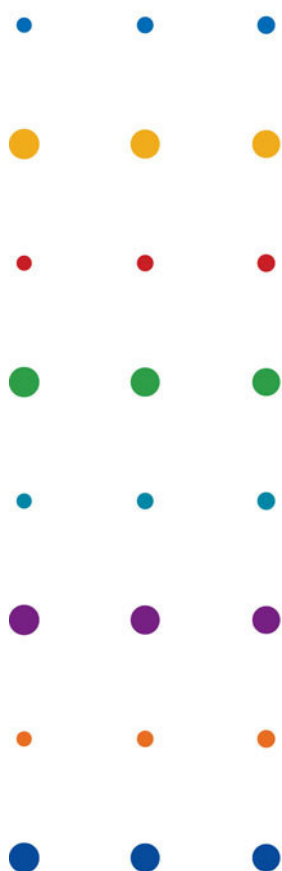


Bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3

Toelichting



Status: vastgesteld

Gemeente Sittard-Geleen

12 juni 2009
Vastgesteld

Bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3

Toelichting

Status: vastgesteld

dossier : C5853-01-001

registratienummer : LI20093650

versie : 1

Gemeente Sittard-Geleen

12 juni 2009

Vastgesteld

INHOUD**BLAD**

1	INLEIDING	3
1.1	Voorgeschiedenis en planmotivering	3
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Plan op hoofdlijnen	6
1.4	Planopzet	6
1.5	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nota Ruimte: Distripark Sittard fase 3 ligt in 'economisch kerngebied'	8
2.1.2	Nationaal Milieubeleidsplan 4: algemene milieuregels voor iedereen	8
2.1.3	Rooilijnenbeleid: vaarweg Julianakanaal	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	POL2006	9
2.2.2	POL-aanvulling Holtum Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3)	11
2.2.3	Verhandelbare OntwikkelingsRechten-methode (VORM)	13
2.3	Gemeentelijk beleid	14
2.3.1	Bedrijventerreinenbeleid	14
2.3.2	Bestemmingsplan	14
3	POTENTIËLE BELEMMERINGEN	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Milieuaspecten	15
3.2.1	Bodem	15
3.2.2	Geluid	17
3.2.3	Luchtkwaliteit	17
3.2.4	Externe veiligheid	18
3.3	Water	20
3.4	Ecologie	22
3.5	Archeologie	22
3.6	Verkeer en parkeren	25
3.7	Kabels en leidingen	26
4	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	Bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding	27
4.2	Stedenbouwkundige visie	27
4.3	Duurzame gebiedsontwikkeling op bedrijventerreinen	29
4.4	Bouwplan Distripark Sittard fase 3	30
4.5	Juridische regeling	31
5	UITVOERBAARHEID	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
	COLOFON	34

1 INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis en planmotivering

Jaren '80: aanleg bedrijventerrein Holtum Noord

In de jaren tachtig van de vorige eeuw is ten noorden van de kern Holtum een bedrijventerrein ontwikkeld. Dit bedrijventerrein heeft een strategische ligging tussen de A2 en het Julianakanaal. In dit gebied zijn voornamelijk bedrijven gevestigd, die actief zijn in de sector transport en logistiek. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om opslaghallen (warehouses) en VAL-bedrijven. VAL staat voor: Value Added Logistics. Dit zijn logistieke bedrijven die aanvullende diensten verlenen (assembleren, bewerken, verpakken, ompakken, labelen, prijzen), waardoor meerwaarde aan een product wordt toegevoegd gedurende het logistieke proces.



Jaren '90: uitbreiding met Barge Terminal Born

Door de groeiende economie en de gunstige ligging van het bedrijventerrein, was uitbreiding in de jaren negentig zeer gewenst. In 1991 is de Barge Terminal Born gerealiseerd. Dit is een containerhaven voor de op- en overslag van containers, veelal aangevoerd vanuit de havens van Rotterdam en Antwerpen, naar locaties in de regio. Andersom vindt uiteraard ook distributie plaats van containers uit de regio naar de rest van de wereld. In 1996 werd een Rail Terminal aangelegd, waardoor ontsluiting van bedrijventerrein Holtum Noord per spoor ook mogelijk werd. Holtum Noord 1 is daarmee een multimodaal logistiek knooppunt geworden van circa 87 ha. groot.



Eind jaren '90: verdere uitbreiding

In 1999 is een bestemmingsplan opgesteld voor het bedrijventerrein Holtum Noord II. Dit bedrijventerrein is circa 32 ha. groot. Een groot deel van deze terreinen zijn inmiddels verkocht of in optie uitgegeven. De aanleg van de nieuwe noordelijke ontsluiting op de A2 en de aanleg van de A73-Zuid heeft de economische aantrekkingskracht van het gebied Holtum Noord duidelijk versterkt. Naar aanleiding hiervan heeft een initiatiefgroep bestaande uit de vertegenwoordigers van de gemeente Sittard-Geleen, NV Industriebank LIOF en Maasvast Ontwikkeling B.V. besloten om de derde fase van het bedrijventerrein Holtum Noord te ontwikkelen: "Holtum Noord III". Dit initiatief heeft ertoe geleid, dat de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 8 februari 2007 een positief besluit heeft genomen, over het vestigen van gemeentelijk voorkeursrecht op alle percelen in het gebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Holtum Noord III.



Een nieuw bestemmingsplan voor Holtum Noord III

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voor Holtum Noord III niet past in het vigerend bestemmingsplan Ontsluiting Holtum Noord/Brug Roosteren (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 10 december 2002), dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit nieuwe bestemmingsplan is: "Bestemmingsplan Holtum Noord III".

Distripark Sittard fase 3 in een apart bestemmingsplan

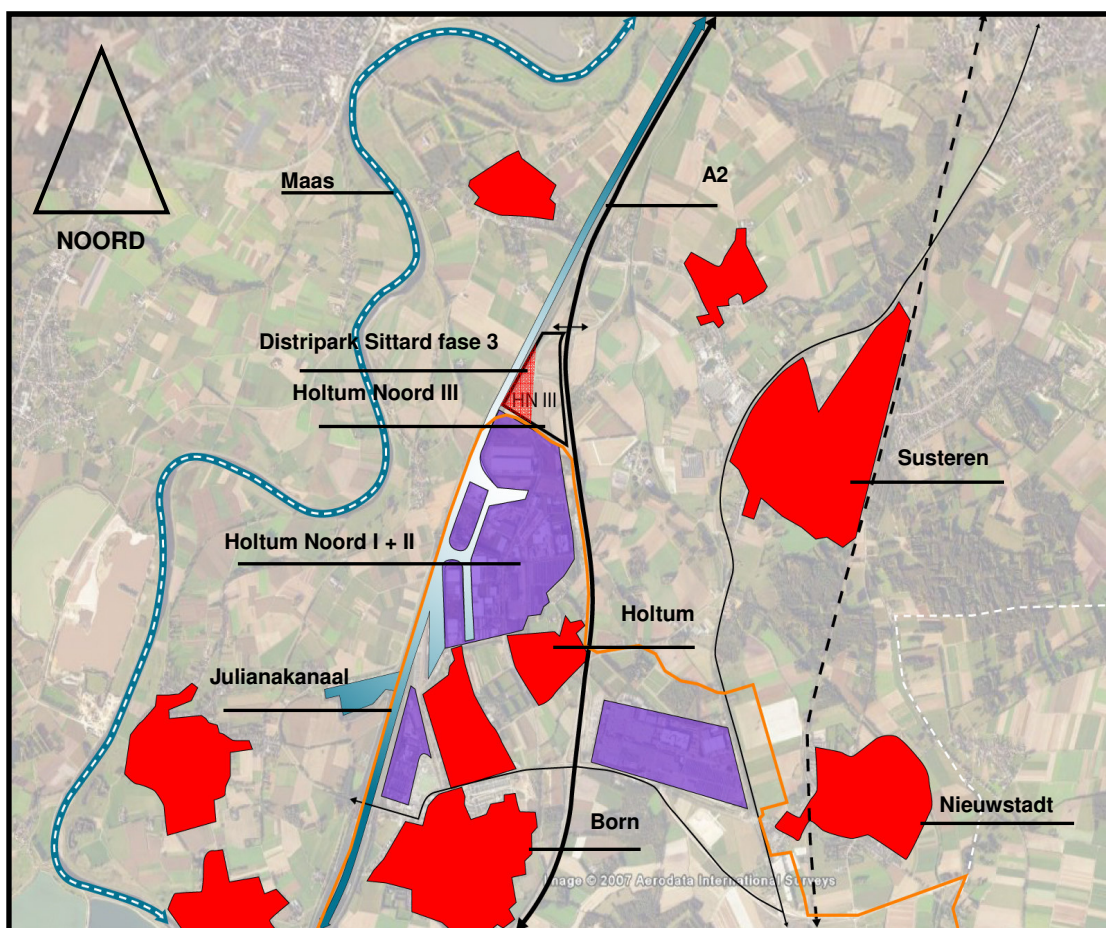
Het gebied "Distripark Sittard fase 3" was voorheen opgenomen binnen het plangebied van dat nieuwe bestemmingsplan Holtum Noord III. Vanwege de gewenste snelle realisatie van bedrijfspanden in dit gebied, is het echter "losgeknipt". Door het losknippen is een snellere doorlooptijd van het bestemmingsplanproces voor deze locatie mogelijk. Te zijner tijd kan de bestemmingsplanregeling van Distripark Sittard fase 3 verwerkt worden in het overkoepelende bestemmingsplan Holtum Noord III.

1.2 Ligging plangebied

De geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Holtum Noord III en van Distripark Sittard fase 3 in het bijzonder ligt aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein en omvat een bruto oppervlak van circa 25-28 ha respectievelijk 6-7 ha. Het gebied is voornamelijk in gebruik voor akkerbouw. Het plangebied van Distripark Sittard fase 3 wordt globaal begrensd door:

- het Julianakanaal in het westen,
- de gemeentegrens tussen Sittard-Geleen en Echt-Susteren in het noorden,
- de Holtum Noordweg in het oosten;
- het bestaande bedrijventerrein Holtum Noord II in het zuiden.

De ligging van het plangebied in groter verband en de begrenzing is op onderstaand kaartbeeld opgenomen.



De onderstaande foto's geven een impressie van het gebied en de directe omgeving.



Foto 1: Het Juliankanaal



Foto 2: de snelweg A2



Foto 3: bedrijventerrein Holtum Noord II



Foto 4: Locatie van Distripark Sittard fase 3

1.3 Plan op hoofdlijnen

Het plan voor Distripark Sittard fase 3 bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- aanleg van bedrijfskavels voor bedrijven met de milieucategorieën 2 en 3. Via de ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders zijn ook lichte categorie 4 bedrijven mogelijk met een hinderafstand tot 200 meter;
- aanleg van lokale ontsluitingswegen.

In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving in nader detail aan bod.

1.4 Planopzet

In het "bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3" is gekozen voor de methodiek van een globaal bestemmingsplan, met voldoende flexibiliteit, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt.

