

Ontwerpbestemmingsplan

Handelsterrein Bergerweg

Gemeente Sittard-Geleen



Ontwerpbestemmingsplan

Handelsterrein Bergerweg

Gemeente Sittard-Geleen

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

23 juli 2010

Projectgegevens:

TOE02-SITZ0039-04D

REG02-SITZ0039-04D

SVB02-SITZ0039-04A

TEK02-SITZ0039-04E

Identificatienummer:

NL.IMRO. 1883.BPHandelBergerweg-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	3
2	Het plan	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beheer van de bestaande situatie	9
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Relevant beleid	11
3.2	Milieutechnische aspecten	20
3.3	Waterparagraaf	24
3.4	Flora en fauna	26
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	27
3.6	Verkeer en parkeren	28
3.7	Economische uitvoerbaarheid	29
3.8	Handhaving	29
4	Wijze van bestemmen	31
4.1	Algemene plansystematiek	31
4.2	Bestemmingen	31
5	Procedures	35
5.1	Inspraak en vooroverleg	35
5.2	Vaststelling	35

Bijlage:

- Verslag en afspraken naar aanleiding van bijeenkomst met vertegenwoordigers van Vereniging tot Behoud Handelscentrum Bergerweg d.d. 6 juli 2009

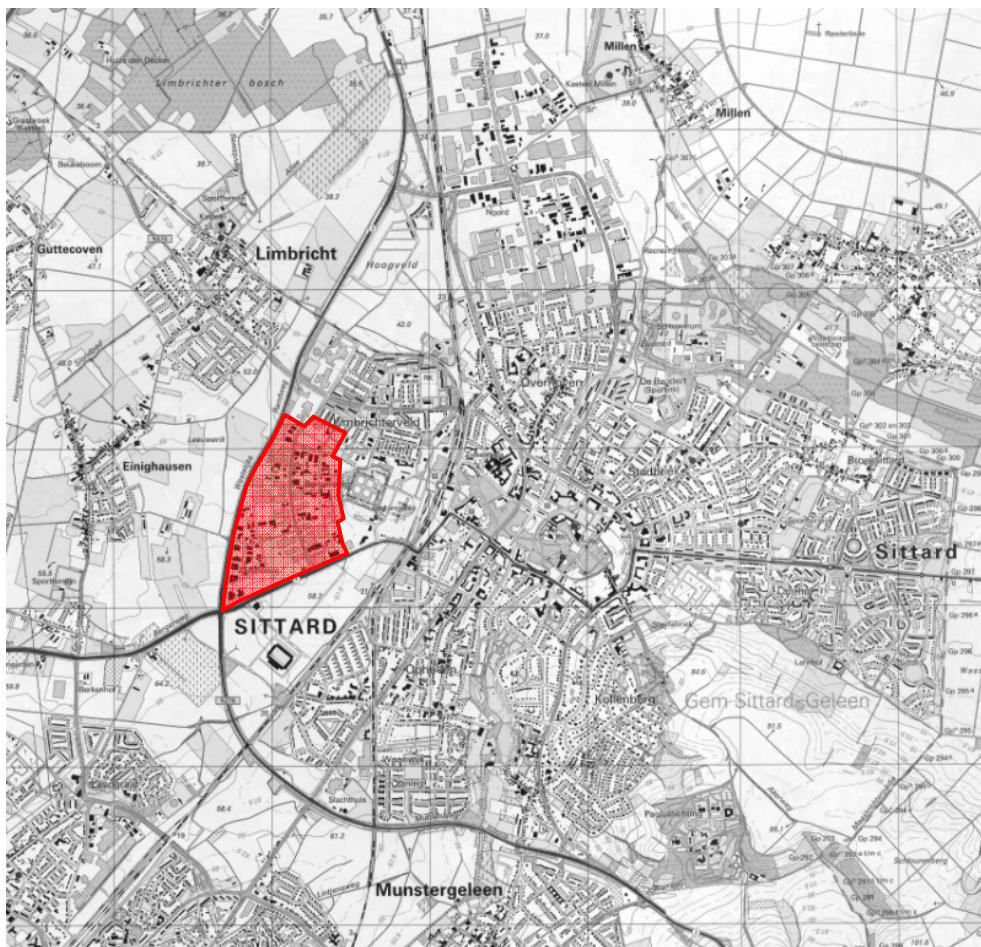
1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor het Handelsterrein Bergerweg vigeert een aantal bestemmingsplannen. De bestemmingsregelingen verschillen onderling en zijn verouderd. Een herziening van deze plannen wordt derhalve noodzakelijk geacht. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Voor de onbebouwde percelen zijn (voor zover mogelijk) de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

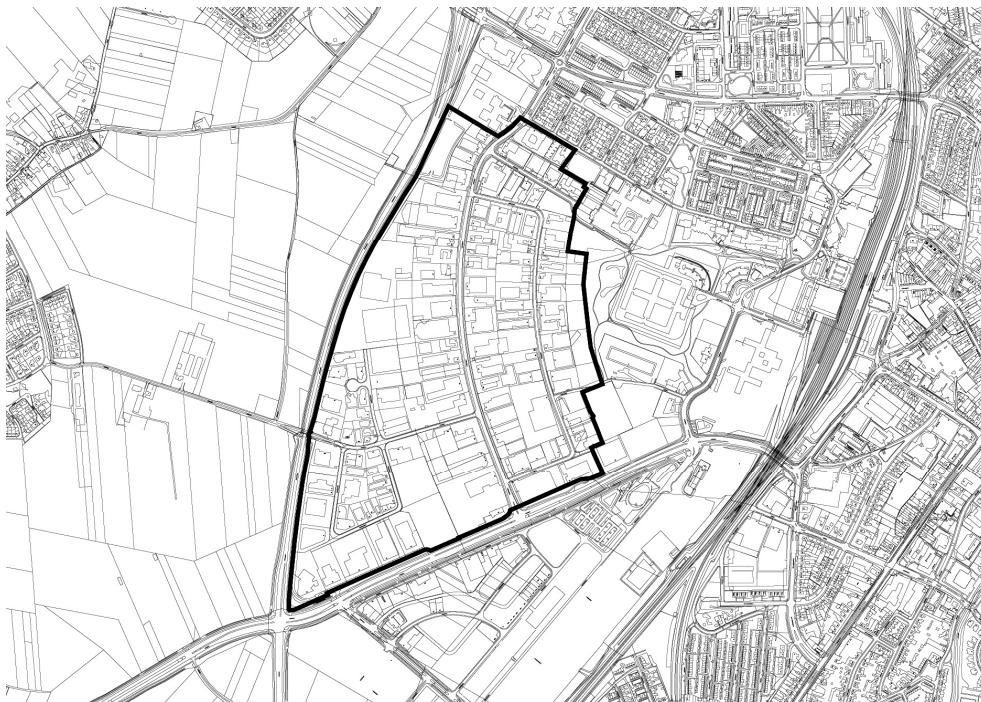
1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de kern Sittard en grenst aan het buitengebied gelegen tussen de kern Sittard en de kern Einighausen.



Ligging Handelsterrein Bergerweg

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Hasseltsebaan (N295). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Valkstraat. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de groenzone die zich bevindt tussen het Handelsterrein en het terrein van gevangenis De Geerhorst. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Bergerweg (N294). De Bergerweg scheidt het Handelsgebied Bergerweg van Bedrijvenstad Fortuna.

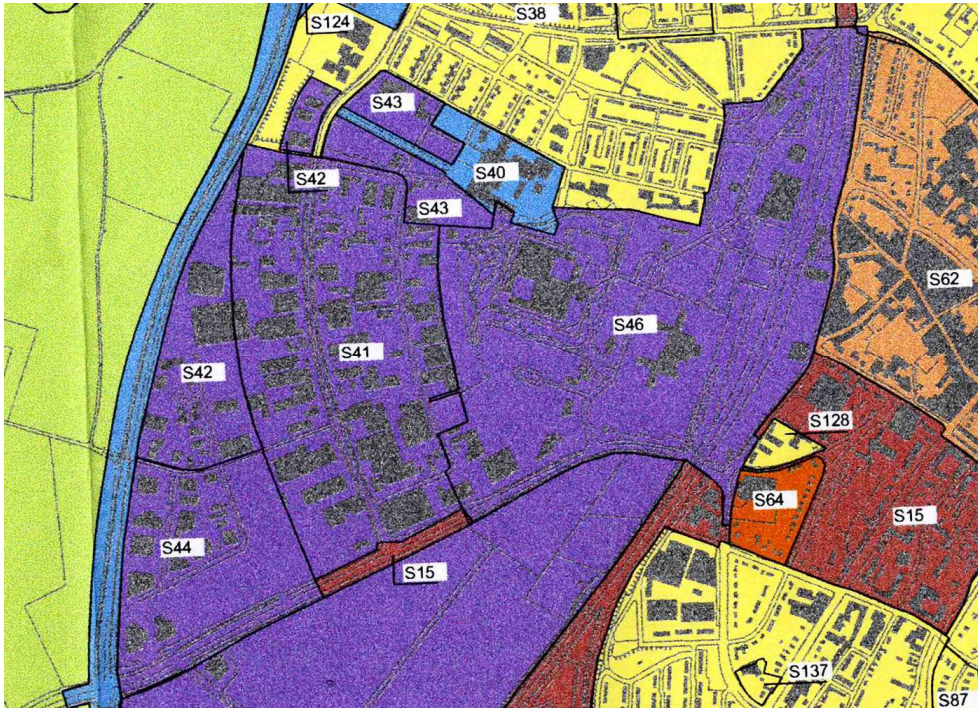


Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden binnen het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is een overzicht van vigerende plannen opgenomen, met daarbij de datum van vaststelling door de gemeenteraad en de datum van goedkeuring door Ge-deputeerde Staten. De codes corresponderen met de codes op de bijgevoegde afbeelding.

