

Raad-2009-118

Disnummer: 118780

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Distripak Sittard fase 3

Meegestuurde stukken:

Nota van zienswijzen

Ter inzage liggende stukken:

Ontwerpbestemmingsplan

Archeologisch onderzoek

Kopie blz. 16 POL-aanvulling

Kopie brief Provincie d.d. 13 augustus 2009

Steller (t.b.v. technische vragen): roel.friesen@sittard-geleen.nl

Contactpersoon griffie: nicolle.bisschoff@sittard-geleen.nl

Aanvullende informatie:

Iedere fractie ontvangt een exemplaar van het concept-bestemmingsplan.

Behandeldata commissies/raad (onder voorbehoud):

3 december Commissie Economie, Middelen en Wijkgericht Werken

16/17 december Raad

Leidend programma

Werk en economie

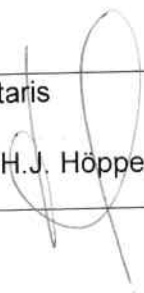
Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Distripark Sittard fase 3

Voorstel

1. de nota van zienswijzen vaststellen
2. Het bestemmingsplan "Distripark Sittard fase 3" gewijzigd vast te stellen
3. de plankaart gewijzigd vast te stellen conform de op de kaart bijlage 9 behorend bij het archeologisch onderzoek van Archeodienst, CIScode 36615 en 36630, in paars en blauw gewaarmerkte vlek inclusief vindplaats 8.

Financiële consequenties ☒ Nee ☐ Ja, ten laste van het reguliere budget ☐ Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	Juridische consequenties ☐ Nee ☒ Ja
---	---

Burgemeester drs. G.J.M. Cox 	Secretaris mr. J.H.J. Höppener 
---	--

Eerdere besluitvorming

n.v.t.

Aanleiding

Door de GrondExploitatieMaatschappij (GEM) Holtum Noord III BV is gevraagd een partiële herziening voor te bereiden om een logistiek bedrijf hier toe te staan. Het gaat daarbij om de uitbreiding van Distripark Sittard B.V.

Inleiding

Het plangebied sluit aan op Holtum Noord II respectievelijk Distripark II en ligt ten westen van de Holtum Noordweg. Distripark I en Distripark II zijn inmiddels gerealiseerd. Dit is een logistiek bedrijf dat is gevestigd op bedrijventerrein Holtum Noord. Er is behoefte aan uitbreiding. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Korte terugblik

In de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg staat het verankeren van het bestaande bedrijfsleven en het aantrekken van nieuwe bedrijven centraal. Voorwaarde voor verankering van de economische kerngebieden is een verdere verbetering van de logistieke infrastructuur. Het logistieke complex Holtum Noord, bestaande uit een tweetal havens, Barge Terminal Born, Rail Terminal Born en de bedrijventerreinen Holtum I en II, levert een belangrijke bijdrage aan de concurrentiepositie van Zuid-Limburg en aan de versterking van de economische structuur en bedrijvigheid in deze regio.

Gelet op de toenemende groei van containerstromen dreigt in de komende jaren een tekort te ontstaan aan bedrijventerreinen in de logistieke sector. Mede vanwege de toenemende congestie op de weg en in het bijzonder op de A2, heeft situering van een logistiek bedrijventerrein langs het Julianakanaal de voorkeur.

Met de beoogde uitbreiding van het logistieke complex Holtum Noord aan de noordzijde (Holtum Noord III) wordt in de behoefte aan logistieke terreinen voorzien.

De Grond Exploitatie Maatschappij Holtum Noord III (GEM III) met als aandeelhouders Maasvast (55%) en Liof (45%) heeft enkele jaren geleden in afstemming met gemeente en provincie het initiatief genomen om het gebied Holtum Noord III, groot ca. 35 ha. tot ontwikkeling te brengen als logistiek bedrijventerrein.

Binnen het uitbreidingsgebied worden een tweetal deelgebieden onderscheiden, te weten:

- Plandeel west :
binnen dit gebied, groot ca. 5 ha en gelegen tussen Julianakanaal en Holtum Noordweg, is de verdere uitbreiding van DistriPark fase 3 voorzien. Het betreft hier een autonome ontwikkeling die afgestemd dient te worden op de ontwikkeling als voorzien binnen het westelijk plangedeelte
- Plandeel oost:

Binnen dit plangebied, groot ca. 34 ha inclusief terrein Laumen Noord HN II en gelegen tussen Holtum Noordweg en A2, is een groot gebouw voor logistiek en logistiek gebonden bedrijvigheid voorzien.