De opzet van dit bestemmingsplan is als volgt:

- Verbeelding: Op de verbeelding (kaart) zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen aangegeven. Tevens wordt beschreven op welke wijze deze doelen worden nagestreefd. Verder zijn er bouwregels (hoogtes, dieptes, breedtes) opgenomen.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, het beleidskader en de uitkomsten van de wettelijk verplichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast maakt een verslag van de inspraak, van het vooroverleg en van de ingediende zienswijzen deel uit van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt de achtergrond van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 komt het beleidskader aan bod. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst. Daarbij worden ook potentiële belemmeringen in beeld gebracht, die van invloed zouden kunnen zijn op de haalbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod, waarbij ook wordt ingegaan op de planologisch-juridische regeling (uitleg van de planregels en van de verbeelding). Hoofdstuk 5 biedt tenslotte inzicht in de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte: Distripark Sittard fase 3 ligt in 'economisch kerngebied'

In de Nota Ruimte, aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 en aangenomen door de Eerste Kamer op 17 januari 2006, zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten),
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid, economische vitaliteit in stad en land),
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en
- veiligheid (voorkoming van rampen).

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. In deze nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Op Kaart B: Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is het beleid voor economie, infrastructuur en verstedelijking gevisualiseerd. Het verstedelijkte gebied Maastricht-Sittard-Geleen-Parkstad is aangeduid als economische kerngebied. De A2, A76 en Julianakanaal zijn aangeduid als hoofdverbindingssassen.

Het ontwikkelen van Distripark Sittard fase 3 draagt bij aan de versterking van de economie en aan een krachtig Sittard-Geleen. Daarmee sluit het initiatief aan op de doelen van de Nota Ruimte. Bovendien past deze functie binnen het economische kerngebied. Daarmee past het initiatief binnen de uitgestippelde strategie van de rijksoverheid.

2.1.2 Nationaal Milieubeleidsplan 4: algemene milieuregels voor iedereen

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) uit 2001 markeert de afsluiting van het vorige decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met het NMP4 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. Dit NMP4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

Uitgangspunt uit het NMP4 is dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving en door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het NMP4 doet geen gebiedsspecifieke uitspraken. Wel worden voor de verschillende milieuaspecten aandachtspunten gegeven. Met die (algemene) milieukundige aandachtspunten zullen de bedrijven, die zich willen vestigen op Distripark Sittard fase 3, rekening moeten houden.

2.1.3 Rooilijnenbeleid: vaarweg Julianakanaal

In verband met de verkeersbelangen hanteert Rijkswaterstaat een zogenoemd rooilijnenbeleid. Hiertoe dient een strook aan weerszijden van infrastructurele assen vrij gehouden te worden van bebouwing, vanwege:

- mogelijke toekomstige reconstructies;
- de mogelijke aanleg van elektronische begeleiding van het verkeer;
- de aanwezigheid of de reservering van ruimte ten behoeve van een leidingstrook;
- het voorkomen van voor de gebruiker afleidende effecten;
- het beperken van milieuhinder voor omwonenden.

Langs het Julianakanaal moet rekening worden gehouden met de vrijwaringszone voor vaarwegen, dit is een bebouwingsvrije zone van 30 meter die gemeten wordt vanuit de theoretische oeverlijn. Voor de gronden gelegen binnen deze vrijwaringszone gelden ook bovengenoemde beperkingen. Het plangebied ligt voor een klein gedeelte binnen de vrijwaringszone vaarwegen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 POL2006

Op 22 september 2006 heeft de Provincie Limburg een nieuw omgevingsplan vastgesteld: het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006). In 2008 is dit beleid deels geactualiseerd.

Stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg

Uit de visie op beleidsregio's blijkt dat de provincie de stadsregio Sittard-Geleen ziet als dé industrieregio van Limburg. Chemie (Chemelot), automotive (Nedcar) en logistiek (Holtum Noord) zijn belangrijke dragers van de economie in de regio. Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de vele goederenstromen in de regio. De barge- en railterminal Born en de haven in Stein maken ook deel uit van dit logistiek concept.

Holtum Noord als belangrijk logistiek knooppunt

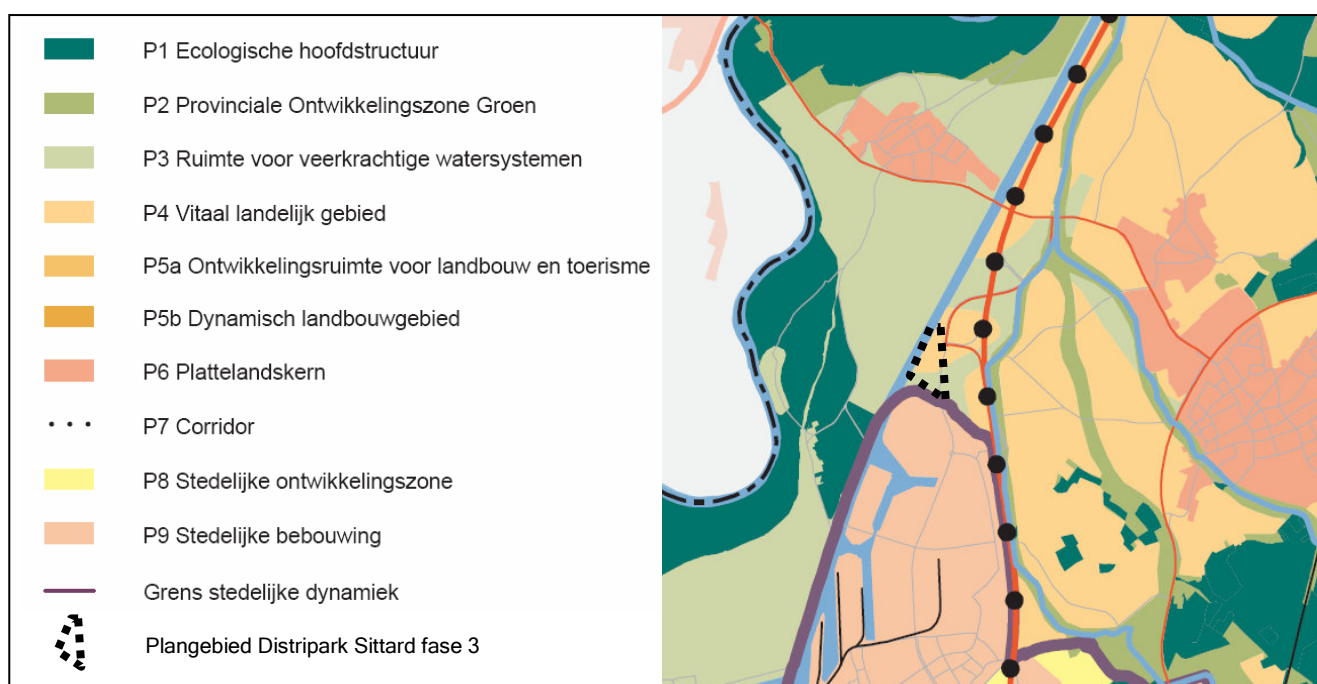
Op de POL-kaart met de Provinciale Hoofdstructuur is het bestaande Holtum Noord aangewezen als logistiek knooppunt. De provincie wil multimodaal vervoer bevorderen. De Limburgse logistieke knooppunten in Venlo en Sittard-Geleen moeten daarom voldoende ruimte bieden voor een efficiënte clustering van bijbehorende bedrijven en voor de uitbouw van de terminalfunctie. Dit is noodzakelijk om een optimale multimodale ontsluiting te hebben en te houden.

Het initiatief om Distripark Sittard fase 3 te ontwikkelen is niet in lijn met de enkele beleidspunten uit het POL2006. Om die reden werkt de provincie op dit moment aan een POL-aanvulling Bedrijventerrein Holtum Noord III, waardoor Holtum Noord III én Distripark Sittard fase 3 wel mogelijk worden. Deze POL-aanvulling komt hieronder aan bod. De voorbereiding van de POL-aanvulling loopt parallel met de ontwikkeling van het bestemmingsplan. De betrokken partijen hebben afgesproken dat de POL-aanvulling gereed is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstelling van de POL-aanvulling Holtum Noord III. Voor de volledigheid worden hieronder de beleidspunten uit het POL2006 toegelicht.

Perspectieven POL2006

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van diverse gebieden worden in het POL2006 negen perspectieven onderscheiden. Het plangebied Holtum Noord III ligt buiten de grens stedelijke dynamiek en verder in gebieden met de volgende perspectieven:

- P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen;
- P4 Vitaal landelijk gebied.



Grens stedelijke dynamiek

De zeven Limburgse stadsregio's – waaronder Sittard-Geleen – krijgen van de provincie ruimte voor de opvang van de stedelijke dynamiek. Daar is ruimte voor stedelijke milieus, daar ligt het accent op het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen. Belangrijke economische functies horen bij uitstek hier thuis.

P3 Veerkrachtige watersystemen

In de gebieden binnen het perspectief P3 Veerkrachtige watersystemen is ontwikkeling van functies mogelijk, mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie.

P4 Vitaal landelijk gebied

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten worden de inrichting en ontwikkeling van Vitaal landelijk gebied (P4) vooral bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden belang gehecht aan de verbreding van de plattelandseconomie.

Freatisch grondwaterbeschermingsgebied Roosteren

Het plangebied van Distripark Sittard fase 3 is gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied Roosteren. In de provinciale milieuverordening zijn specifieke regels opgenomen over de mogelijkheden en onmogelijkheden bij nieuwbouw in grondwaterbeschermingsgebieden. Zo mag bijvoorbeeld niet dieper dan 3 meter beneden maaiveld worden gegraven. In de planregels bij dit bestemmingsplan en op de verbeelding is een beschermende regeling opgenomen voor dit grondwaterbeschermingsgebied.

2.2.2 POL-aanvulling Holtum Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3)

Inleiding

Het initiatief om Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 te ontwikkelen is niet in lijn met de enkele beleidspunten uit het POL2006. Om die reden werkt de provincie op dit moment aan een POL-aanvulling Bedrijventerrein Holtum Noord III, waardoor Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 wel mogelijk worden.

Uit het Programma Werklocaties is gebleken dat er in de Westelijke Mijnstreek nog een duidelijke behoefte aan bedrijventerreinen bestaat. In 2006 is door Gedeputeerde Staten de intentie uitgesproken om de uitbreidingsmogelijkheden van Holtum Noord te bezien. De POL-aanvulling regelt enkele aanpassingen aan de kaartbeelden van het POL2006 en bevat ook enkele beleidsregels voor het bedrijventerrein Holtum Noord III (inclusief Distripark Sittard fase 3) in samenhang met de daaraan gekoppelde tegenprestatie die gerealiseerd wordt bij de A2 gebiedsontwikkeling. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- het verleggen van een deel van de grens stedelijk dynamiek bij Sittard-Geleen en het verleggen van de grens van het Nationaal Landschap, beide om Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 heen;
- het adequaat toepassen van het provinciale Kwaliteitsmenu;
- het veranderen van het POL-perspectief op het plangebied Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3.

Proces van POL-aanvulling Bedrijventerrein Holtum-Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3)

Er heeft sinds 2006 intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Sittard-Geleen en de Provincie Limburg over de POL-aanvulling, het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige invulling. Uiteraard is de initiatiefnemer hier ook veelvuldig bij betrokken. In samenwerking met de Gebiedscommissie Westelijke Mijnstreek en de ontwerpers van de A2 Ontwikkelingsvisie wordt zorggedragen dat in het traject van de tegenprestatie de natuurontwikkeling een belangrijke impuls kan krijgen. Op 14 augustus 2007 is een sonderingsnotitie behandeld in Gedeputeerde Staten en ter informatie voorgelegd op 6 september 2007 aan de PCOL en op 7 september 2007 aan de Statencommissie Fysiek Domein. De concept POL-aanvulling is in december 2008 behandeld door Gedeputeerde Staten en voorgelegd ter sondering in januari 2009 aan de PCOL en de Statencommissie Fysiek Domein. Na verwerking van eventuele opmerkingen zal de POL-aanvulling in ontwerp ter vaststelling aan Gedeputeerde Staten worden aangeboden. Vervolgens kan de POL-aanvulling naar verwachting in het tweede kwartaal van 2009 ter visie worden gelegd. Vaststelling door Provinciale Staten is gepland op 10 juli 2009.