Code	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
S38	Limbrichterveld + wijzigingen	30-08-1977	05-06-1978
S40	Walramcollege e.o. + wijziging	13-04-1995	04-07-1995
S41	Bergerweg Handelsterrein	16-11-1987	21-06-1988
S42	Bergerweg uitbreiding Handelsterrein	08-09-1988	10-01-1989
S43	Bergerweg uitbreiding Handelsterrein noordelijk gedeelte	10-10-1996	06-05-1997
S44	Bergerweg Noord	08-12-1995	20-05-1995
S46	Bergerweg station + herziening	13-04-1989	28-11-1989



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het plangebied in ruimtelijke en functionele zin beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van het relevante beleid en diverse milieuaspecten gezien in hoeverre het gestelde in het bestemmingsplan haalbaar is. De hoofdstukken 4 en 5 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. Allereerst wordt er ingegaan op de aspecten bebouwing, verkeer en groen. Vervolgens wordt de functionele structuur voor het bebouwde en onbebouwde gebied toegelicht. Tot slot wordt beknopt beschreven hoe de bestaande situatie zal worden beheerd.

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

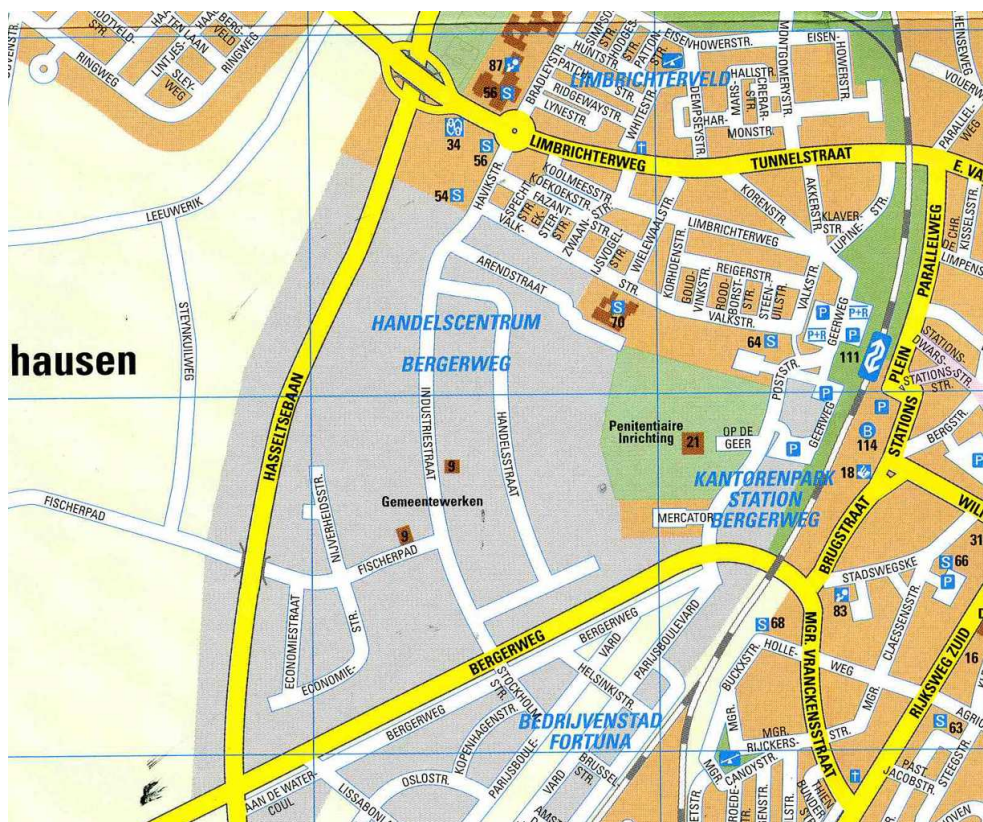
Karakteristiek

Handelsterrein Bergerweg wordt gekarakteriseerd door twee verschillende sferen. Het centrale en noordelijk deel van Handelsterrein Bergerweg, dat is georganiseerd aan weerszijden van de Industriestraat, betreft een redelijk gedateerd bedrijventerrein waarop in de loop der jaren uiteenlopende functies zijn gevestigd. Zo komen er naast bedrijven onder meer twee supermarkten, bouwmarkten en dienstverlenende bedrijven voor. Dit gedeelte van Handelsterrein Bergerweg is een functioneel ingericht bedrijventerrein, waar het beeld wordt bepaald door grootschalige bedrijfshallen en bedrijfsperven. Mede bepalend voor de beleving van dit deel van het Handelsterrein is de aanwezigheid van verspreid liggende bedrijfswoningen, die een beduidend kleinere korrel hebben dan de omliggende grootschaligere bedrijfsruimten.



Luchtfoto plangebied (bron: Microsoft Virtual Earth)

Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Bergerweg, bevindt zich een autoboulevard. De autobedrijven op dit deel van Handelsterrein Bergerweg zijn voorzien van showrooms en hebben een representatieve uitstraling. Ten noorden van de autoboulevard, in het zuidwestelijke deel van het plangebied, ligt een meer recente uitbreiding van het bedrijventerrein. In dit gebied, ten westen van de Economiestraat/Nijverheidsstraat bevinden zich naast 'productiebedrijven' ook meer representatieve bedrijven. Met name de bedrijven die zichtbaar zijn vanaf de Hasseltsebaan zijn voorzien van een representatieve gevel. De bedrijfshallen in dit gedeelte van het Handelsterrein zijn wat kleinschaliger dan de bedrijfshallen op het centrale en noordelijke deel.



Straatnamen in en rond plangebied

Bebouwing

De bebouwing op Handelsterrein Bergerweg bestaat voornamelijk uit bedrijfshallen. Deze bedrijfshallen zijn over het algemeen voorzien van een plat dak of een kap met flauwe dakhelling. De bedrijfsgebouwen zijn over het algemeen achter op de percelen gesitueerd. De (meer representatieve) kantoorgebouwen van de bedrijven zijn in dat geval aan de straatzijde gesitueerd. Bij bedrijven zonder apart kantoorgebouwen staat de bedrijfsbebouwing dicht aan straat. In het plangebied komen grotere en kleinere bedrijfshallen naast elkaar voor.

Langs de Bergerweg is meer representatieve bebouwing aanwezig, in de vorm van garagebedrijven met showrooms. Hiermee wordt aangesloten op de moderne Bedrijvenstad Fortuna, aan de overzijde van deze provinciale weg.

Verspreid over het bedrijventerrein komen bedrijfswoningen voor. Deze woningen, met een hoogte van één à twee bouwlagen met kap, staan aan de voorzijde van de bedrijfspercelen.