De gemeente staat een integrale ontwikkeling van het totale uitbreidingsgebied voor. Derhalve is er aanvankelijk voor gekozen om voor het totale gebied één planologische regeling op te stellen. In het kader daarvan zijn reeds vergaande voorbereidingen getroffen. Zo is er een uitgebreide stedenbouwkundige studie verricht en is onderzoek verricht naar archeologievriendelijk bouwen. In het gebied bevinden zich archeologische waarden van nationaal belang.

Als gevolg van de kredietcrisis slaagt GEM III er evenwel niet in om voldoende middelen op de kapitaalmarkt aan te trekken om de voorgestane ontwikkeling te financieren. Met de GEM III en de provincie vindt sedert enkele maanden frequent en intensief overleg plaats om de uitbreiding van Holtum Noord III veilig te stellen.

Om te voorkomen dat de verdere uitbreiding van Distripark onnodig wordt vertraagd, wordt thans wenselijk geoordeeld voor het westelijk plangebied een afzonderlijke planologische regeling in procedure te brengen. Daarbij is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling in het oostelijk gedeelte.

Met de GEM HN III zijn ten aanzien van de ontwikkeling van plandeel west nadere financiële afspraken gemaakt die in een anterieure projectovereenkomst zijn vastgelegd. Hiermee zijn de financiële risico's afgedekt.

Gemeente en provincie onderzoeken momenteel de mogelijkheden om het oostelijk plandeel gezamenlijk te gaan ontwikkelen. Verwacht wordt dat dit onderzoek tot een positief resultaat zal leiden. Zoals het zich thans laat aanzien op basis van globale berekeningen, zijn beide plandelen afzonderlijk financieel haalbaar.

Op het moment dat duidelijkheid bestaat over de exploitatie van het oostelijk plandeel, over gemeentelijke participatie, over grondverwerving etc, zal voor het oostelijk plandeel afzonderlijk een planologische regeling in procedure worden gebracht. Belangrijk is in ieder geval dat de integrale ontwikkeling van het gebied gewaarborgd is en dat de beschikbaarheid van bedrijventerreinen veilig is gesteld is op het moment dat de economie weer aantrekt.

POL-aanvulling

Deze uitbreiding ligt buiten de grens stedelijke dynamiek zoals die in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is opgenomen. Dat betekent dat een uitbreiding van het bedrijventerrein op grond van het POL niet mogelijk is. Om die reden heeft de provincie een POL-aanvulling in procedure gebracht, waarbij het gebied als hierboven aangeduid als Holtum Noord III, in de POL-aanvulling is aangeduid als bedrijventerrein en opgenomen binnen de grens stedelijke dynamiek onder perspectief P9 (stedelijke bebouwing). Inmiddels is de POL-aanvulling door Provinciale Staten van Limburg op 10 juli 2009 vastgesteld.

Als tegenprestatie stelt de provincie als voorwaarde dat er een Verhandelbare ontwikkelingsrechten methode (Vorm) bijdrage/tegenprestatie dient plaats te vinden. Deze bijdrage wordt in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst opgenomen. Verder geeft de provincie in zowel de POL-aanvulling (blz. 16) als in een brief d.d. 13 augustus 2009 aan de gemeente Sittard-Geleen aan dat deze Vorm bijdrage (ofwel tegenprestatie) volledig ingezet kan worden voor de ontwikkeling van het Ongehinderd Logistiek Systeem (OLS), een ongehinderde verbinding tussen de gebiedsdelen Holtum Noord en NedCar met een goede aansluiting op de

spoorlijn Roermond-Sittard. Dit biedt ook voordeel voor de leefbaarheid en het landschap. De hevel zorgt er immers voor dat het oude treinspoor dat nu dwars door de woongebieden Limbrichterveld, Hoogveld, Limbricht en Born loopt opgeheven kan worden. Een kopie van blz. 16 van de POL-aanvulling en de brief van de provincie Limburg zijn bijgevoegd.