Context

Het provinciaal beleid voor werklocaties is belangrijk voor de context van het initiatief om Holtum Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3) te realiseren. Dit beleid is vastgelegd in paragraaf 5.3 van het POL2006. Daaruit zijn met name de planningsopgave, de ontwikkeling van nieuwe werklocaties en de duurzame inrichting van belang.

Verder is voor de context ook van belang het provinciale contourenbeleid uit 2005. Bij een rode ontwikkeling buiten de verbale contouren en buiten de grens stedelijke dynamiek dient vooraf een

gedegen planologische afweging te worden gemaakt. Indien deze afweging positief uitpakt, dan kan de realisatie slechts doorgaan, indien dit gepaard gaat met een tegenprestatie in de vorm van de ontwikkeling van extra natuur binnen de zogenaamde Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG, P2 volgens POL2006).

Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De Nota Ruimte benoemt drie kernkwaliteiten voor dit Nationaal Landschap:

- het schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- het groene karakter;
- het reliëf.

Als vierde kernkwaliteit heeft de Provincie Limburg daar “cultuurhistorie” aan toegevoegd.

Overwegingen om Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 toe te staan

Het voornemen om deze ontwikkeling van bedrijventerrein Holtum Noord III inclusief Distripark Sittard fase 3 toe te staan, past in de visie van de Provincie Limburg om kansen te benutten, welke de Limburgse economie op de weg naar een vitale en dynamische economie helpen.

In het POL2001 is aangegeven dat er twee nadere POL-aanvullingen dienen te komen voor de uitwerking van extra bedrijventerreinen in Zuid- en Midden-Limburg. De POL-aanvulling van Zuid-Limburg voorziet in de terreinen MAA, Pannenslager en Hendrik. In de POL-aanvulling voor Midden-Limburg voorziet in het terrein St. Joost. In de POL-aanvulling St. Joost wordt aangegeven dat er in de Westelijke Mijnstreek geen mogelijkheden zijn voor de opvang van de overloop van de Haven Born voor logistieke bedrijvigheid. Daarom dient in Midden-Limburg St. Joost te worden ontwikkeld. Op St. Joost is uiteraard ook plek ingeruimd voor eigen opvang uit Midden-Limburg.

Echter St. Joost is door locatiebeperkingen nooit geheel ontwikkeld en dit zal op korte termijn ook niet plaatsvinden. De 45 ha. die nu in het bestemmingsplan De Berk II worden geregeld, zijn geheel nodig voor de opvang van bedrijvigheid uit Midden-Limburg zelf. De overlooppunt van St. Joost voor de Westelijke Mijnstreek komt daarmee te vervallen en dat betekent dat alsnog 25 ha. netto aan ruimte voor logistieke bedrijven gevonden zal moeten worden in de Westelijke Mijnstreek.

In de analyse werklocaties (zie tussenrapportage ontwikkelingsvisie A2) is beschreven dat er op het vlak van bedrijfslocaties nauwelijks wisselwerking is tussen Midden-Limburg en Zuid-Limburg, i.c. tussen de gemeente Echt-Susteren en Sittard-Geleen.

Tenslotte blijkt uit de analyse van Holtum Noord III dat hier op korte termijn mogelijkheden zijn voor logistieke bedrijvigheid.

De locatie Holtum-Noord III, en dus ook Distripark Sittard fase 3, heeft een aantal belangrijke logistieke voordelen. Door de aanwezigheid van de haven, de A2 met de nieuwe ontsluiting naar het Duitse achterland en aansluiting op het spoorwegennet vormt het een multimodaal knooppunt dat logistiek veel voordelen kent. De goede bereikbaarheid stimuleert economische ontwikkeling, zeker gezien de trimodaliteit van het terrein. Dit in tegenstelling tot St. Joost dat alleen per weg is ontsloten.

Het plan Holtum-Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3) is inmiddels opgenomen in de POL-Uitwerking Programma Werklocaties 2020, waarin op middellange termijn is bezien welke behoefte er is aan nieuwe werklocaties in de regio Westelijke Mijnstreek. Deze herberekening in het kader van een nieuwe POL-uitwerking, als onderlegger van POL 2006, bevestigt dat in elk geval voor logistieke bedrijvigheid zo'n 30 ha. aan nieuwe ruimte noodzakelijk is in de regio. Mogelijk dat daar nog max. ca. 50 ha. bij moet komen als het cluster automotive-bedrijvigheid al haar initieel toegewezen ruimte ook volledig wil/kan benutten.

Te hanteren uitgangspunten bij ontwikkeling

In de POL-aanvulling bedrijventerrein Holtum Noord III zijn de volgende uitgangspunten vermeld, waar bij de ontwikkeling van Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 rekening mee moet worden gehouden:

- *Behoud van archeologie in de bodem*

De Provincie stelt als voorwaarde bij de planontwikkeling dat in eerste instantie zorgvuldig de mogelijkheden voor archeologisch vriendelijk bouwen onderzocht dienen te worden. Hierbij dient door middel van een onderzoek (voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan) aangetoond te worden, dat de manier van bouwen op geen enkele wijze schadelijk is voor de archeologie. Er mag geen zetting van de grond plaatsvinden. De uitwerking van dit uitgangspunt is opgenomen in de POL-aanvulling.

- *Bescherming openbare drinkwatervoorziening*

Het plangebied is gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied Roosteren. Het beschermingsbeleid van de provincie voor dit soort gebieden is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Activiteiten en bedrijven die een bedreiging vormen voor de openbare drinkwatervoorziening worden niet toegestaan.

- *Tegenprestatie noodzakelijk*

Voor de tegenprestatie en natuurcompensatie dient een degelijke oplossing te worden gevonden aan de oostkant van de A2 in nauwe relatie met de Ontwikkelingsvisie A2 Maasbracht-Kerensheide.

- *Overige uitgangspunten*

Onder deze categorie zijn de volgende uitgangspunten geschaarde: er moet voldaan worden aan de normen voor bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie, mobiliteit, landschap en duurzaamheid.

Conclusie

De Provincie Limburg acht de ontwikkeling van het bedrijventerrein Holtum Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3) als een nieuw te ontwikkelen locatie voor logistieke bedrijvigheid ter grootte van ca. 25-28 ha. bruto de meest aangewezen locatie voor de uitbreiding van logistieke bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek en in Midden-Limburg. Door de logistieke bedrijvigheid op deze (multimodaal ontsloten) locatie te clusteren, wordt zorggedragen voor het niet verder aantasten van de landschappelijke en natuurlijke waarden aan de oostkant van de A2 of een aanslag elders in het landelijk gebied. Uitgangspunt is tevens intensivering van het ruimtegebruik op deze locatie, hetgeen leidt tot een nog verdergaande besparing op ruimtegebruik en extra ruimte voor natuur- en landschapsontwikkeling.

2.2.3 Verhandelbare OntwikkelingsRechten-methode (VORm)

VORm is de methode binnen het contourenbeleid om te berekenen hoe hoog de tegenprestatie dient te zijn, op het moment dat een ontwikkeling buiten de contouren door de provincie planologisch aanvaardbaar wordt geacht. Het plangebied ligt buiten de provinciale “grens stedelijke dynamiek” van de stadsregio Sittard-Geleen. Terwijl het contourenbeleid met name gericht was op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen buiten de (stedelijke) contouren, is het VORm-beleid juist gericht op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Het begrip kwaliteit staat hierbij voorop: ruimtelijke ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de gewenste omgevingskwaliteiten. Bij een bouwplan buiten de contour verlangt de Provincie een tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Bij de ontwikkeling van Holtum Noord III wordt de tegenprestatie geleverd in de vorm van een bijdrage aan de realisatie van de Ontwikkelingsvisie A2. Daarbij gaat het om natuurontwikkeling aan de oostzijde van de autosnelweg A2.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bedrijventerreinenbeleid

Het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid bestaat uit de beleidsregels van het (provinciale) Programma Werklocaties 2020. De gemeente heeft in haar bedrijventerreinenplanning rekening gehouden met realisatie van Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 vóór 2015. De noodzaak hiervan is gelegen in het vervallen van ca. 40 ha. bedrijventerrein van De Loop-Zuid bij knooppunt Het Vonderen in St. Joost. Herstructurering van bedrijventerreinen heeft plaatsgevonden bij de terreinen Sluisweg, Borrekuil en Kampstraat. Samen met de verdere ontwikkeling van Industrie Park Swentibold en Trade Port Beek is er voor de Westelijke Mijnstreek voldoende capaciteit aan bedrijventerreinen. Per jaar zal een monitoring plaatsvinden, op basis waarvan de planning desgewenst aangepast kan worden.

2.3.2 Bestemmingsplan

Het gebied waar Distripark Sittard fase 3 is geprojecteerd is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan "Ontsluiting Holtum-noord/ Brug Roosteren". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 4 juli 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 10 december 2002.

Uit plankaart A van dit bestemmingsplan blijkt dat voor het plangebied de volgende bestemmingen gelden:

- agrarisch gebied, in het grootste gedeelte van het plangebied;
- verkeersdoeleinden 2 (regionale wegen);
- groenvoorzieningen, bij de taluds naast het Julianakanaal in de westzijde van het plangebied.

Tevens blijkt uit plankaart B dat de volgende dubbelbestemmingen gelden:

- de dubbelbestemming gebied met archeologische waarden.

De aanleg van een nieuw bedrijventerrein sluit niet aan op de planologisch-juridische mogelijkheden, die genoemde bestemmingen bieden. Het initiatief is strijdig met deze bestemmingen, zowel qua gebruiks-, als qua bouw mogelijkheden. Om die reden is het nieuwe bestemmingsplan "Distripark Sittard fase 3" opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt wél voldoende ruimte om het nieuwe bedrijventerrein te kunnen realiseren.

3 POTENTIËLE BELEMMERINGEN

3.1 Inleiding

De specifieke kenmerken en de ligging van de locatie, leggen een aantal randvoorwaarden op aan de gewenste en toekomstige gebruiksmogelijkheden van bedrijventerrein Distripark Sittard fase 3. Deze zaken komen in dit hoofdstuk aan bod. Daarnaast zijn er programmatische uitgangspunten waarmee rekening gehouden dient te worden, die komen in hoofdstuk 4 aan bod. De onderzoeksrapporten waaruit is geput, zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

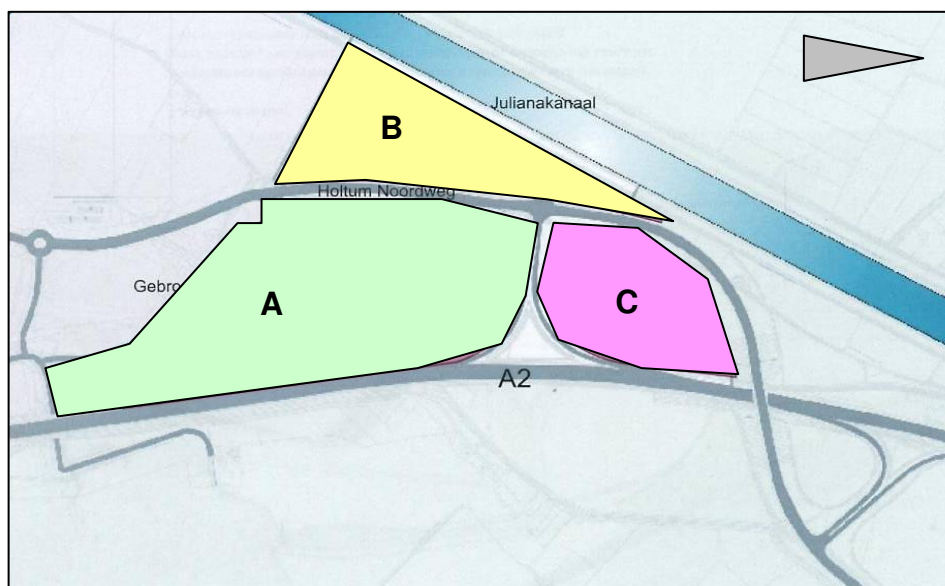
3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van een bedrijventerrein, is bodemonderzoek noodzakelijk om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit in het plangebied past bij de toekomstige bestemming.