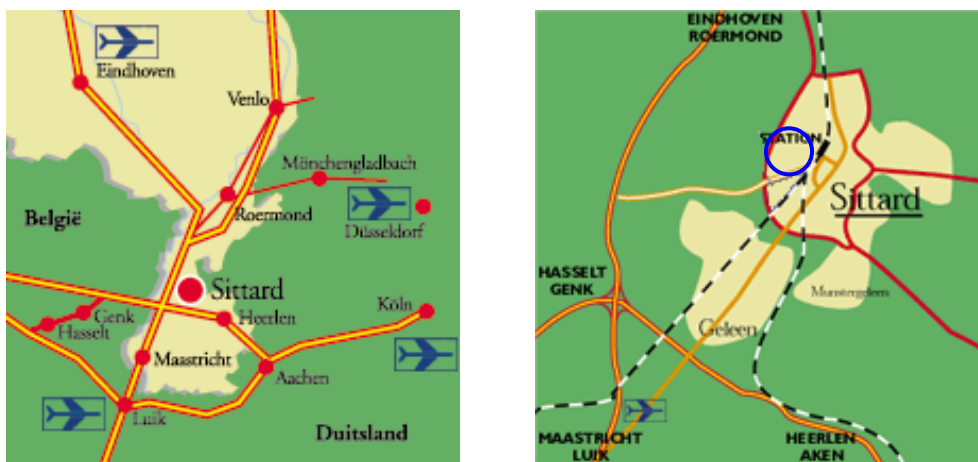
Impressie bebouwing Handelsterrein Bergerweg

Verkeer

Het autobereik van Handelsterrein Bergerweg is op nationaal en regionaal niveau goed door de nabijheid van de A2. Via de Urmonderweg, die in het verlengde van de Bergerweg ligt, is de oprit van de A2 bereikbaar. In noordelijke richting is de A2 bereikbaar via de Hasseltsebaan en de Langereweg (N297).

De hoofdontsluiting van Handelsterrein Bergerweg vindt in het zuiden plaats via de Bergerweg en in het noorden via de Limbrichterweg. De Industriestraat vormt een directe verbinding tussen deze wegen en vormt daarmee de 'ruggengraat' van het bedrijventerrein. De wegen in het plangebied zelf hebben een gelijkwaardige ontsluitingsfunctie en sluiten aan op de Industriestraat. Ten oosten van de Industriestraat betreft het de lusvormige Handelsstraat. Ten westen van de Industriestraat betreft het Fischerpad, waarop de Economiestraat en de Nijverheidsstraat aantakken.

Het Handelsterrein is goed bereikbaar per trein. Treinstation Sittard ligt op korte afstand ten oosten van het plangebied. Ter hoogte van dit station ligt, naast het kantoor van DSM, een groot transferium.



Bereikbaarheid plangebied vanuit de Euregio (links) en op regionaal niveau (rechts)

Groen

Het Handelsterrein Bergerweg heeft een vrij stenig karakter. Grote groenvoorzieningen ontbreken. Het aanwezige groen bestaat uit een groene rand tussen het bedrijventerrein en de Hasseltsebaan, de (laan)beplanting langs de Industriestraat en de fragmentarische bomenstructuur langs enkele andere straten. Ten oosten van het plangebied ligt een brede groenzone, die het bedrijventerrein scheidt van het terrein van de gevangenis en de kantorenzone langs de Poststraat.

In het plangebied is in de huidige situatie sprake van een aantal locaties dat geen invulling als bedrijfsperceel heeft. Deze braakliggende percelen hebben een groene uitstraling, maar spelen geen rol in de groenstructuur van het plangebied.

2.1.2 Functionele structuur

Bebouwd gebied

Omdat het plangebied een bedrijventerrein betreft, is de woonfunctie slechts sporadisch aanwezig.

Wonen beperkt zich tot circa 30 bedrijfswoningen die verspreid over het plangebied aanwezig zijn. De overheersende functie op het Handelsterrein Bergerweg is bedrijvigheid.

In het plangebied zijn met name ambachtelijke en industriële bedrijven en groothandels gevestigd. Langs de Bergerweg zijn garagebedrijven gevestigd. Op een enkele locatie op het bedrijventerrein zijn daarnaast dienstverlenende bedrijven gevestigd. Verder komen er geen zelfstandige kantoren voor op het Handelsterrein Bergerweg.

In de loop der jaren heeft zich op Handelsterrein Bergerweg een grote variatie aan detailhandelsbedrijven gevestigd. Naast de garagebedrijven zijn onder meer twee supermarkten aanwezig aan de Industriestraat en bevinden zich op het bedrijventerrein onder andere detailhandelsvestigingen in de branches elektronica, woninginrichting, doe-het-zelf, keukens-sanitair-tegels en tuinartikelen. Het winkelaanbod is daarmee vrij breed, met een nadruk op volumineuze detailhandel. De detailhandelsbedrijven zijn geconcentreerd langs de Bergerweg (garagebedrijven) en de Industriestraat. Daarnaast komen verspreid over het terrein nog enkele detailhandelsbedrijven voor.

Onbebouwd gebied

Het onbebouwde gebied binnen het plangebied heeft overwegend een verkeersfunctie. Grotere structurerende (groen)elementen met een verblijfsfunctie ontbreken. Het groen tussen het Handelsterrein en de Hasseltsebaan heeft slechts een afschermende functie en heeft ook geen verblijfsfunctie. In de groenstrook tussen het bedrijventerrein en de gevangenis zijn langzaam verkeerspaden aanwezig.

2.2 Beheer van de bestaande situatie

Voorliggend bestemmingsplan voor het Handelsterrein Bergerweg betreft hoofdzakelijk een beheersplan, waarbij de bestaande functies worden vastgelegd. Uitgangspunt is dat alle aanwezige (legale) functies positief worden bestemd. Het merendeel van het plangebied bestaat uit bedrijven, met daartussen detailhandelsvestigingen en bedrijfswoningen.

De bedrijven in het plangebied zijn voorzien van een uniforme regeling die, waar de situatie dit toestaat, voorziet in uitbreidingsmogelijkheden. Voor het gehele bedrijventerrein zijn vergelijkbare bouwmogelijkheden opgenomen: zo bedragen de toegestane goot- en bouwhoogte voor alle bedrijfskavels maximaal 10 meter en geldt voor alle percelen hetzelfde bebouwingspercentage. De niet-bedrijfsfuncties (met name wonen en detailhandel) zijn niet algemeen toegestaan, maar gebonden aan de huidige locatie. Zo is langs de Bergerweg een zone opgenomen waarbinnen garagebedrijven zijn toegestaan en zijn de overige bestaande detailhandelsbedrijven voorzien van de bestemming Gemengd. De mate waarin de detailhandelsbedrijven uitbreidingsruimte krijgen, is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde uitwerking van de Retailstructuurvisie voor Bergerweg (zie ook hoofdstuk 3).

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Relevant beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling. Eén van de nationale ruimtelijke belangen is de ontwikkeling van stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. Zuid-Limburg is daarbij aangewezen als nationaal stedelijk netwerk.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Zuid-Limburg (Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen). Zuid-Limburg wordt geschetst als een nationaal stedelijk netwerk en deels economisch kerngebied. Geen ander nationaal stedelijk netwerk heeft zo zeer met 'niet-Nederlandse' ontwikkelingen en beleid te maken als Zuid-Limburg. Afstemming en overleg met Vlaamse, Waalse en Duitse partijen is voor verschillende onderwerpen een noodzaak.

Het economisch kerngebied van het stedelijk netwerk is internationaal sterk gepositioneerd en maakt onderdeel uit van de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland, die doorloopt naar Zuidoost-Brabant, Aken, Hasselt-Genk en Luik. Ook voorzieningen op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme en de aanwezigheid van verschillende onderwijsinstellingen in de regio dragen bij aan een positieve dynamiek.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het POL 2006 is een streekplan/structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg. In 2008 is het POL door middel van een aanvulling aangepast op de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. Het POL is hierbij op een aantal punten gewijzigd dan wel aangevuld, waarbij onder meer de provinciale belangen zijn benoemd en is aangegeven hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Deze POL-aanvulling vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL. Hierna worden enkele hoofdelementen uit het POL belicht.

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden in het OL negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebiedje in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven. In het plangebied komt alleen het perspectief 'stedelijke bebouwing' (P9) voor. Het perspectief 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zo ver mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden van het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit, waarbij de provincie een stimulerende en participerende rol kan vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. De centrumgebieden zijn levendige gebieden met een sterke menging van functies, waar de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting komt.

Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt, waarbij belang wordt gehecht aan de aanwezigheid van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Voorts geeft het POL een visie op de beleidsregio's. De stadsregio Sittard-Geleen is dé industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel. De automotive sector is eveneens van groot belang voor de regio. Een goed logistiek concept is essentieel met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio. Aanpak van de stadscentra van Sittard en Geleen, ontwikkeling van het middengebied (woningbouw, stedelijke voorzieningen, ziekenhuis) en de ontwikkeling van de rijkswegboulevard als verbindende OV-as zijn cruciale projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur. Ontwikkeling van de landschapsparken De Graven en Susteren waarborgt dat het open gebied ten westen van Sittard niet verstedelijkt.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Met de regionale woonmilieuvisie hebben de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en Schinnen, in samenwerking met de betrokken corporaties en de provincie Limburg, gezamenlijk een kwalitatieve visie neergelegd op het gebied van wonen in de Westelijke Mijnstreek tot 2030. De regionale woonmilieuvisie bevat een strategische visie. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de vijf onderscheiden woonmilieus. De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk.

