mitigatie wordt voldaan aan de mitigatietaakstelling voor de betreffende soorten.

Een ontheffing is mogelijk onder voorwaarden van het mitigatieplan en vanuit de maatschappelijke actualiteit van regionale/demografische krimp en de noodzaak te voorzien in energiezuinige (klimaatdoelstelling) en betaalbare huurwoningen.

De gunstige staat van instandhouding van de aanwezige beschermde soorten is afdoende gewaarborgd op basis van het mitigatieplan en de haalbaarheid van effectieve en afdoende functionele verblijfplaatsen binnen het plangebied. Hiermee is afdoende zicht op een ontheffing Wnb ten behoeve van de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden.

Conclusie

Er is een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Limburg nodig in verband met overtreding van de verbodsbepaling in artikel 3.1.2, en 3.5.4 van de Wnb, voor zover deze van toepassing is op het wegnemen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en

laatvlieger en rust- en nestplaatsen van huismus en gierzwaluw. De ontheffing zal naar verwachting worden verleend, als rekening wordt gehouden met de mitigerende maatregelen. Als deze in de nieuwbouw moeten worden verwerkt, wordt dit in de ontwerpen meegenomen. Het aspect ecologie vormt op deze manier geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

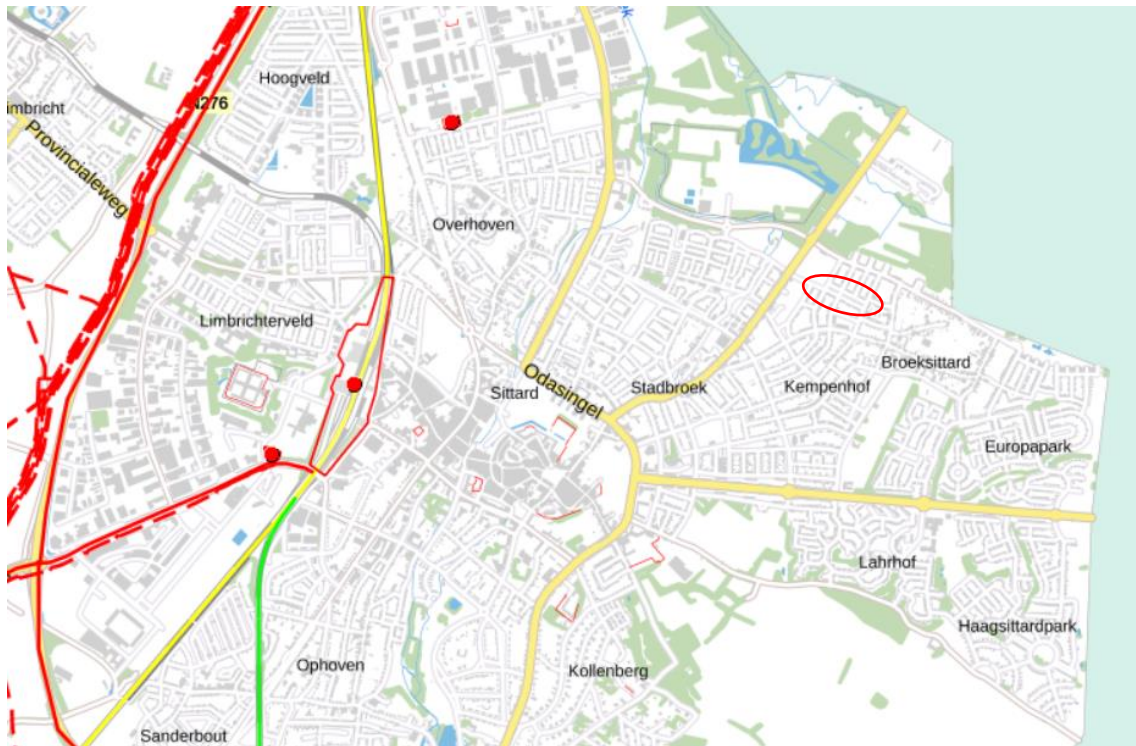
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

De aandacht gaat hierbij uit naar het *plaatsgebonden risico*, waarvoor een harde norm geldt, maar eventueel ook naar het *groepsrisico* waarvoor een zogenaamde oriëntatiewaarde geldt.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht.

De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).



Afbeelding 1 - Risicovolle inrichtingen nabij het plangebied (rood omcirkeld) (bron: www.risicokaart.nl)

Op basis van een check van de risicokaart van Nederland (www.risicokaart.nl) is de conclusie dat het plan niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen (inrichtingen, transportroutes,

buisleidingen) ligt. Los daarvan vermindert het aantal woningen en dus ook het aantal eventueel blootgestelden.

4.8 Water

Voor het gemeentelijk waterbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2 De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het ruimtelijk plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van dit ruimtelijke plan. Bij de Watertoets gaat het om vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Het watertoetsloket Waterschap Limburg beoordeelt ruimtelijke plannen van derden in het kader van de watertoetsprocedure. Planmakers en initiatiefnemers ontvangen een (pre)wateradvies waarin de kansen en gevolgen van het plan voor water uiteen worden gezet.