In en rond het plangebied Distripark Sittard fase 3 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor de duidelijkheid lichten we hier de bodemonderzoeken van het gehele plangebied Holtum Noord III kort toe. Voor het gebied Holtum Noord III zijn ten aanzien van het aspect bodem drie locaties te onderscheiden:

- de locatie van Distripark Sittard fase 2 (voorheen Geka fase 2); het bodemonderzoek voor deze locatie is vastgelegd in de rapportage d.d. 22 oktober 2007 met kenmerk LI20073311. Dit onderzoek is voor onderhavig bestemmingsplan niet van belang.
- de locatie van deelgebieden A en C op onderstaand kaartje; het bodemonderzoek voor deze twee deelgebieden is vastgelegd in de rapportage d.d. 25 juni 2008 met kenmerk LI20082283. Dit onderzoek is voor onderhavig bestemmingsplan niet van belang;
- de locatie van deelgebied B; hiervoor is pas in een later stadium betredingstoestemming verkregen, waardoor dit gebied apart is onderzocht. Dit is het bodemonderzoek dat betrekking heeft op onderhavig bestemmingsplan. Hieronder gaan we nader in op de uitkomsten van het onderzoek.



Verkennd en aanvullend bodemonderzoek

Voor deelterrein B (= plangebied Distripark Sittard fase 3) is door DHV B.V. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) uitgevoerd en een aanvullend onderzoek. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de rapportage d.d. 25 maart 2009 met kenmerk LI20090920. Uit deze rapportage blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzochte locatie in het algemeen licht verontreinigd is (> achtergrondwaarde) met cadmium, nikkel, zink en/of kobalt (ruim beneden criterium voor nader onderzoek). De gehalten passen in het regionale verspreidingsbeeld van de locatie (in eerdere onderzoeken waargenomen). Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het grondwater ter plaatse van de onderzochte locatie op een enkele uitzondering na niet verontreinigd is. Gezien de waargenomen concentraties (licht verhoogd, >achtergrondwaarde) vormen bovenstaande uitkomsten geen aanleiding voor nader onderzoek.

Toetsing bodembeheerplan

Uit de toetsing aan het bodembeheerplan blijkt dat er sprake is van een gebiedseigen verontreiniging met niet-gebiedseigen kwaliteit. Gezien de aard en omvang van de verontreiniging (concentraties < aanvaardbaar risico niveau) dient formeel een doelmatigheidstoets te worden uitgevoerd. Op basis van eerder uitgevoerde doelmatigheidstoetsen met vergelijkbare concentraties en gebruik kan gesteld worden dat het uitvoeren van saneringsmaatregelen als niet doelmatig worden beschouwd (milieurendement uiterst gering) .

Aanvullend onderzoek ter hoogte van boring 123

De bodem heeft ter plaatse van één boring (boring nr. 123) een licht afwijkend bodemprofiel: in de onderlaag (traject 0,5 - 1,0 m-mv) worden zintuiglijk zwak koolhoudende deeltjes waargenomen. Uit het bovenstaande blijkt dat de eerder waargenomen lichte verhogingen aan PAK, cadmium en zink deels wordt waargenomen. Tevens worden eerder zintuiglijke waargenomen sterke bijmengingen van puin en kooldeeltjes uit het verkennend onderzoek beperkt waargenomen. Er wordt geen overschrijding van de achtergrondgrenswaarde uit het bodembeheerplan waargenomen. Hiermee kan worden gesteld dat de eerder aangetroffen verontreiniging (zowel analytisch als zintuiglijk) een puntbron betreft en er op dit moment geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Aanvullend onderzoek ter hoogte van peilbuis 130

De eerder waargenomen sterk verhoogde gehalte aan minerale olie wordt na herbemonstering niet bevestigd. Gezien de ligging van de peilbuis en de stromingsrichting van het grondwater (bovenstrooms) lijkt het onwaarschijnlijk dat er een bron op het onderzochte terrein aanwezig is. Veronderstelt wordt dat het eerder waargenomen verhoogde gehalte een meetfout is. In overleg met de afdeling milieu van de gemeente Sittard-Geleen is besloten dat verder nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Aanbevelingen

Vanwege overschrijding van de achtergrondwaarde zoals getoetst aan het bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen, zullen bij eventuele vrijkomende grond (door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden) bij hergebruik de regels zoals vastgelegd in het Besluit Bodemkwaliteit dienen te worden gehanteerd. Aanvullend onderzoek naar de waargenomen verontreinigingen ter hoogte van B123 en peilbuis 130-2 is op basis van het bovenstaande niet noodzakelijk.

3.2.2 Geluid

DHV heeft een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke belemmeringen voor de realisatie van bedrijventerrein Holtum Noord III vanwege geluid (rapportage d.d. 14 juli 2008, kenmerk LI20082561). Dit onderzoek kan ook gebruikt worden bij de beoordeling van het initiatief voor Distripark Sittard fase 3, aangezien dat gebied binnen het gebied Holtum Noord III gelegen is. In het onderzoek zijn de volgende aspecten onderzocht:

- de akoestische gevolgen van de vestiging van bedrijven op het bedrijventerrein Holtum Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3) te Sittard-Geleen;
- de akoestische gevolgen van de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Holtum Noord III (incl. Distripark Sittard fase 3).

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidbelasting op de meest dichtbij gelegen woning (in de kern Baakhoven ten oosten van het plangebied) bedraagt niet minder dan 50 dB(A). De omliggende woningen liggen op voldoende afstand en vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Holtum Noord III (en dus ook voor de ontwikkeling van Distripark Sittard fase 3). Er zijn vanuit oogpunt van industrielawaai geen belemmeringen voor de vestiging van de bedrijven op het bedrijventerrein Holtum Noord III of Distripark Sittard fase 3.
- De geluidbelasting ten gevolge verkeer van en naar het bedrijventerrein Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 neemt met ten hoogste 0,2 dB toe. Er zijn vanuit oogpunt van verkeerslawai geen belemmeringen voor de vestiging van de bedrijven op de bedrijventerreinen Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3.

3.2.3 Luchtkwaliteit

DHV heeft de effecten onderzocht, die het nieuwe bedrijventerrein Holtum Noord III zal hebben op de luchtkwaliteit (rapportage d.d. 14 juli 2008, kenmerk LI20082561). Aangezien Distripark Sittard fase 3 ook binnen het plangebied van bedrijventerrein Holtum Noord III gelegen is, kan genoemde luchtkwaliteitonderzoek ook voor onderhavig bestemmingsplan gebruikt worden.

Overeenkomstig artikel 5.16 lid 2 van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 van de Wet milieubeheer) dient voor het vaststellen van een bestemmingsplan een onderzoek naar de effecten voor de luchtkwaliteit plaats te vinden. Overeenkomstig de "Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen (NIBM)" van het Ministerie van VROM (mei 2008) dient voor bedrijventerreinen een realistische inschatting van de invulling van het bedrijventerrein gemaakt te worden. Omdat het in onderhavig geval logistieke bedrijven betreft is, zoals ook voor de geluidberekeningen en aanbevolen in de genoemde handreiking, voor de verkeersaantrekkende werking uitgegaan van de kentallen uit de VROM publicatie "Toepassing kentallen goederenvervoer van en naar bedrijventerreinen" van mei 2007. Ook op het bedrijventerrein zijn de transportbewegingen de enige relevante bron met een effect op de luchtkwaliteit.

De extra verkeersintensiteit ten gevolge van het nieuw te realiseren bedrijventerrein Holtum Noord III bedraagt 3.500 motorvoertuigen per etmaal. Het merendeel hiervan (75%) is zwaar vrachtverkeer, terwijl het aandeel licht verkeer slechts 6 % bedraagt.

Met behulp van het rekenprogramma CARII versie 7.0.1 zijn de effecten ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking bepaald. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de Holtum Noordweg. In het achtergrondniveau is de bijdrage van de A2 verdisconteerd. De immissie is berekend op 5 meter afstand van de weg (worst case). De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2008, 2010 en 2015. Uit

de rekenresultaten blijkt dat in alle jaren voldaan wordt aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Het effect op de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden, die daaraan gesteld worden vanuit de Wet luchtkwaliteit.

Er zijn voor het realiseren van het bedrijventerrein Holtum Noord III geen belemmeringen uit oogpunt van luchtkwaliteit. Dit betekent dat er ook voor Distripark Sittard fase 3 geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit.

3.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid hangt samen met de risico's, die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn:

- productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen (LPG, chemische fabrieken, munitie, ammoniak-installaties);
- transport van gevaarlijke stoffen (routes voor gevaarlijke stoffen, spoorwegemplacements, buisleidingen);
- op- en overslag van gevaarlijke stoffen op bedrijventerreinen.