De wijken in Sittard en Geleen vallen onder het milieu 'stedelijk wonen'. Voor de centrumgebieden van beide steden geldt een 'centrum stedelijk' woonmilieu. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in een gedeelte van Sittard waarvoor geen woonmilieu is aangemerkt, omdat het een bedrijventerrein betreft. Het accent op het gebied van wonen ligt voor zowel Sittard als Geleen op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de woningen. Dit gebeurt door het realiseren van kwalitatief goede woningen in uiteenlopende typen. Deze zijn overwegend bedoeld voor (jonge) gezinnen en ouderen. Bij het huisvesten van (jonge) gezinnen gaat het enerzijds om huishoudens die sterk gebonden zijn aan de stad (lagere inkomensgroepen) maar anderzijds om het vasthouden van gezinnen die anders overwegen naar de suburbane kernen te verhuizen. Ten aanzien van senioren gaat het om nultredenwoningen, gestapeld maar zeker ook grondgebonden. Daarmee leveren deze projecten een bijdrage aan het toekomstbestendig maken van het stedelijk woonmilieu.

Omdat in grote delen van het stedelijk woonmilieu geherstructureerd wordt en daarmee de dichtheid zal gaan afnemen, is theoretisch gezien ruimte nodig om bewoners op te vangen. De bestaande voorraad en nieuwbouw kunnen daarvoor worden aangewend. Echter, omdat nu al blijkt dat corporaties de bewoners die moeten verhuizen vanwege sloop/nieuwbouw relatief eenvoudig kunnen herhuisvesten, kunnen vraagtekens bij de noodzaak tot als uitbreiding van het stedelijk wonen geplaatst worden. Zeker als over de gehele linie straks het aantal huishoudens in het stedelijk woonmilieu gaat afnemen.

Overigens is voor een toekomstbestendig stedelijk woonmilieu meer nodig dan alleen fysieke veranderingen. Aandacht voor de sociale pijler, juist in dit woonmilieu waar de leefbaarheid in het geding is, is van groot belang. Een gezamenlijke aanpak tussen gemeente, corporatie en andere betrokken partij op het gebied van welzijn, zorg, arbeidsvoorziening en scholing is een vereiste. De aanpak moet gericht zijn op het vergroten van de kansen voor de individuele bewoners.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een bestaand bedrijventerrein. De bestaande bedrijfswoningen in het plangebied zijn positief bestemd. Nieuwe woningbouw mogelijkheden zijn niet voorzien. Het woonmilieu zal door dit plan niet veranderen.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit dient te gebeuren door kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

De gemeente Sittard-Geleen heeft duurzaamheid in haar beleidsdoelstellingen opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. Dit is vastgelegd in het integrale beleidsdocument 'Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2009-2016'.

Om duurzaamheid te concretiseren, gebruikt de gemeente het duurzaamheidinstrumenten GPR-gebouw. Het instrument maakt de duurzaamheidprestaties zichtbaar voor de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente vraagt een overallscore van minimaal 7 op een schaal van 1 tot en met 10.

Stadsvisie

Bij het samenvoegen van de voormalige gemeenten Sittard, Geleen en Born is een stadsvisie opgesteld. In de stadsvisie staat de zoektocht naar een eigen identiteit van de nieuwe gemeente centraal waaruit een aantal strategische doelstellingen is afgeleid:

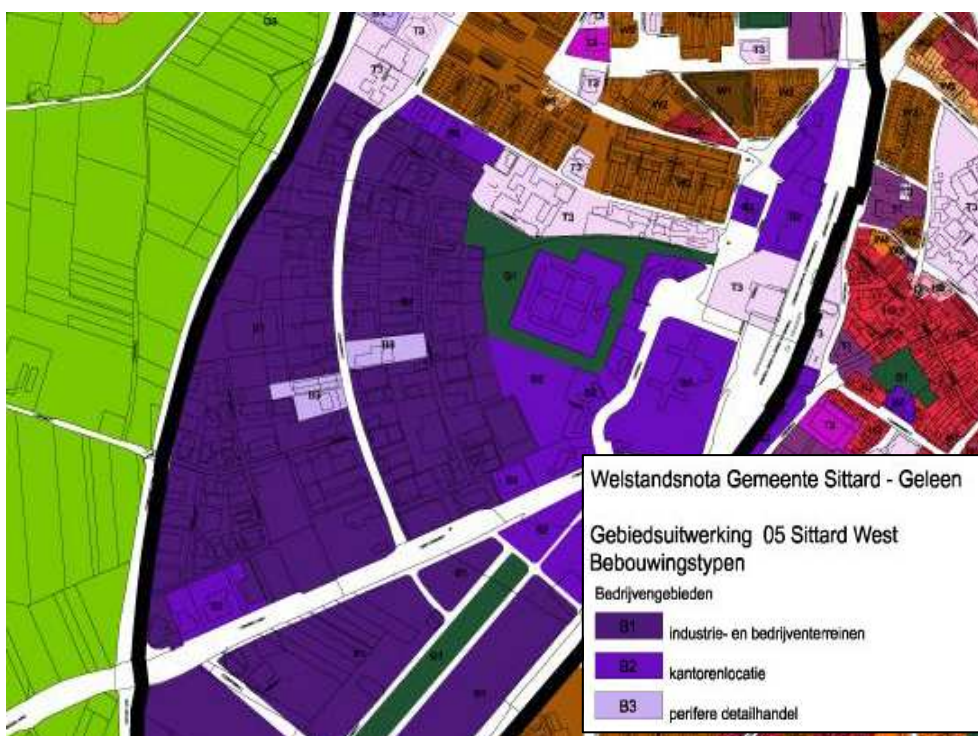
- het versterken van de sociale vitaliteit van de stad;
- versterking van stedelijke functies, waaronder de versterking van het landschap;
- actief inzetten op transformatie van de economische structuur.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan hoofdzakelijk een beheersplan betreft, zijn de doelstellingen van de stadsvisie niet van toepassing.

Welstandsnota

‘Het oogmerk van het welstandsbeleid is koesteren wat goed is, versterking van bestaande karakteristiek bij nieuwe ingrepen en het toepassen van nieuwe ontwikkelingen waar dit verantwoord is, op een manier die recht doet aan de schoonheid van de gemeente Sittard-Geleen’.

De gemeente Sittard-Geleen is opgedeeld in gebieden met verschillende bebouwingstypen. Aan deze bebouwingstypen hangt een welstandsniveau, er is gekozen voor drie welstandsniveaus: hoog, normaal en licht.



Bebouwingstypen in plangebied

Het Handelsterrein Bergerweg is getypeerd als bedrijvengebied. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen industrie- en bedrijventerreinen, kantorenlocaties en perifere detailhandel.

Handelsterrein Bergerweg kent grotendeels een 'licht' welstandsniveau. Welstandseisen zijn hier marginaal en aanvullend op de normale beperkingen vanuit het bestemmingsplan. Voor de kantorenlocaties geldt een 'normaal' welstandsniveau. De keuze hiervoor is gelegen in de uitstraling die deze bebouwing heeft op zijn directe omgeving; veranderingen hebben hierdoor een grotere impact en dienen dan ook zorgvuldig bekeken te worden.

Retailstructuurvisie

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad de Retailstructuurvisie vastgesteld. Met dit besluit wordt de inrichting van de hoofdwinkelstructuur in de stad vormgegeven. Binnen deze vastgestelde kaders is aangegeven dat voor de perifere detailhandel op de bedrijventerreinen Handelsterrein Bergerweg en Industriepark Noord een nader onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van een inventarisatie en analyse van het bestaande aanbod aan detailhandel op de bedrijventerreinen en de verwachte marktontwikkelingen is een beleidskader ontwikkeld, aan de hand waarvan bestaande detailhandel en nieuwe initiatieven kunnen worden beoordeeld.

Handelsterrein Bergerweg en Industriepark Noord zijn stedelijke bedrijventerreinen waar, volgens het provinciale beleid, beperkt detailhandel is toegestaan (grove bouwmaterialen, landbouwmachines, brand- en explosiegevaarlijke stoffen en tweedehands auto's). Een bredere branchering op beide bedrijventerreinen heeft echter de voorkeur.

Op Handelsterrein Bergerweg zijn in de huidige situatie detailhandelsvestigingen aanwezig in de branches elektronica, woninginrichting, doe-het-zelf, keukens/sanitair, landbouwtuinartikelen en scooters. Daarnaast zijn er autobedrijven met een detailhandelsfunctie (showroom) en twee supermarkten gevestigd. Bij diverse bedrijven komt ondergeschikte detailhandel voor.