De ontwerp-POL-aanvulling heeft inmiddels ter visie gelegen. De gemeente Echt-Susteren heeft als reactie op de POL-aanvulling aangegeven dat voorkomen moet worden dat er concurrentie ontstaat tussen bedrijventerrein St. Joost, ook een logistiek bedrijventerrein, en Holtum Noord c.q. Distripark III. De beide bedrijventerreinen zijn echter niet concurrerend vanwege het onderscheid naar modaliteit. Immers Holtum Noord kent drie modaliteiten (weg, rail, water) terwijl St. Joost er één (weg) kent.

Het voorontwerpbestemmingsplan Holtum Noord III is in oktober 2008 om advies in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg, de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten de gemeente Echt-Susteren, de Gasunie, Rijkswaterstaat, het Waterschap Roer en Overmaas, de VROM-inspectie Regio Zuid. De overlegreacties zijn bijgevoegd.

Omdat over het voorontwerpbestemmingsplan Holtum Noord III reeds vooroverleg is gevoerd, en omdat Distripark III onderdeel uitmaakte van dit plangebied, kan voor dit bestemmingsplan het vooroverleg achterwege blijven. De resultaten van dit vooroverleg zijn voor zover relevant verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Distripark 3.

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Hiervan is er één weer ingetrokken. De resterende zienswijzen zijn van Rijkswaterstaat en de gemeente Echt-Susteren. Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De plankaart dient naar aanleiding van het archeologische onderzoek gewijzigd te worden. Op grond van het archeologisch onderzoek is er geen aanleiding om aan het gehele gebied de dubbelbestemming "waarde-archeologie" toe te kennen. Alleen de vlekken zoals ingetekend op pagina 99 van het archeologisch onderzoek hebben archeologische waarde. Voorgesteld wordt om alleen aan die percelen de dubbelbestemming toe te kennen.

Beoogd resultaat

1. De uitbreiding van het logistieke bedrijventerrein ten noorden van het bedrijventerrein Holtum Noord II mogelijk maken.
2. een juridisch planologisch kader creëren waarbij rekening wordt gehouden met alle aanwezige belangen.

Argumenten

1. de gunstige ligging van het bedrijventerrein aan zowel weg, water als spoor maakt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein als logistiek knooppunt gewenst

2. er ontstaat een uit stedenbouwkundig oogpunt kwalitatief goede afronding van het bedrijventerrein Holtum Noord.
3. de uitbreiding past in de doelstelling in het POL waarin is opgenomen dat de stadsregio Sittard-Geleen als voornaamste industrieregio is opgenomen.
4. levert werkgelegenheid van ca. 150 arbeidsplaatsen op
5. betere benutting van de bargeterminal

Kanttekeningen

1. Overleg over de totale ontwikkeling van Holtum Noord III vindt plaats tussen provincie en gemeente. Het voor het gehele gebied Holtum Noord III opgestelde stedenbouwkundige concept is nog in ontwikkeling. De in het concept opgenomen stedenbouwkundige kaders zijn in het bestemmingsplan verwerkt.
2. Met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan is met de GEM HN III een anterieure projectovereenkomst gesloten. Derhalve hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Mocht het zo zijn dat deze overeenkomst niet vóór de vaststelling van het bestemmingsplan gesloten is, zal het college de gemeenteraad verzoeken de vaststelling van het bestemmingsplan van de raadsagenda van 16 december a.s. af te halen.

Toelichting financiële consequenties

n.v.t.

Toelichting juridische consequenties

Na inwerking treden van het bestemmingsplan ontstaat er een nieuw planologisch regiem dat de uitbreiding van het logistieke bedrijventerrein mogelijk maakt.

Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen
3. Archeologisch onderzoek
4. Kopie blz. 16 POL-aanvulling
5. Kopie brief Provincie d.d. 13 augustus 2009

Steller : Roel Friesen
Telefoon : 046-4778615
E-mail : roel.friesen@sittard-geleen.nl

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

drs. G.J.M. Cox

Reg. datum : 26-10-2009

Reg.nummer(s) bijlagen:

mr. J.H.J. Höppener

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

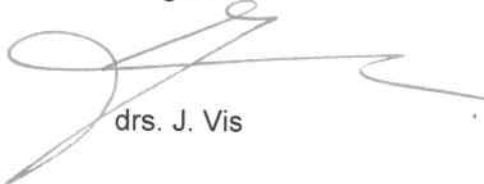
Gezien het voorstel van het college van 10 november 2009, gemeenteblad 2009, nummer 118 ,

b e s l u i t :