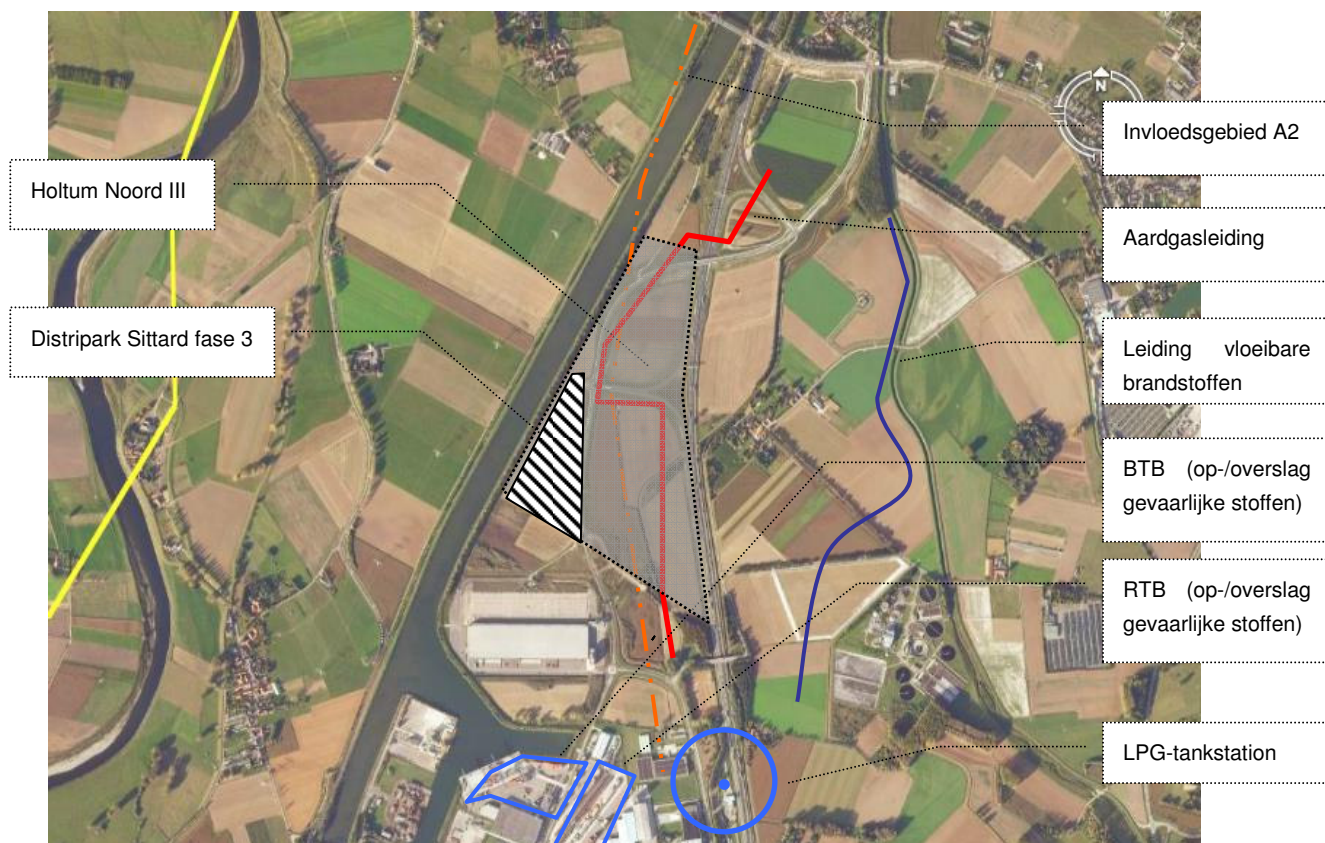
Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten risico: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

De norm voor het PR voor inrichtingen (bedrijven e.d.) is met het van kracht worden van het BEVI wettelijk vastgelegd. Rond inrichtingen in nieuwe situaties geldt een norm (kans) van 10^{-6} per jaar (dit komt neer op een kans van overlijden van 1 op 1.000.000 per jaar). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ook gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is de (cumulatieve) kans per jaar dat een groep personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Er is sprake van een groepsrisico als in de omgeving van een risicovolle activiteit continu mensen aanwezig zijn. De grens van het invloedsgebied geeft aan op welke afstand van een risicobron nog dodelijke slachtoffers verwacht worden. Deze afstand komt ongeveer overeen met de contour $PR10^{-8}$. Als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zich binnen het invloedsgebied bevinden, dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Externe veiligheid bij Distripark Sittard fase 3

Om de externe veiligheid bij Distripark Sittard fase 3 in kaart te brengen is het onderzoek geraadpleegd dat DHV B.V. heeft uitgevoerd voor Holtum Noord III (rapportage d.d. 10 maart 2008, kenmerk LI20080875). In het onderzoek zijn de mogelijke risicobronnen in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht (zie onderstaande afbeelding).



Onderzocht zijn de risico's als gevolg van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De modaliteiten weg, water, spoor en buisleiding zijn in ogenschouw genomen. De belangrijkste bevindingen staan hieronder vermeld.

- Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de A2.
- Er ligt een buisleiding voor het transport van aardgas ten oosten van het plangebied. Plangebied ligt buiten het plaatsgebonden risico van de gasleiding. Gezien de minimale toename van het aantal mensen binnen de 100% letaliteitsgrens wordt een groepsrisicoberekening niet noodzakelijk geacht.
- Gebleken is dat de risicocontouren van bedrijven in de omgeving van het plangebied ver buiten het plangebied blijven.
- Het spoor en het water als vervoersmodaliteit van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering vanwege de grote afstand tot het plangebied.

Conclusies

Bij realisatie van de uitbreiding van het Distripark Sittard wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Verantwoording van het groepsrisico is daarom niet nodig.

3.3 Water

Er is een watertoets uitgevoerd, waarin is weergegeven hoe in het plan Distripark Sittard fase 3 met water wordt omgegaan. Het plangebied sluit aan op het al aanwezige regenwatersysteem van het bedrijventerrein Holtum Noord II en deels wordt het regenwatersysteem voor Holtum Noord III al gerealiseerd. In deze watertoets is getoetst of nog ruimte beschikbaar is in het regenwatersysteem van Holtum Noord II. Het te kort aan capaciteit wordt gevonden in het (deels) aan te brengen regenwatersysteem van Holtum Noord III.

Waterkwantiteit

Volgens de richtlijnen van het waterschap Roer en Overmaas dient het regenwatersysteem een maatgevende neerslaggebeurtenis met een herhalingsfrequentie van 1 keer per 25 jaar (bui van 31 mm in 45 minuten) te kunnen verwerken. Daarnaast moet een doorkijk van een 100 jaarsbui (35 mm in 30 minuten) gegeven worden.

Het regenwatersysteem op Holtum Noord II bestaat uit twee onderdelen:

- De afvoer van schoon regenwater naar een wadi of vijverpartij.
- De afvoer van het overige regenwater naar een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel.

Het regenwatersysteem op Holtum Noord III zal bestaan uit de onderdelen:

- De afvoer van schoon regenwater naar bluswatersloten, die in verbinding staan met de vijverpartijen op Holtum Noord II.
- De afvoer van het overige regenwater naar een gescheiden rioolstelsel.

Bluswatersloten

Parallel aan de Holtum Noord weg wordt langs het Distripark Sittard fase 3 een bluswatersloot aangebracht. Deze sloten staan in verbinding met de vijverpartijen op Holtum Noord II. De functie van deze bluswatersloten is tweeledig. Het onderste gedeelte van de sloten dienen als bluswatervoorziening, het bovenste gedeelte als bergings- en infiltratievoorziening. Op de bluswatersloten watert alleen dakoppervlak op af. Het dakwater dient zorg te dragen voor het op peil houden van het waterniveau van de bluswatervoorziening en het overige water infiltreert in de ondergrond. Het overtollige water stort (indirect) over op oppervlaktewater (Oude Geleenbeek).

Distripark Sittard fase 3 heeft een omvang van circa 6,1 ha. Het bebouwingspercentage bedraagt 80%, waarmee het dakoppervlak circa 4,9 ha bedraagt. Dit oppervlak watert af naar de bluswatersloten. De beschikbare berging in de bluswatersloten tot 0,3 m-maaiveld (waking) is zodanig dat deze circa 33 mm bedraagt. Tot aan de insteek is circa 46 mm berging beschikbaar. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de bergingseisen.

(Verbeterd) gescheiden rioolstelsel

Tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein Holtum Noord II was het nog gebruikelijk om het regenwater afkomstig van het weg- en terreinoppervlak af te laten wateren op een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het eerste deel (first flush) van het op het verbeterd gescheiden rioolstelsel afwaterend regenwater verpompt wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het overige regenwater

stort over op twee regenwaterbuffers. Deze buffers infiltreren het gebufferde regenwater deels in de ondergrond en deels vindt een gedoseerde lozing van 1,17 l/sec/ha op de Oude Geleenbeek plaats. Bij extreme regenval treedt de overstort op oppervlaktewater (Oude Geleenbeek) in werking.

Het nadeel van een verbeterd gescheiden rioolstelsels is dat nog veel regenwater afgevoerd wordt naar de zuivering. In het kader hiervan passen we verbeterd gescheiden rioolstelsels tegenwoordig nog maar weinig toe. Hierdoor is niet wenselijk om het terreinoppervlak van het Distripark Sittard fase 3 alsnog aan te sluiten op het aanwezige verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het bedrijventerrein Holtum Noord III voorzien we hierdoor van een gescheiden rioolstelsels met afvoer naar regenwaterbuffers. Deze buffers worden echter pas in een later stadium aangebracht (bij de verdere ontwikkeling van Holtum Noord III). Dit betekent dat het regenwater afkomstig van het terreinoppervlak van Distripark Sittard fase 3 op een andere wijze opgevangen dient te worden.

Vlakbij het Distripark Sittard fase 3 ligt één van de twee regenwaterbuffers van Holtum Noord II. Deze buffer heeft nog overcapaciteit, waardoor het wenselijk is het terreinoppervlak afkomstig van Distripark Sittard fase 3 rechtstreeks hierop af te wateren. Het terreinoppervlak van Distripark Sittard fase 3 bedraagt circa 20% van het totale oppervlak. Dit betekent dat 1,2 ha. extra afwatert naar de regenwaterbuffer. De beschikbare berging in de regenwaterbuffer is echter zodanig dat na aansluiting van dit oppervlak alsnog voldaan wordt aan de bergingseisen van de 25 jaarsbui. De 100 jaarsbui kan gedeeltelijk gebufferd worden en zal gedeeltelijk overstorten op de Geleenbeek.

Dockshelters

De dockshelters, welke verdiept aangelegd zijn, in het plangebied kunnen niet rechtstreeks worden aangesloten op de regenwaterbuffer. Voor de dockshelters dient een eigen buffering en opvoergemaal voor de afvoer van het regenwater richting de regenwaterbuffer te worden aangebracht.

Waarborgen (grond)waterkwaliteit

Het plangebied is (deels) gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Roosteren. In deze gebieden gelden beschermende maatregelen om de kwaliteit van het grondwater en bodem te waarborgen. De Provinciale Milieu Verordening (PMV) is van toepassing in deze gebieden.

De Provinciale Milieu Verordening sluit bepaalde categorieën bedrijven uit. Dit betekent dat ontwikkeling van bepaalde categorieën bedrijven in grondwaterbeschermingsgebieden niet worden toegestaan. Voor het plangebied is dit niet van toepassing. In het plangebied wordt een groothandel in textiel gerealiseerd, waarvan de productiefaciliteiten in China zijn gesitueerd. Dit bedrijf valt niet onder deze categorie, waardoor deze uitsluiting voor het plangebied niet van toepassing is.

In bodembeschermingsgebieden dient het afstromend hemelwater van oppervlakken met gemotoriseerd verkeer geborgen te worden in centrale bovengrondse bergingsvoorzieningen en vervolgens middels een voorzuivering te worden geïnfiltreerd of te worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Voor het plangebied wordt hieraan invulling gegeven. Het (schone) regenwater afkomstig van het dakoppervlak watert af op de bluswatersloten. Het water houdt de bluswatervoorziening op peil en infiltreert deels in de ondergrond. Het regenwater afkomstig van het terreinoppervlak wordt aangesloten op de al aanwezige regenwaterbuffer. Het regenwater infiltreert ter plaatse via een bodempassage in de ondergrond of wordt afgevoerd naar oppervlaktewater (Oude Geleenbeek).

Daarnaast dienen bronmaatregelen te worden toegepast voor het schoonhouden van het afstromend regenwater. Vormen van bronmaatregelen zijn:

- geen toepassing van uitlogende (bouw)materialen, zoals zink, lood, koper;
- geen gebruik van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding;
- geen toepassing van verduurzaamd hout;
- regelmatig verwijderen van straatvuil;
- goede voorlichting aan gebruikers.