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad de uitwerking van de retailstructuurvisie voor de invulling van perifere detailhandel voor de bedrijventerreinen Handelsterrein Bergerweg, Industriepark Noord en Gardenz vastgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is dat rekening gehouden wordt met de historisch gegroeide situatie op Handelsterrein Bergerweg en Industriepark Noord. Voor Handelsterrein Bergerweg betekent dit dat supermarkten, bouwmarkten en de branche wonen in beginsel niet als nieuwvestiging op dit bedrijventerrein worden toegelaten. Supermarkten en andere niet-volumineuze branches dienen primair te worden gevestigd op reguliere winkellocaties. Voor bouwmarkten is het beleid er op gericht om deze op Industriepark Noord en Gardenz te vestigen, de branche wonen wordt geconcentreerd op Gardenz.

Door DTNP is in de rapportage 'Detailhandel op Handelsterrein Bergerweg & Industriepark Noord' op 27 mei 2009 een advies uitgebracht.

Na overleg met betrokken ondernemers is door de gemeenteraad een geamendeerd voorstel aangenomen. Dit voorstel en het daaruit voortvloeiende beleid is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het komt er op neer dat:

- detailhandelsvestigingen die op het moment van besluitvorming door de gemeenteraad (16 juli 2009) zijn gevestigd, positief worden bestemd als detailhandel;
- op de stedelijke bedrijventerreinen Handelsterrein Bergerweg en Industriepark Noord, ontheffing kan worden verleend voor de verkoop in de branches:
 - brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - auto's en motoren;
 - boten, caravans en tenten;
 - grove bouwmaterialen;
 - landbouwwerktuigen;
- bovendien ontheffing kan worden verleend binnen de op de plankaart aangegeven zone (aan weerszijden van de Industriestraat) voor detailhandel in de branches:
 - keukens, tegels en sanitair;
 - zonwering;
 - deuren en ramen;
 - de zogenaamde abc-goederen (auto's, boten, caravans en tenten), aangevuld met scooters en bromfietsen;
- op Handelsterrein Bergerweg geen bouwmarkten zijn toegestaan;
- nieuwvestiging van woninginrichting/meubelzaken niet is toegestaan, er worden geen nieuwe ontheffingen meer verleend (uiteraard mogen in bestaande woninginrichting-/meubelzaken nieuwe zaken in deze branche terugkeren);
- bestaande meubelzaken beperkt mogen uitbreiden tot maximaal 20% van het bestaande winkelvloeroppervlak;
- de aanwezige supermarkten positief worden bestemd, doch er is geen verdere uitbreiding van het winkelvloeroppervlak toegelaten. (conform beslispunten 3 en 7 van het besluit van 28 februari 2008);
- binnen het op de plankaart aangewezen ontheffingsgebied ('wro-zone'), zich solitaire winkels kunnen vestigen, mits de winkelvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging minimaal 1.000 m² bedraagt en voldoende parkeergelegenheid is verzekerd;
- aan overige vormen van detailhandel geen ontheffing wordt verleend;
- voor de bestaande detailhandel in branches die wel passen op Handelsterrein Bergerweg, per bouwperceel een bebouwingspercentage geldt van maximaal 70% van het bouwvlak;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij bedrijven toegelaten is tot maximaal 20% van het vloeroppervlak. Verkoop van branchevreemde artikelen wordt toegestaan tot maximaal 10% van het vloeroppervlak met een maximum van 250 m² winkelvloeroppervlak en 100 m² winkelvloeroppervlak per branchegroep.

Voor nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven geldt een minimale omvang van 1.000 m² vloeroppervlak, kleinere detailhandelsbedrijven zijn binnenstedelijk inpasbaar en dienen bij voorkeur daar gevestigd te worden.

Als dit niet mogelijk blijkt, onder andere vanwege ruimtelijke kwaliteitsaspecten, kan via het stelsel van ontheffing maatwerk geleverd worden.

Nota Parkeernormensystematiek

Eén van de bouwstenen van het in november 2005 vastgestelde parkeerbeleid is de invoering van de zogenaamde parkeerplaatsverplichting. Doelstelling van deze verplichting is dat iedere ontwikkeling waarvoor een bouwvergunning en/of bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd, verplicht kan worden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De eerste stap voor een dergelijke parkeerplaatsverplichting is het opstellen van functie- en locatieafhankelijke parkeernormen en een kader voor de toepassing van de parkeernormen. De nota 'Parkeernormensystematiek: omschrijving ten behoeve van implementatie' vormt de weerslag van deze eerste stap. Om de parkeerplaatsverplichting definitief in werking te kunnen stellen, zijn de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Doordat iedere nieuwe bouwvergunningplichtige ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet verder toenemen.

Daar waar het bestemmingsplan bebouwingsmogelijkheden biedt, zal het bouwplan worden getoetst aan het parkeerbeleid. Vanwege het groot aantal te verwachten bezoekers in verhouding tot het aantal arbeidsplaatsen is voor detailhandel in de branches keukens, tegels en sanitair, zonwering, deuren en ramen, auto's, motoren, scooters en bromfietsen en boten, caravans en tenten een parkeernorm in de regels opgenomen.

Bodembeheerplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen heeft op 27 april 2004 het 'Overkoepelend bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen' vastgesteld. In het bodembeheerplan zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- het functiespecifieke bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit bekeken in relatie tot het ruimtelijk gebruik;
- het gebiedsgerichte bodemkwaliteitsbeleid voor het diffuus verontreinigde gebied van de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt de bodemkwaliteit getoetst aan de gebiedseigen kwaliteit;
- de saneringsdoelstelling van de gemeente Sittard-Geleen, in relatie tot de gebiedseigen kwaliteit en het Aanvaardbaar Risiconiveau (ARN);
- de mogelijkheden voor en de voorwaarden waaronder de licht verontreinigde grond binnen de gemeente kan worden hergebruikt als bodemmateriaal.

Het bodemkwaliteitsbeleid is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, met uitzondering van het Maasdalgebied en Chemelot.

Het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen, is ingedeeld in de volgende homogene deelgebieden:

Sittard	Geleen	Born
Oude historische kern van Sittard	Stedelijk gebied	Born en Buchten oud (<1950) + Obbicht, Grevenbicht en Schipperskerk
De buitenring van Sittard	Overstromingsgebied Geleenbeek e.o.	Born en Buchten nieuw (>1950) + Holtum en Graetheide
Stadbroek	Buitengebied	Industrie langs het Julianakanaal
Dorpskernen Limbricht, Guttenhoven en Einighausen		Industriepark Swentibold
Bedrijfsterreinen		Buitengebied
Overig gebied (buitengebied)		

Actief Bodembeheer Limburg is van toepassing op nieuwe situaties. Deze zijn gedefinieerd als een verschuiving naar een gevoeliger functie dan wel meer dan 25 m³ grondverzet. Aangezien dit plan geen nieuwe gevoelige functies als bedoeld in Actief Bodembeheer Limburg mogelijk maakt, is dit beleid niet van toepassing. Ook worden er op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden toegevoegd. Een bodemonderzoek is daardoor voor dit beheerplan niet nodig.

Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013

Op 16 december 2009 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013 vastgesteld. In het beleidsplan zijn de waterzorgtaken in het stedelijk gebied van Sittard-Geleen behandeld en vormgegeven. De gemeentelijke zorgplicht in relatie tot het stedelijk water is driedig en betreft het afvalwater, het hemelwater en het grondwater. Het beleidsplan bestaat uit een hoofdrapport waarin het beleid is opgenomen en een set bijlagen waarin de uitwerkingen van het beleid zijn opgenomen.

De watervisie is opgenomen in het Duurzaamheidsplan 2008/2016 en luidt als volgt:

- de gemeente streeft naar duurzaam groen en water dat leidt tot een verhoging van de belevingswaarde en de recreatiemogelijkheden in de stad;
- het water draagt bij aan een gezond leefklimaat in het stedelijk gebied en vangt de gevolgen van de klimaatverandering op;
- bij stedelijke ontwikkelingen en herinrichtingen wordt ingezet op versterking van de groen- en waterstructuur als voorwaarde voor de stedelijke kwaliteit.

In het Beleidsplan Stedelijk Watermanagement zijn als speerpunten voor de periode 2010-2013 de zorg voor het milieu en het verminderen van de vervuiling uit de riolering benoemd. Daarnaast is het voorsorteren op de klimaatverandering als speerpunt benoemd.

Door de vervangingscyclus van de riolering te koppelen aan maatregelen in het kader van de klimaatontwikkeling, kan worden geanticipeerd op een groter aanbod van hemelwater.