1. de nota van zienswijzen vaststellen
2. het bestemmingsplan "Distripark Sittard fase 3" gewijzigd vast te stellen
3. de plankaart gewijzigd vast te stellen conform de op de kaart bijlage 9 behorend bij het archeologisch onderzoek van Archeodienst, CIScode 36615 en 36630, in paars en blauw gewaarmerkte vlek inclusief vindplaats 8.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 28 januari 2010

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3

1. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

a. Langs het Julianakanaal geldt een vrijwaringszone van 30 meter gemeten vanaf de theoretische oeverlijn. Verzocht wordt om het plangebied te situeren buiten de vrijwaringszone.

Gemeentelijke reactie

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Richtlijnen vaarwegen 1996 van het Ministerie Verkeer en Waterstaat.

De bevaarbare kanalen in Limburg zijn in eigendom, onderhoud en beheer van het rijk (Rijkswaterstaat, directie Limburg). De kanalen zijn op basis van bevaarbaarheid door de professionele scheepvaart (toegestane lengte, breedte en waterverplaatsing van de schepen) ingedeeld in klassen met bijbehorende bebouwingsvrije zones. Volgens de richtlijnen van het rijk geldt voor het Julianakanaal een bebouwingsvrije zone van 30 meter.

Op de plankaart staat de bebouwingsvrije zone van 30 meter aangegeven. Op grond van de bouwregel 3.2.1 onder b zijn in die zone alleen gebouwen toegestaan die noodzakelijk zijn voor het beheer en het onderhoud van de betreffende vaarweg en voor de bescherming van de betreffende vaarweg.

Het plangebied bevindt zich in het verlengde van de uitbreiding van het bedrijventerrein langs het Julianakanaal. Ook hier behoort de vrijwaringszone tot het onbebouwde bedrijventerrein. Indien deze strook niet binnen de poorten van het bedrijventerrein zou worden gesitueerd, zou dit tot gevolg kunnen hebben dat het terrein inbraakgevoelig wordt. Met betrekking tot de bereikbaarheid van het kanaal door Rijkswaterstaat zijn afspraken met de grondeigenaar gemaakt. Deze afspraken gelden ook voor dit plandeel.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Richtlijnen vaarwegen en komt tegemoet aan de wensen van Rijkswaterstaat.

b. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de A2 uitsluitend aan de oostzijde zal worden verbreed. De planstudie is nog niet afgerond en het is te prematuur om te concluderen dat de verbreding uitsluitend aan de oostzijde zal plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

Hoewel niet direct relevant voor dit bestemmingsplan, zal de genoemde passage uit de toelichting worden gehaald.

2. gemeente Echt-Susteren, Postbus 450, 6100 AL Echt

a. Door de gemeente Echt-Susteren is naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Holtum Noord III gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken. De gemeente vreest een concurrerende ontwikkeling van Holtum Noord III voor de bedrijventerreinen De Berk en De Loop. De gemeente Echt-Susteren heeft daar nog geen officieel bestuurlijk standpunt ontvangen van Sittard-Geleen. Dit klemt temeer nu het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ziet op een deelsluitwerking daarvan. Echt-susteren vraagt om bestuurlijke afstemming met betrekking tot het behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen/gehuchten

gemeentelijke reactie

Sittard-Geleen heeft met betrekking tot de ontwikkeling zoals voorzien in dit plangebied en met betrekking tot een eventuele resterende uitbreiding ook met Echt-Susteren overleg gevoerd. De gemeente wil graag komen tot een bestuurlijk afstemming tussen provincie, gemeente Echt-Susteren en Sittard-Geleen.

Overigens is de gemeente Sittard-Geleen van mening dat er geen sprake is van concurrerende ontwikkelingen nu immers Distripark III zich richt op logistieke bedrijven die afhankelijk zijn van meer dan één modaliteit en zich richt op uitbreiding van de activiteiten op de bargeterminal. Ook in de POL-aanvulling bedrijventerrein Holtum Noord III zijn motieven beschreven waarom uitbreiding van het bedrijventerrein gewenst is.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken naar de effecten op geluid en luchtkwaliteit is het niet aannemelijk dat er negatieve effecten zijn op de kernen Baakhoven en Illikhoven.