3.4 Ecologie

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein zijn mogelijk ecologische waarden in het geding. Om die reden is een onderzoek flora en fauna uitgevoerd (rapportage bureau Meervelt d.d. 10 december 2008, projectnummer 08-081). Dit onderzoek heeft zowel betrekking op Distripark Sittard fase 3 als de overige delen van bedrijventerrein Holtum Noord III.

Flora

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied Distripark Sittard fase 3 niet gelegen is binnen een beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied, ecologische hoofdstructuur (EHS), provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Er zijn in het plangebied geen beschermde of bijzondere plantensoorten aangetroffen. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is voor flora niet nodig. Verder is uit het natuurwaardenonderzoek gebleken dat er bij de ontwikkeling van Holtum Noord III (en dus ook bij de ontwikkeling van Distripark Sittard fase 3) geen kans bestaat op een significant negatief effect op het Natura 2000 gebied Grensmaas. Het bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3 is in het licht van de Natuurbeschermingswet / Habitat-richtlijn dus uitvoerbaar. Een verslechtings- en verstoringstoets of passende beoordeling is niet nodig. Noch is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet vereist.

Fauna

Ten aanzien van de soortbescherming geldt het volgende:

- Voor de algemene soorten in het plangebied (categorie 1 Flora- en faunawet) geldt bij ruimtelijke ingrepen een algemene vrijstelling (artikel 8 t/m 12 Flora- en faunawet).
- Voor soorten als Eekhoorn, Steenmarter en vleermuizen is en blijft er sprake van (marginaal) leefgebied. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is voor deze soorten niet nodig.
- Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Indien de werkzaamheden aan het nieuwe bedrijventerrein buiten het broedseizoen (richtlijn: 15 maart - 15 juli) plaatsvinden, is geen ontheffing nodig.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken van september 2007 en juli 2008 wordt geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van Distripark Sittard fase 3 geen nader onderzoek noodzakelijk is.

3.5 Archeologie

Inleiding

Het gebied Holtum Noord III, waar Distripark Sittard fase 3 deel van uitmaakt, is qua archeologische waarden een interessant gebied. Om kostbare archeologisch onderzoeken en opgravingen te voorkomen, wordt momenteel bestudeerd of het mogelijk is om het gebied te ontwikkelen op grond van het pilot-project “archeologisch vriendelijk bouwen”.

Provinciaal archeologie beleid uit Ontwerp POL-aanvulling Holtum Noord III

Uit de Ontwerp POL-aanvulling voor Holtum Noord III blijkt dat het voor het gebied vooral de kernkwaliteit cultuurhistorie een rol speelt van en dan in het bijzonder archeologie. In 2003 en 2004 zijn bij de aanleg van de N296 (de ontsluitingsweg van Holtum Noord II die aan de oostzijde van het plangebied van Distripark Sittard fase 3 loopt) spectaculaire archeologische vondsten gedaan. Er blijkt een archeologische site te liggen die vanaf de prehistorie tot de middeleeuwse tijd continu bewoond is geweest. Door de overstromingen zijn materialen die op andere plaatsen verloren zijn gegaan (hout, bot metaal etc.) in perfecte staat bewaard gebleven. De site is met name bijzonder omdat ook de laat Romeinse - vroeg middeleeuwse bewoningsfase aanwezig is, een tijd waarover nauwelijks iets bekend is.

Uitgangspunt van provinciaal beleid is behoud van archeologie in de bodem. Derhalve stelt de provincie als voorwaarde om in eerste instantie zorgvuldig de mogelijkheden te onderzoeken voor archeologisch vriendelijk bouwen. Hierbij dient door middel van een onderzoek (vooraf gaand aan het vast stellen van het bestemmingsplan) aangetoond te worden, dat de manier van bouwen op geen enkele wijze schadelijk is voor de archeologie.

Er mag geen zetting van de grond plaatsvinden. Indien dit inderdaad niet het geval is, moet er vervolgens een archeologisch inrichtingsplan worden opgesteld. Daarnaast dienen de waarden naar de toekomst veiliggesteld te worden door een graafverbod in het bestemmingsplan te regelen en zo te bouwen dat de sloop van de gebouwen de archeologie niet alsnog verstoord. De gemeente Sittard-Geleen is bevoegd gezag voor archeologie en kan niet afwijken van deze norm.

Indien er wel zetting van de bodem plaatsvindt vanwege bovenpandse werken dient door middel van een profielsleuvenonderzoek eerst duidelijkheid te worden verkregen of er archeologie op die plek zit en zo ja op welke diepte deze zich bevindt. Vervolgens kan dan nogmaals gezien worden of archeologisch vriendelijk bouwen een optie is.

Indien archeologisch vriendelijk bouwen geen optie is, dient men over te gaan tot het doen van archeologische onderzoeken en het veiligstellen van archeologie. Indien men in bepaalde gebieden bij voorbaat al niet kiest voor archeologisch vriendelijk bouwen, bijvoorbeeld in verband met stedenbouwkundige belemmeringen, dient op basis van onderzoek de archeologie veilig gesteld te worden. Hierbij zij opgemerkt dat dit in dit gebied de archeologische resten dermate goed bewaard zijn dat de gebruikelijk opgravingen duurder zijn dan normaal. Hiervoor zal geld gereserveerd moeten worden. Gezien de complexiteit van de archeologische ondergrond is het aan te raden op tijd met de onderzoeken te starten en vooraf een historische landschapsanalyse te laten maken. Een goed grip op het onderliggende landschap levert in de rest van het traject geld en tijd op. Het stedenbouwkundig ontwerp en de landschappelijke inpassing dient aandacht te besteden aan en afgestemd te zijn op de in het gebied aanwezige archeologische waarden.

Bij de archeologische onderzoeken die in 2003 en 2004 zijn uitgevoerd bij de aanleg van de N296 zijn spectaculaire archeologische vondsten gedaan. Omdat de archeologische resten onverwacht waren en omdat ze van nationaal belang bleken, hebben we als Provincie een subsidie van het rijk ontvangen als tegemoetkoming in de hoge onderzoekskosten. De Provincie heeft een substantieel bedrag aan deze relatief kleine opgraving gespendeerd. Ofschoon er goed archeologisch vooronderzoek gedaan was, bleek de archeologie in dit overstromingsgebied van de Maas dermate complex dat de vondsten op het eerste gezicht niet (in die mate) verwacht werden. Er bleek een archeologische site te liggen die vanaf de prehistorie tot de middeleeuwse tijd continu bewoond was geweest en duidelijk toonde dat leven zo dicht langs de Maas gevaarlijk was. Bewoners vluchtten vaak voor het hoge water met achterlating van hun bezittingen. Door de overstromingen zijn materialen die op andere plaatsen verloren zijn gegaan (hout, bot metaal etc.) in perfecte staat bewaard gebleven. De site is met name bijzonder omdat ook de laat Romeinse - vroeg middeleeuwse bewoningsfase aanwezig is, een tijd waarover nauwelijks iets bekend is. Later heeft nog een opgraving in het gebied plaatsgevonden ditmaal in opdracht van GEKA. Ook hier werden bijzondere vondsten gedaan en is het bijzondere karakter van dit deel van Limburg bevestigd.

Boor- en proefsleuvenonderzoek

Voor het plangebied is een boor- en proefsleuvenonderzoek door Archeodienst BV uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage d.d. september 2009 kenmerk 36615 & 36630. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn binnen het plangebied twee vindplaatsen vastgesteld. Voor het plangebied kan op basis van de resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek een uitspraak gedaan worden over de aanwezigheid en kwaliteit van twee vindplaatsen. Beide vindplaatsen zijn als behoudswaardig beoordeeld. Bij vindplaats 1 gaat het om een nederzetting uit de Volle-Middeleeuwen. Bij vindplaats 2 gaat het om bijzondere en zeldzame off-site structuren daterend uit de overgang van de Laat-Romeinse tijd naar de Vroege-Middeleeuwen. Deze vindplaats staat in verband met de reeds bekende zeer zeldzame Germaanse nederzetting.

Uitgangspunt van het onderhavige onderzoek is dat de archeologische waarden in het onderzoeksgebied in situ bewaard blijven. Door ophoging zal het terrein beschermd worden, zodat de bodemingrepen voor de nieuwbouw de archeologische resten in de grond niet bereiken. Voor vindplaats 1 is de diepte waarop zich sporen bevinden met ca. 0,60 m beneden maaiveld aan te geven. Bij vindplaats 2 zijn sporen al direct onder de bouwvoor op 0,30-0,40m beneden maaiveld zichtbaar.

Advies archeologisch-sparend bouwen

Op basis van dit onderzoek is door drs. P. van der Gaauw van Hazenberg Archeologie het "Advies archeologisch-sparend bouwen in Distripark, Holtum Noord III" d.d. 6 oktober 2009, opgesteld.

Conclusie van het advies is:

De waarde van vindplaatsen die op natuurlijke wijze overdekt zijn met een laag sediment, wordt hoger aangeslagen dan vindplaatsen die niet zijn afgedekt. De gaafheid en conservering van sporen en vondsten is doorgaans beter dan op niet-overdekte vindplaatsen.

Door de natuurlijke degradatie van vondsten en sporen zal de kwaliteit daarvan in de loop der tijd achteruit gaan. Dat geldt vooral voor niet-overdekte vindplaatsen. Het aanbrengen van een ophogingslaag zal dit proces vertragen.

De voorgenomen bouw en inrichting van het terrein zowel positieve als negatieve effecten op het bodemarchief. Als voldaan wordt aan de randvoorwaarden slaat de balans echter duidelijk in positieve richting door. De conclusie kan daarom worden getrokken dat ophoging niet leidt tot een extra fysieke aantasting van het archeologisch bodemarchief.

Het behoud van archeologische vindplaatsen in situ is geen doel op zich, maar richt zich op de mogelijkheid om in de toekomst beter onderzoek te kunnen doen. Daarom moet ook rekening worden gehouden met het feit dat de vindplaatsen vroeg of laat toch zullen worden opgegraven. De maatregelen die nu getroffen worden, mogen in de toekomst niet leiden tot grote problemen bij de sloop of extra hoge kosten van een opgraving.

Op basis van de resultaten van het boor- en profielsleuvenonderzoek kan het volgende advies worden gegeven:

- Houd bij de inrichting van het terrein zoveel mogelijk rekening met de begrenzing van de vindplaatsen zoals weergegeven op de verbeelding.
- Hoog het terrein ter plekke van de vindplaatsen voldoende op zodat het niveau van de ingravingen van funderingen, docks, grindkoffers en kabels & leidingen tenminste 20 cm boven dat van de vindplaatsen komt te liggen (28,85 m +NAP op vindplaats 1, en 29,10 m +NAP op vindplaats 2). Maak gebruik van geo-textiel onder de ophogingslaag.

- Neem de randvoorwaarden voor archeologievriendelijk bouwen op in het bouwbestek en zorg voor een adequate handhaving van deze randvoorwaarden tijdens de bouw en de inrichting van het bedrijventerrein.
- Leg deze randvoorwaarden vast in het bestemmingsplan zodat toekomstige bodemingrepen d.m.v. een aanleg-, bouw- of sloopvergunning ook aan deze voorwaarden moeten voldoen.

Om de archeologische resten van deze vindplaatsen te beschermen is voor de locatie van vindplaats 1 en 2 de dubbel bestemming archeologische waarden met een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waardoor het roeren van de grond dieper dan 0,30 meter aanlegvergunningplichtig is gemaakt en dus niet zomaar mogelijk is.