In het beleidsplan zijn doelen en subdoelen benoemd op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het hoofddoel voor het afvalwater is een goede volksgezondheid. Het beleid voor het afvalwater kent twee pijlers: het verminderen van de vervuiling uit de overstorten en een goed beheer van alle voorzieningen. Voor de opvang van hemelwater zijn beleidsuitgangspunten opgenomen met betrekking tot de afkoppeling van hemelwater. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien in een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel en dat mogelijkheden voor berging en infiltratie van hemelwater worden benut indien dit een meerwaarde biedt. Door de specifieke kenmerken van de bodem en het glooiende karakter van de ondergrond is bij afkoppelvraagstukken steeds sprake van maatwerk. Op het gebied van grondwater is de doelstelling om zorg te dragen voor een grondwaterregime dat de bestemming van een gebied niet belemmert.

3.2 Milieutechnische aspecten

3.2.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen opgenomen. Een onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a De uitoefening van de bevoegdheid (in casu het vaststellen van het bestemmingsplan) leidt niet tot een overschrijding of waarschijnlijke overschrijding van de grenswaarden.
- b De uitoefening van de bevoegdheid leidt ertoe dat de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft. Dit geldt ook als de concentraties van de betreffende stoffen beperkt toenemen, maar de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een met de uitoefening van de bevoegdheid samenhangende maatregel.
- c De uitoefening van de bevoegdheid draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de stoffen in de buitenlucht waarvoor een grenswaarde is opgenomen. Ook hierbij geldt dat rekening moet worden gehouden met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met de uitoefening samenhangende maatregelen.

- d De uitoefening van de bevoegdheid heeft betrekking op een ontwikkeling die is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan is een beheersplan, waarin geen nieuwe bouw mogelijkheden zijn opgenomen. De vaststelling van het bestemmingsplan leidt er dan ook niet toe dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht wordt vergroot. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Risicovolle inrichtingen

Ten aanzien van het tankstation aan de Industriestraat geldt dat de vergunning voor de verkoop van lpg is vervallen. Hiermee wordt het tankstation niet meer aangemerkt als risicovolle inrichting. Verder zijn in het plangebied en in de directe omgeving ervan geen risicovolle inrichtingen gevestigd.

Railverkeer

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Roermond en het spooremlacement Sittard.

Door ProRail (regio Zuid) en de gemeente Sittard-Geleen is een project opgestart om te onderzoeken hoe het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor gecombineerd kan worden met ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van dat spoor. In het kader van de 'PAGE-maatregelen' is door ProRail een aanpassing aan het wisselcomplex doorgevoerd. Als gevolg van deze aanpassing en procesmaatregelen, zijn er geen kwetsbare bestemmingen gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR) 10^{-6} (zowel voor vrije baan als ook voor het emplacement). Opgemerkt dient te worden dat ook voorafgaand aan de aanpassingen voor het plangebied geen berekende PR 10^{-6} -contour aanwezig was.

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) kan worden opgemerkt dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn.

Het aantal aanwezige personen neemt derhalve niet toe, waardoor het bestemmingsplan dus geen invloed heeft op de hoogte van het GR (zoals genoemd in de verantwoordingsplicht). Uit het gezamenlijke project is wel gebleken dat de fysieke maatregelen en procesmaatregelen een gunstig effect hebben op de hoogte van de overschrijding van het GR. Als gevolg van de genomen maatregelen wordt de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR met een factor 12,5 gereduceerd.

Hogedruk aardgasleiding

Ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding. Voor buisleidingen zijn diverse (veiligheids)afstanden zijn vastgelegd in circulaire, waaronder de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984). Deze circulaire beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering kan worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgasleidingen. Momenteel wordt gewerkt aan nieuw externe veiligheidsbeleid rond leidingen. Naar verwachting treedt dit in 2010 in werking door middel van de AMvB Buisleidingen.

Op basis van informatie van de Gasunie zijn de relevante afstanden bepaald. Gebleken is dat de bebouwingsvrije zone rond de aardgasleiding niet in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt. De veiligheidsafstand valt wel over een gedeelte van het plangebied. Deze zone is als 'Veiligheidszone – leiding gas' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van deze zone geldt een bouwverbod.

Ontheffing hiervan kan slechts worden verleend als is aangetoond dat de veiligheid van personen en objecten kan worden gegarandeerd. Vooraf moet hierover advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder (in casu de Gasunie).

Per brief d.d. 17 oktober 2007 heeft de Gasunie gereageerd op voorliggend bestemmingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft de Gasunie het plaatsgebonden risico (PR) rond de gasleiding bepaald. Uit de berekening is gebleken dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} -contour rond de gasleiding. Het plaatsgebonden risico legt hierdoor geen beperkingen op aan de (bouw)mogelijkheden binnen het plangebied.

3.2.4 Milieuzonering

Vestiging bedrijven

Indien een bedrijf bij de gemeente aangeeft dat het zich op het bedrijventerrein wil vestigen zal eerst naar grootte, schaal en aard van het bedrijf moeten worden gekeken. De lijst van bedrijfstypen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) vormt de basis voor de toe te laten bedrijven, zoals die zijn opgenomen in de aan de voorschriften toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten.

Een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is een selectie uit deze lijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en op het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van een bedrijventerrein.

Uitgesloten van vestiging op een bedrijventerrein zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, kantoren, en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Voorts zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd. In het bestemmingsplan is een zone opgenomen waarbinnen zich, conform het gemeentelijk beleid, detailhandelsbedrijven in bepaalde branches mogen vestigen.

Milieuzonering in relatie met omgevingstype

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de methodiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staat hinder in planologisch opzicht centraal. Daarbij dient de voorgenumen bedrijfsvestiging c.q. -uitbreiding grofmazig te worden getoetst. De fijnmazige toets dient te geschieden in het kader van de milieuwetgeving.

In 'Bedrijven en milieuzonering' zijn bedrijven indicatief ingedeeld in milieucategorieën, met daaraan gekoppelde afstanden, die in acht moeten worden genomen ten opzichte van gevoelige functies. Daartoe is een lijst van bedrijven opgenomen met afstanden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Het gaat daarbij om de in afstanden uit te drukken aspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij de grootste afstand maatgevend is. Naast 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden, dat minder gevoelig is voor milieuhinder. De afstanden die gelden voor woningen in een 'rustige woonwijk' mogen voor woningen in een 'gemengd gebied' met één afstandsstap worden verkleind. In voorgaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat.

Bij het voorliggende plan gaat het uitsluitend om het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De gebieden ten oosten en ten noorden van het plangebied zijn aan te merken als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Op basis van onder meer de gemeentelijke uitgangspunten en het provinciale beleid is bepaald dat bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 rechtstreeks toelaatbaar zijn op Handelsterrein Bergerweg, voor zover deze voorkomen op de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Vanuit deze keuze bedraagt de grootste in acht te nemen afstand 100 meter.

Aan de noordrand van het plan wordt niet steeds voldaan aan deze afstand, maar wel aan de afstand van 30 m die geldt voor categorie 2 bedrijven. Daarom is in deze gedeelten van het plan bedrijvigheid in hoogstens categorie 2 mogelijk gemaakt, waar in de rest van het plan hoogstens categorie 3.2 mogelijk is.

De Staat van bedrijfsactiviteiten zal bij de beoordeling of een bedrijf inpasbaar is in de omgeving, als toetsingskader dienen. Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van ontheffing.

3.2.5 Bodem

In het voorliggende bestemmingsplan zijn enkele mogelijkheden aanwezig voor de vestiging van nieuwe bedrijven op percelen die tot op heden nog niet zijn bebouwd. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal een bodemonderzoek worden verricht.

3.3 Waterparagraaf

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het stroomgebied van Waterschap Roer en Overmaas. Voorliggend bestemmingsplan is met name conserverend van karakter en biedt een passende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om invulling te kunnen geven aan het waterbeleid van diverse overheden.

3.3.1 Beleid/uitgangspunten

In de Startovereenkomst Waterbeheer 21e eeuw is het beleid zoals vastgelegd in het kabinetsbeleid 'Anders omgaan met waterbeleid in de 21e eeuw' uitgewerkt in de vorm van afspraken over de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen. Deze maatregelen zijn nodig -om tegen de achtergrond van de klimatologische veranderingen- de veiligheid te waarborgen en overlast te voorkomen.

De Provincie heeft naar aanleiding van de wettelijke verplichting ten gevolge van de Rijkskaderrichtlijn Water doelen gesteld. Binnen de stad dient 20% af te koppelen in de bestaande bebouwde omgeving en afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied 60 tot 80% bij nieuwbouw-, inbreidings- en revitaliseringsplannen. Er is meer plaats nodig voor woningbouw, transport, bedrijvigheid en recreatie. Daardoor komt de leefbaarheid van het land steeds meer onder druk te staan en neemt de spanning tussen de verschillende functies toe. Dit leidt tot veel milieuproblemen, zoals verdroging, verontreiniging en versnippering.