Er zijn geen directe waterbelangen in de nabije omgeving. Verder omvat het project vervangende nieuwbouw, waarbij geen lozingen op het oppervlaktewater plaatsvinden.

Op deze ontwikkeling is volgens het Waterschap de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van deze planontwikkeling en dat geen (pre)wateradvies opgesteld zal worden.

Van belang is nog dat Waterschap Limburg en de gemeenten ernaar streven om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen, mits technisch mogelijk en redelijkerwijze realiseerbaar. Het water dat daaruit voortkomt wordt vervolgens zoveel mogelijk binnen het plangebied verwerkt.

Binnen het plangebied is rekening gehouden met het opvangen van hemelwater op eigen terrein. Hiervoor worden infiltratiekratten geplaatst met voldoende capaciteit. Hiervoor is een berekening uitgevoerd en zijn tekeningen gemaakt, waarop de riolering en hemelwaterafvoer is aangegeven.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. In de huidige situatie is geen sprake van enige vorm van wateroverlast en ook in de toekomstige situatie worden deze niet verwacht door hoge grondwaterstanden.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en waar mogelijk te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering: het zorgen van voldoende ruimte tussen milieubelastende activiteiten bij bedrijven en milieugevoelige functies, zoals wonen en recreëren.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijk ordening in situaties waar bedrijven dicht bij woningen worden voorzien. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente versie uit 2009. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevels van woningen en gaan uit van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Indien deze afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieu hygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijk ordening. Uitgangspunt is dat ook in de vigerende situatie de bestemming wonen geldt en de nieuwe situatie hierin geen verandering brengt. Toch is de omgeving kort in beeld gebracht. Aan de noordwestzijde van het plangebied aan de Tudderenderweg, liggen twee bedrijven. Volgens het bestemmingsplan Sittard-Oost gaat het om een opslag- en handelsbedrijf in oud ijzer en oude materialen en een opslagbedrijf voor bouwmaterialen en kunstmest. Voor het eerste bedrijf geldt, afhankelijk van het bedrijfsvloeroppervlak, een maximale richtafstand van 100 meter (groothandel in afval en schroot). Voor het tweede bedrijf (groothandel bouwmaterialen/groothandel kunstmest) geldt een maximale richtafstand van 50 meter. De nieuwe woningen liggen op ruim voldoende afstand van deze bedrijven.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich, binnen de bestemming ‘Bedrijf’ een nutsvoorziening (aan de Ruijsdaelstraat). Deze is ook in de huidige situatie al aanwezig en vormt geen belemmering.

Aan de westzijde van het plangebied liggen sportvelden met verlichting (sportpark Stadbroek), waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Dit gebied is op dit moment in gebruik als speelterrein. De toekomstige woningen liggen wel binnen de zone van het sportpark (waarbij geluid het maatgevende aspect is) maar er vinden geen sportactiviteiten meer plaats. De geluidbelasting als gevolg van eventuele activiteiten kan daarom niet worden vastgesteld. Indien in de toekomst weer activiteiten plaatsvinden op het sportpark, moet het sportpark rekening houden met de reeds aanwezige woningen, waaronder de te bouwen woningen.

Aan de zuidzijde ligt de bestemming Maatschappelijk met de Moskee El- Mohsinine (hoek Pieter de Hooghstraat en Paulus Potterstraat) op een afstand van 10 meter.

De bovengenoemde richtafstanden gelden ten opzichte van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Juist vanwege het vóórkomen van verschillende andere functies kan het gebied worden beschouwd als een ‘gemengd gebied’ (zie VNG-brochure pagina 177). Dit betekent dat de richtafstanden mogen worden verkleind. De richtafstand ten opzichte van het sportveld komt dan op 30 meter en die ten opzichte van de moskee op 10 meter.

Nu aan de richtafstanden wordt voldaan is de conclusie gerechtvaardigd dat bij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat geldt en omliggende andere functies niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

4.10 Kabels en leidingen

Mogelijk dat kabels en leidingen moeten worden verplaatst om de nieuwbouw mogelijk te maken. Dit zal in overleg met de leidingbeheerders worden gedaan. In de nabijheid van het plangebied ligt een deel van de gemeentelijke riolering. Deze vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd en daarom kan in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de initiatiefnemende partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Ter beperking van eventuele risico's, waaronder planschade, voor de gemeente wordt in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft met ingang van 21 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn [...] zienswijzen ontvangen.

Overzicht bijlage(n)

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2

Bodemonderzoek

Bijlage 3

Archeologie

Bijlage 4

Ecologie; beschermde soorten

Bijlage 5

Memo stikstofdepositie

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2

Bodemonderzoek

Bijlage 3

Archeologie

Bijlage 4

Ecologie; beschermde soorten

Bijlage 5

Memo stikstofdepositie