Conclusie

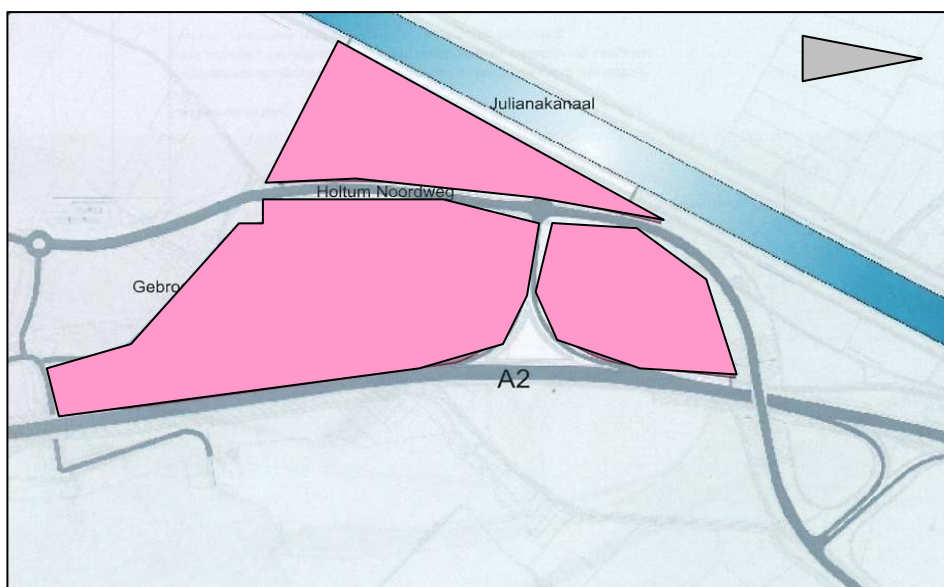
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van Distripark Sittard fase 3 geen belemmeringen zijn voor het aspect archeologie.

3.6 Verkeer en parkeren

Huidige ontsluitingsstructuur verdeelt Holtum Noord III in 3 delen

Holtum Noord III wordt in de huidige situatie ontsloten door de Holtum Noordweg en de op-/afritten van de autosnelweg A2. Zowel vanuit noordelijke als vanuit zuidelijke richting is het bedrijventerrein vanaf de A2 bereikbaar. Door de recent gerealiseerde afslagen van de A2 kan het vrachtverkeer direct het bedrijventerrein bereiken en hoeft dit veelal zware verkeer niet langer via de bebouwde kom van Holtum te rijden. De aanwezige infrastructuur verdeelt het plangebied in drie deelgebieden. De grote infrastructurele assen van het Julianakanaal en de A2 begrenzen Holtum Noord III. De toe- en afritten van de A2 en de Holtum Noordweg splitsen het plangebied en vormen de interne hoofdontsluiting.

Distripark Sittard fase 3 wordt begrensd door de Holtum Noordweg aan de oostzijde en het Julianakanaal aan de westzijde. De zuidzijde van Distripark Sittard fase 3 grenst aan het bestaande Distripark Sittard fase 2 (voorheen GEKA 2).



Positieve bestemming voor hoofdontsluitingsstructuur

De huidige hoofdontsluitingsstructuur blijft gehandhaafd en is positief bestemd in het bestemmingsplan Holtum Noord III. De ontsluiting van de verschillende te realiseren bedrijfskavels kan nader worden bepaald. Binnen de opgenomen bestemming bedrijventerrein is de mogelijkheid voor de aanleg van lokale ontsluitingen vastgelegd. In de bestemming voor de bedrijfskavels is dus rekening gehouden met deze nieuw aan te leggen lokale ontsluitingen.

Planstudie verbreding A2

Momenteel loopt er een planstudie naar de mogelijkheden voor de verbreding van de A2 tussen Maasbracht en Kerensheide. De studie is geïnitieerd vanuit Rijkswaterstaat en de Provincie Limburg. Hoewel nog niet geheel duidelijk is hoe de verbreding van de A2 vorm zal krijgen, is wel duidelijk dat de verbreding uitsluitend aan de oostzijde van de A2 gerealiseerd zal worden. Daardoor zal dit initiatief geen effect hebben op het plangebied.

Parkeren op eigen terrein

Voor het parkeren bij de bedrijfskavels van Distripark Sittard fase 3 geldt dat dit op eigen terrein dient plaats te vinden. De te hanteren parkeernorm bedraagt 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo. Deze parkeernorm wijkt af van de in de parkeernota van november 2005 opgenomen norm van 0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo. De toegestane parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo is ook opgenomen in artikel 3 Bedrijventerrein van de planregels van dit bestemmingsplan. Argumenten waarom in dit specifieke geval afgeweken kan worden van de norm uit de parkeernota zijn:

- De gehanteerde uitgangspunten in de parkeernota zijn niet in overeenstemming met de situatie bij Distripark Sittard fase 3. Zo wordt er bij Distripark Sittard fase 3 uitgegaan van een lager percentage bezoekers (< 5%) en een groter bruto vloeroppervlak per medewerker (> 50 m² bvo).
- Het type bedrijvigheid bij Distripark Sittard fase 3 wordt gekenmerkt door enorme opslagloodsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen hangt bij dit soort bedrijvigheid niet altijd lijnrecht samen met het bruto vloeroppervlak. Er kan volstaan worden met een lager aantal parkeerplaatsen, dan op basis van de norm en oppervlakte nodig zouden zijn.
- In bestemmingsplan Holtum-Noord II is ook een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo gehanteerd en deze voldoet hier naar tevredenheid. Gelet op deze ervaringen wordt afgeweken van de parkeernorm uit de parkeernota en volstaan met een norm van 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo.

3.7 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische bescherming door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Ten oosten van het plangebied Distripark Sittard fase 3 is de volgende grotere leiding gelegen: een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft geen invloed of gevolgen voor het plangebied van Distripark Sittard fase 3. In het bestemmingsplan Holtum Noord III is de leiding apart geregeld als dubbelbestemming "leiding - gas" in de planregels en er is op de verbeelding (voorheen: plankaart) een beschermingszone ingetekend van 4 meter aan weerszijde van de leiding.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding

Distripark Sittard fase 3 wordt hoofdzakelijk ontwikkeld voor het bedrijf GEKA, gevestigd aan de Holtum Noordweg 35. GEKA is een groothandel in textiel, waarvan de productiefaciliteiten in China zijn gesitueerd. In Sittard-Geleen vinden vooral Value Added Logistics-activiteiten plaats. Met Value Added Logistics (VAL) wordt bedoeld: aanvullende diensten of werkzaamheden die aan een product worden toegevoegd gedurende het logistieke proces om de waarde te vergroten. Daarbij kan het gaan om verpakken, ompakken, labelen, prijzen, assembleren en dergelijke.

Binnen de textielbranche zijn de globaliseringstendensen ook evident. GEKA wenst hierin een actieve rol te spelen en heeft de contacten met zakenpartners in onder andere China geïntensiveerd. GEKA probeert daarnaast additionele gebruikers te interesseren voor het gebruik van het multimodaal knooppunt Born als Gateway Europe (het project Rode Lampion). Teneinde de autonome groei, maar ook de effecten van het toenemend handelsverkeer met China te kunnen accommoderen, is gekozen voor de realisatie van een nieuw groothandelscomplex / logistiek centrum op Holtum Noord. De uitbreiding op Distripark Sittard fase 3 is noodzakelijk voor het goed functioneren van het bedrijf.

Recent heeft uit al een uitbreiding van het bedrijf plaatsgevonden, waarbij via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO een klein gedeelte van het nieuwe bedrijventerrein Holtum-Noord III in gebruik is genomen. Voor de verdere uitbreiding van haar activiteiten heeft GEKA ook een plan ontwikkeld om door te groeien op de locatie ten noorden van de huidige locatie. Dat betreft de locatie Distripark Sittard fase 3.

Op basis van de autonome groei alsmede de concrete verwachtingen omtrent de omzetgroei en logistieke dienstverlening voor de Chinese partners, samengevat in de slogan "Rode Lampion" is het investeringsprogramma opgesteld. Inmiddels is een totaalvolume van circa 40.000 m² logistieke ruimte gerealiseerd. Fase 1, een hal van ca. 23.000 m² ligt volledig op het terrein Holtum-Noord II. Fase 2, een hal van circa 17.000 m², is gerealiseerd door een geringe oprekking van het bedrijventerrein Holtum Noord II met 1,5 ha. in noordelijke richting. Een klein gedeelte van fase 2 is via een artikel 19 WRO procedure gerealiseerd op het bedrijventerrein Holtum Noord III. De nu voorliggende fase 3 omvat een nieuwe hoeveelheid logistieke ruimte van ca. 25.000 m². Deze ruimte wordt gerealiseerd in het gebied Holtum Noord III op de deelgebiedlocatie Distripark Sittard fase 3. Onderhavig bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3 regelt ook fase 2, die hierboven beschreven is. Daarmee is er voor alle uitbreidingsgebied één uniforme, actuele bestemmingsplanregeling.

4.2 Stedenbouwkundige visie

Voor het gebied Holtum Noord III is een stedenbouwkundige visie opgesteld door Heusschen-Copier. Deze visie is ook van toepassing op het gebied Distripark Sittard fase 3, daarom gaan wij hieronder nader op deze visie in. Daarbij gaan wij eerst in op het overkoepelende gebied Holtum Noord III en daarna op het deelgebied Distripark fase 3.

Uit de analyse van het gebied en zijn omgeving blijkt volgens Heusschen Copier onder andere het volgende:

- er spelen verschillende autonome ontwikkelingen, zoals de verbreding van de A2 en onderzoek naar mogelijkheden voor de aanleg van een ongehinderd logistiek systeem (hevel);

- de omgeving van Holtum Noord III wordt gekenmerkt door veel noord-zuid gerichte infrastructuur en aan de oostzijde van de A2 door oude landbouwgronden met een onregelmatige blokverkaveling, waar diverse beken doorheen lopen.
- in het plangebied Distripark Sittard fase 3 zijn weinig of geen landschappelijke waarden en structuren aanwezig.