Om het effect van deze problemen een halt toe te roepen, is het noodzakelijk dat in een vroegtijdig stadium de volgende aspecten op elkaar worden afgestemd:

- de beleidsvelden water, milieu en ruimtelijk ordening;
- de waterfuncties natuur, landbouw, drinkwater, stedelijk gebied, industrie en recreatie;
- overleg met de waterbeheerders van de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, het oppervlaktewater en het grondwater.

Dit wordt aangeduid met integraal waterbeheer en vormt het beleid van de toekomst. In het op te stellen waterplan zullen de beleidskaders nader worden ingevuld. Om de provinciale doelstelling te behalen, wordt voorgesteld de onderstaande basisuitgangspunten vast te stellen:

- 1 stimulering van hergebruik van water;
- 2 20% loskoppelen van het totale verhard oppervlak binnen de bestaande bebouwde omgeving per planjaar 2020;
- 3 minimaal 80% infiltreren van het verharde oppervlak bij nieuwbouw/stadsvernieuwing;
- 4 niet afwentelen van waterproblematiek buiten het plangebied.

Dit kan concreet worden vormgegeven door:

- een stimuleringsregeling voor het hergebruik van water bij bestaande bebouwing (regenton etc.) middels een subsidieregeling. Hiervoor wil de gemeente afkoppelsubsidies van de externe instanties inzetten;
- bij nieuwbouw streven naar 100% infiltratie van de bebouwde percelen bij de 'bron', zijnde het eigen terrein. Dit is inmiddels in de per 1 januari 2003 geharmoniseerde bouwverordening opgenomen;
- bij rioolrenovaties: minimaal 50% afkoppelen van het afvoerend verharde oppervlakte van de bebouwde percelen en de openbare ruimte. De te ontwikkelen systemen dienen duurzaam bestendig worden uitgevoerd en diffuse verontreinigingsbronnen moeten worden vermeden. In het te ontwikkelen waterplan wordt hier bijzondere aandacht aan besteed;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en de doorvertaling naar structuur-, bestemmings- en waterbeheersplannen zal versneld moeten worden vormgegeven.

De uitgangspunten van de waterbeheerders luiden als volgt:

- Waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied dienen te worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingstijd van gemiddeld één keer in de 25 jaar ($T = 25$ met een neerslaghoeveelheid van 31 mm binnen 45 minuten).
- Ook wordt een doorkijk naar één keer in de 100 jaar verwacht ($T = 100$ met een neerslaghoeveelheid van 35 mm in 30 minuten).

Bij rioolrenovaties: minimaal 50% afkoppelen van het afvoerend verharde oppervlakte van de bebouwde percelen en de openbare ruimte. Na aanleg van een gescheiden rioolstelsel heeft het bergen en infiltreren van het water de voorkeur.

De te ontwikkelen systemen dienen duurzaam bestendig worden uitgevoerd en diffuse verontreinigingsbronnen moeten worden vermeden. Hierbij dient de Voorkeurstabel afkoppelen van de Limburgse Waterbeheerders in acht te worden genomen. Deze tabel geeft een voorkeursvolgorde weer ten behoeve van het kiezen van de best haalbare oplossing. In het te ontwikkelen waterplan besteden we hier bijzondere aandacht aan.

3.3.2 Algemeen

Het waterbeleid en het watersysteem vormen uitgangspunt voor voorliggend plan, onder andere via de doorvertaling van de aanwezige functies. Bij de situering van bestemmingen is rekening gehouden met het aspect water. Binnen de verschillende bestemmingen van het bestemmingsplan is opgenomen dat er ook 'water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding' zijn toegestaan. Dit maakt de realisatie van waterberging en -infiltratie mogelijk. De vastgelegde bestemmingen hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuvverordeningen, de keur(en), de legger en eventuele peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen. De keur van het waterschap bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving. Het voorliggende bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter.

Bij de aanvraag van de bouwvergunning dient er rekening gehouden te worden met het feit dat er geen verslechtering van de hydrologische situatie ter plaatse zal plaatsvinden.

3.4 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

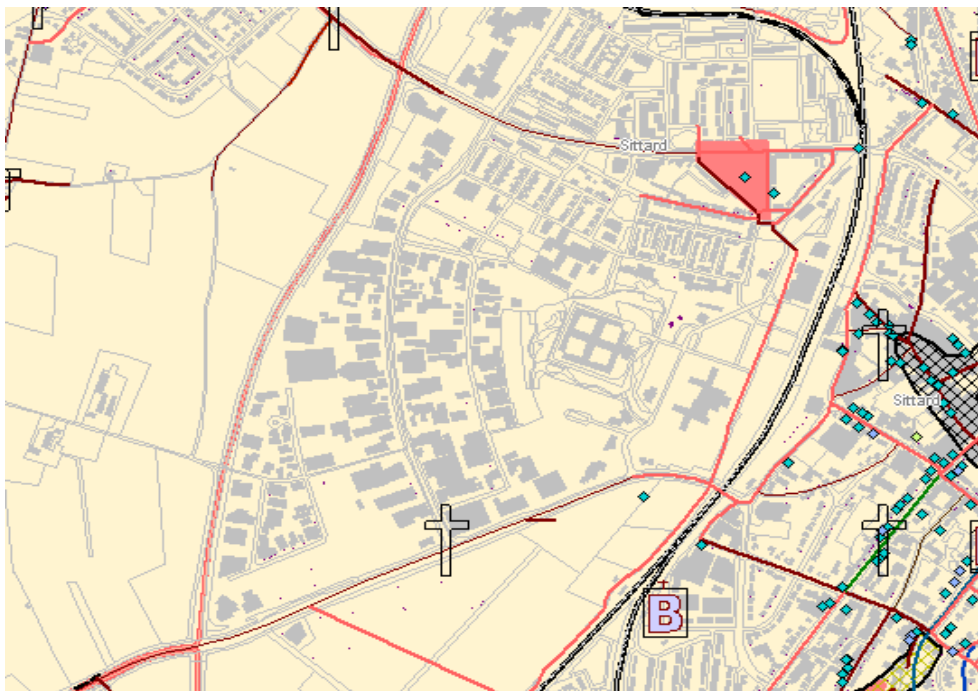
Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals dit plan, met geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik mogelijk maken.

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen strijdigheden met de Flora- en faunawet zijn te verwachten. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is vanuit dit oogpunt niet in het geding.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Cultuurhistorie

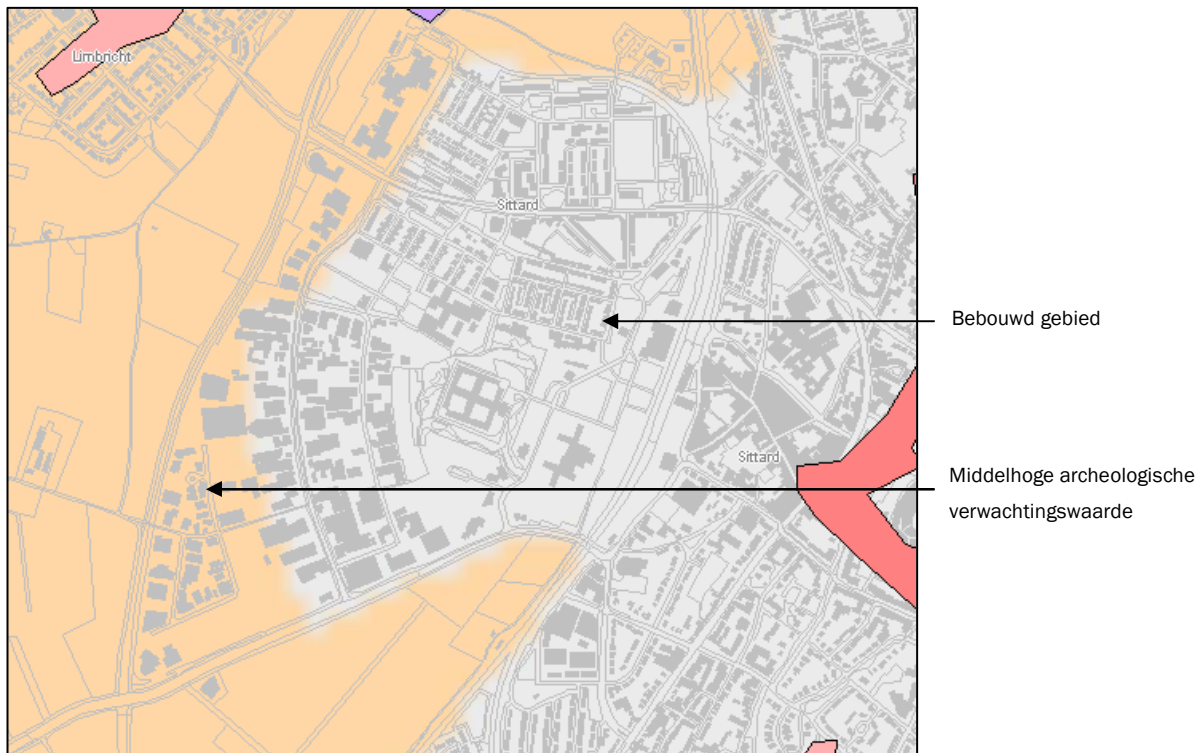
In het plangebied komen volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.