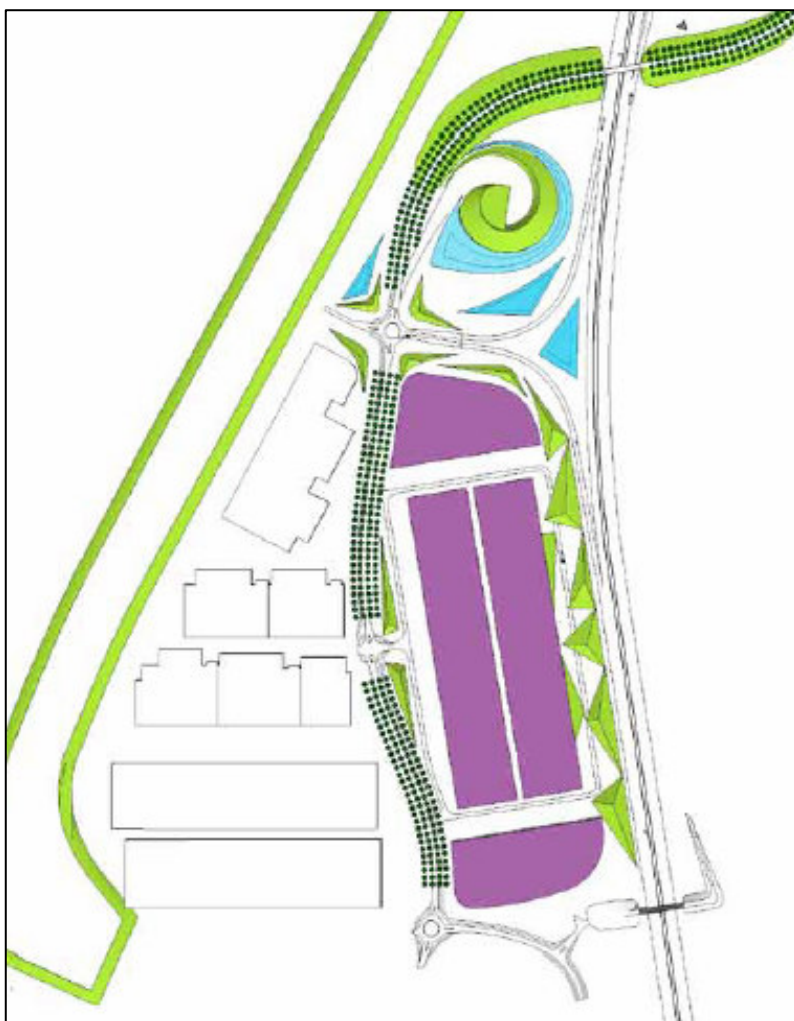
De ruimtelijke bouwstenen van de stedenbouwkundige visie, die voor Distripark Sittard fase 3 relevant zijn, betreffen:

- een robuuste groenstructuur met onder andere een vier rijen brede laanstructuur langs de Holtum Noordweg;
- een motte van 10 meter hoog ten noorden van het plangebied Distripark Sittard fase 3 met eventueel daarin opgenomen een gebouw;
- een waterstructuur, waarbij het water soms gebruikt wordt om de ruimtelijkheid te benadrukken, soms als representatief middel en soms functioneel als bluswatervoorziening of retentiebekken.

De stedenbouwkundige visie van Heusschen Copier is hiernaast afgebeeld.

De bebouwing op het bedrijventerrein Holtum Noord III zal bestaan uit een samenhangend gebouw, dat langs de A2 een ca. 800 meter representatieve gevel krijgt. Twee langgerekte gebouwen liggen met de rug naar elkaar toe en zijn als het ware op-

gespannen tussen twee kopgebouwen. De kopgebouwen hebben naar het publieke domein gevelwanden met een organische vorm. Deze organische vorm voegt zich naar de omgeving waarin zij staan. Het noordelijke kopgebouw vormt samen met het gebouw van Distripark Sittard fase 3 de "poort" naar het bedrijventerrein. Aan de zijde van de A2 worden op een zeer terughoudende wijze logistieke activiteiten toegestaan. De gebouwen worden voor een optimale logistieke functionaliteit ontsloten door een ringweg die ingepast wordt in de omgeving. Door het creëren van een zeer hoge bebouwingsdichtheid in het ene plandeel, kan in het andere plandeel een groter deel onbebouwd blijven en een groene en/of blauwe inrichting krijgen.



4.3 Duurzame gebiedsontwikkeling op bedrijventerreinen

Duurzame gebiedsontwikkeling gaat uit van de drie-eenheid: people – planet – profit. Daarbij staat people voor leefbaarheid, planet voor milieu en profit voor economie. Deze onderdelen moeten met elkaar in balans zijn om een duurzame ontwikkeling te kunnen bewerkstelligen. Ook bij de ontwikkeling van Holtum Noord III is het de bedoeling dat er een verbetering optreedt van het gebied voor hier en nu, en voor elders en later. De verbeteringen moeten er zijn voor de leefbaarheid/maatschappij, voor het milieu en voor de economie. In onderstaande tabel zijn per onderdeel belangrijke thema's opgenomen.

People	Planet	Profit
Veiligheid	Ruimtegebruik	Werkgelegenheid
Leefbaarheid	Energie	Toekomstwaarde
Voorzieningen	Materialen	Flexibiliteit en diversiteit
Bereikbaarheid	Milieuvervuiling tegengaan	Duurzame bedrijvigheid
Werkgelegenheid	Waterbeheer	Economische ontwikkeling

Voor Holtum Noord III en Distripark Sittard fase 3 zijn de volgende thema's belangrijk:

1. Met de uitvoering van de stedenbouwkundige visie voor Holtum Noord III en de landschapsvisie A2 wordt een optimale balans gecreëerd tussen economische ontwikkeling, werkgelegenheid, leefbaarheid, landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. De stedenbouwkundige visie draagt bij aan een goede werkomgeving met respect voor het omliggende woongebied (Illikhoven en Baakhoven) en buitengebied. De uitvoering van de landschapsvisie levert een bijdrage aan de groene en blauwe waarden in en rond het plangebied.
2. Veiligheid en leefbaarheid worden gegarandeerd bij de ontwikkeling van Holtum Noord III, doordat wordt voldaan aan de geldende normen voor geluid-, lucht- en externe veiligheidshinder. Ook de bodemkwaliteit is in het kader van veiligheid en leefbaarheid onderzocht. Zowel people, als planet als profit hebben hier voordeel bij:
 - people, omdat ze in prettige en veilige omstandigheden kunnen wonen, werken en leven;
 - planet, omdat milieuvervuiling wordt tegengegaan;
 - profit, omdat de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden niet bij voorbaat worden afgesneden en het gebied toekomstwaarde blijft houden.
3. Duurzame ontwikkeling hangt van oudsher samen met het verminderen van het energieverbruik en het toepassen van duurzame materialen. Bij de uitwerking van de bouwplannen kan hier op ingespeeld worden. Waterbeheer is een thema dat sinds de introductie van de watertoets in 2001 een steeds prominentere plaats heeft gekregen bij duurzame ontwikkeling. Voor het onderwerp water verwijzen wij naar de waterparagraaf, elders in deze toelichting. Voor de toekomst is ook het onderwerp klimaatadaptie een belangrijk thema.
4. Werkgelegenheid is een thema dat zowel samenhangt met "people" als met "profit". Voor economische ontwikkeling is menskracht nodig. Menskracht vergt een vergoeding. Deze vergoeding biedt mensen de kans zich te ontwikkelen.

In de stedenbouwkundige visie van Heusschen Copier is het thema duurzaamheid verder uitgewerkt. In deze visie komen aan bod: zuinig en efficiënt ruimtegebruik, energie (winning/gebruik) en wateropvang.

4.4 Bouwplan Distripark Sittard fase 3

Het bouwplan voor het bedrijventerrein Distripark Sittard is op onderstaande tekening afgebeeld. De tekening is uit de stedenbouwkundige visie van Heussche Copier.



De onderste twee gebouwen die haaks op de weg gepositioneerd staan, zijn reeds bestemd in het bestemmingsplan Holtum Noord II d.d. maart 1999 en via een artikel 19 Geka locatie d.d. april 2008. Het bebouwingspercentage van Distripark Sittard fase 3 bedraagt 80%. Aan de zijde van het Julianakanaal is sprake van één langgerekte gevel.

4.5 Juridische regeling

De juridische regeling van bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3 bestaat uit de verbeelding (plankaart) en een set planregels. De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In ieder hoofdstuk komen verschillende artikelen aan bod. Hieronder worden de artikelen kort toegelicht.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen. Deze bestaan uit:

- | | |
|---------------------------|---|
| Artikel 1 Begrippen | In dit artikel zijn de definities opgenomen van de gebruikte begrippen, zodat daarover geen onduidelijkheid kan ontstaan. |
| Artikel 2 Wijze van meten | In dit artikel zijn de te hanteren maatvoeringen opgenomen, zodat op eenduidige wijze gemeten kan worden. |

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Daarbij gaat het zowel om de hoofdbestemmingen als om de dubbelbestemmingen. Per bestemming zijn aangegeven: een omschrijving van de bestemming, bouwregels, gebruiksregels en mogelijke ontheffingen. In de bouw- en gebruiksregels is vastgelegd wat voor gebouwen, bouwwerken gebouwd mogen worden en waarvoor gronden gebruikt mogen worden. Per bestemming gelden andere bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit is veelal gericht op het bieden van bepaalde mogelijkheden en/of de bescherming van bepaalde waarden. De bestemmingsregels voor Distripark Sittard fase 3 bestaan uit de volgende artikelen:

- | | |
|----------------------------|--|
| Artikel 3 Bedrijventerrein | In dit artikel zijn bouwmogelijkheden voor bedrijven in de milieucategorie 2 en 3 opgenomen. Tevens is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor lichte categorie 4 bedrijven met hinderafstand tot 200 meter. Verder zijn de toegestane bouwmaten vastgelegd. Ook is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan en welke niet. |
| Artikel 4 Groen | In dit artikel zijn de groenvoorzieningen geregeld. Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van die bouwwerken die qua aard en omvang passen bij de bestemming. |
| Artikel 5 Verkeer | In dit artikel zijn de verkeersvoorzieningen geregeld. Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van die bouwwerken die qua aard en omvang passen bij de bestemming. |

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen. Dit hoofdstuk bestaat uit de onderstaande artikelen.

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Artikel 6 Anti-dubbeltelregel | In dit artikel is geregeld dat bouwtitels niet dubbel geteld kunnen worden. |
| Artikel 7 Algemene ontheffingsregels | In dit artikel is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% van de in het bestemmingsplan gehanteerde maten af te wijken. |
| Artikel 8 Algemene wijzigingsregels | In dit artikel is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Via dit artikel bestaat de mogelijkheid om – na goedkeuring door burgemeester en wethouders – in beperkte mate af te wijken van de op de bestemmingskaart opgenomen bestemmingsgrenzen. |
| Artikel 9 Algemene procedureregels | In dit artikel is aangegeven dat de bepalingen uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn, indien er ontheffingen, wijzigingen of aanlegvergunningen verleend worden. |

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. Het gaat daarbij om de onderstaande artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken	In dit artikel is het overgangsrecht voor bouwwerken geregeld.
Artikel 12 Overgangsrecht gebruik	In dit artikel is het overgangsrecht voor gebruik geregeld.
Artikel 13 Slotregel	In de slotregel is vastgelegd hoe de voorschriften van bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3 aangehaald kunnen worden.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen in het plangebied vinden plaats op initiatief van het samenwerkingsverband "GEM Holtum Noord III". Dit samenwerkingsverband bestaat uit NV Industriebank LIOF en Maasvast Ontwikkeling B.V. Alle kosten en risico's die verband houden met de realisering van het initiatief komen voor rekening van het samenwerkingsverband.

De economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst op de volgende wijze:

- in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;
- op grond artikel 3.8 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat voor een ieder de mogelijkheid om bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

De gemeente neemt de ingediende reacties mee in haar besluitvorming over het plan. De uitkomsten van het wettelijke overleg en de zienswijzenfase zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

COLOFON

Opdrachtgever	: Gemeente Sittard-Geleen
Project	: Bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3
Dossier	: C5853-01-001
Omvang rapport	: 34 pagina's
Auteur	: drs. G.J.W. Wanders
Bijdrage	: -
Interne controle	: drs. C.J.G. Riga
Projectleider	: ing. W. Delsing-Foekema
Projectmanager	: mr. H.J.F.E. Debie
Datum	: 12 november 2009
Naam/Paraaf	:



DHV B.V.

Horsterweg 18a

6199 AC Maastricht-Airport

Postbus 302

6199 ZN Maastricht-Airport

T (043) 329 48 48

F (043) 329 48 99

E maastricht@dhv.com

www.dhv.nl