Cultuurhistorische elementen (bron: Cultuurhistorisch Waardenkaart Provincie Limburg)

3.5.2 Archeologie

Handelsterrein Bergerweg is op de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de Provincie Limburg grotendeels aangeduid als bebouwd gebied. Hiermee is geen verwachtingswaarde uitgesproken. De westelijke rand is als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat het voorliggende bestemmingsplan overwegend een beheersplan betreft, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Archeologisch verwachtingswaarde (bron: Cultuurhistorisch Waardenkaart Provincie Limburg)

3.6 Verkeer en parkeren

De wegen binnen het plangebied 'Handelsterrein Bergerweg' zijn opgenomen in een 30 km-zone. Op de omliggende wegen met een belangrijke ontsluitingsfunctie is een hogere snelheid toegestaan. Zo mag buiten de bebouwde kom, op de Hasseltsebaan (N295) 80 km per uur worden gereden. Op de Bergerweg, ten zuiden van het plangebied, is een snelheid van 50 km per uur toegestaan.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Grotere voorzieningen en bedrijven hebben in veel gevallen een eigen parkeerplaats. Het beperkte aantal mogelijkheden voor nieuwvestiging heeft geen nadelige gevolgen omtrent de parkeerdruk.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in alle gevallen positief bestemd.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.

3.8 Handhaving

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In het bestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' zijn regels opgenomen, die zijn op te splitsen in bebouwings- en gebruiksregels. In de bebouwingsregels worden maten en normen opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze voorwaarden. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

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

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemene plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen noemenswaardige wijzigingen te verwachten. Daarom is gekozen voor een plansystematiek die de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de standaard die de gemeente heeft ontwikkeld. Daarbij is voor de regels aangesloten bij het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de landelijke standaardisering voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

4.2 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Deze gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. De maximale milieucategorie is door middel van aanduidingen weergegeven op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' is een garagebedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg-verkoop toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan. Binnen de bestemming zijn verder nog enkele percelen met een afwijkend gebruik (maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening) als dusdanig aangeduid en toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel in een aantal specifieke branches toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is algemeen toegestaan, mits deze niet meer bedraagt dan 20% van het bruto vloeroppervlak. De aanwezige supermarkten zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'supermarkt'.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven. Tot slot worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de gebruiksregels zijn regels opgenomen met betrekking tot de toegestane oppervlakte van (ondergeschikte) detailhandel. Tevens is hier vastgelegd dat de bestaande supermarkten hun winkelvloeroppervlak niet mogen vergroten.

Voor de vestiging van detailhandel in branches die conform het gemeentelijk beleid kunnen worden gevestigd op een bedrijventerrein, is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Voor de nieuwvestiging van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen en in de branches keukens, tegels en sanitair, zonwering, deuren en ramen, auto's, motoren, scooters en bromfietsen; en boten, caravans en tenten binnen de zones die op de verbeelding zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' is een ontheffing opgenomen.

Artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening

De in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gebouwen mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 5 Detailhandel – Garagebedrijf

De zone van het handelsterrein, direct gelegen aan de Bergerweg, is opgenomen binnen deze bestemming. Op deze gronden zijn grotere garagebedrijven gewenst en aanwezig, waarbij met name de verkoop van auto's een kerntaak betreft. Het betreft hier dus garagebedrijven met grote showrooms.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel staan op de verbeelding aangegeven. Tot slot worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Dienstverlening

De in het plangebied voorkomende kantoren zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de kantoren positief bestemd. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een (in pandige) bedrijfswoning toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 7 Gemengd

Vormen van detailhandel die nu reeds binnen het plangebied worden uitgeoefend, zijn positief bestemd en opgenomen binnen deze bestemming. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven welke branches binnen de bestemming zijn toegestaan. Bestaande detailhandelsvestigingen in andere branches zijn positief bestemd waarbij, conform het gemeentelijk beleid, een beperkte uitbreiding van de bestaande winkelvloeroppervlakte (maximaal 20%) wordt toegestaan. Naast detailhandel zijn binnen deze bestemming ook bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere, dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de verbeelding aangegeven. Tot slot worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 9 Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. De bouwregels binnen deze bestemming regelen, dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een bouwvlak, met uitzondering van kleine nutsgebouwtjes. De bouwregels geven ook bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. In de bestemming zijn bouwregels opgenomen, waarbij gebouwen van maximaal 500 m² zijn toegestaan. Voor gebouwen groter dan 500 m² is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen waarbij de archeologische waarden worden beschermd. Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze archeologische waarden.

5 Procedures

5.1 Inspraak en vooroverleg

5.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' heeft met ingang van 5 april 2007 tot en met 2 mei 2007 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Van de gelegenheid tot inspraak heeft niemand gebruik gemaakt.

5.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' is in vooroverleg gestuurd naar de belanghebbende organisaties en de provincie.

In het vooroverlegtraject zijn naast de reactie van de provincie nog twee reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in het bij dit bestemmingsplan behorende en separaat toegevoegde collegebesluit van 27 augustus 2007.

5.2 Vaststelling

5.2.1 Tervisielegging 2007

Het ontwerpbestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' heeft vanaf 13 september 2007 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen met betrekking tot het bestemmingsplan. De gedurende deze termijn ingediende zienswijzen hebben geleid tot een uitwerking van het gemeentelijke retailbeleid. In paragraaf 3.1.3 is een samenvatting opgenomen van het detailhandelsbeleid voor Handelsterrein Bergerweg, zoals dat op 16 juli 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

5.2.2 Tervisielegging 2010

Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' in 2007 hebben diverse aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het plangebied is kleiner geworden, waardoor het bestemmingsplan zich nu beperkt tot de gronden van het Handelsterrein Bergerweg. De zone oostelijk van het Handelsterrein, waarin onder meer de gevangenis, een scholencomplex en het transferium bij het station zijn gelegen, maakt niet langer deel uit van het bestemmingsplan.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' in overeenstemming gebracht met het nieuwe gemeentelijk beleid op het gebied van detailhandel op Handelsterrein Bergerweg. Dit heeft relatief grote gevolgen gehad voor het bestemmingsplan: zo is bijvoorbeeld de bestemming 'Gemengd' geïntroduceerd en is voor de garagebedrijven aan de Bergerweg een specifieke bestemming 'Detailhandel – Garagebedrijf' opgenomen.

Aangezien het bestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' wezenlijk is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat in 2007 ter visie heeft gelegen, is besloten om opnieuw een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Handelsterrein Bergerweg' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

Bijlage

Verslag en afspraken naar aanleiding van bijeenkomst met
vertegenwoordigers van Vereniging tot Behoud
Handelscentrum Bergerweg d.d. 6 juli 2009

Verslag en afspraken naar aanleiding van bijeenkomst met vertegenwoordigers van Vereniging tot Behoud Handelscentrum Bergerweg d.d. 6 juli 2009

Aanwezig namens VBHB:

J. Berden

M. Feijts

C. Pfenning

Y. Salvino

W. Vogten

M. van de Walle adviseur

namens SBSG:

G. Heilkens

namens gemeente:

P. Meekels, wethouder

L. Burdorf

M. de Kever

M. Plasier

Wethouder Meekels benadrukt dat het huidige raadsvoorstel aan de ondernemers op Handelscentrum Bergerweg (HCB) en Industriepark Noord (IPN) duidelijk meer ruimte biedt ten opzichte van het bestaande in 2004 vastgestelde beleid over perifere detailhandel op de bedrijventerreinen.

Hij heeft verder niet de indruk dat men elkaar in het voorliggende proces niet goed begrepen heeft. Mogelijk dat een aantal leden van de vereniging niet volledig op de hoogte waren.

Uitgangspunt is het raadsvoorstel zoals het nu op tafel ligt en dat meer ruimte biedt dan bv ook het advies van de Retailadviescommissie.

VBHB heeft schriftelijk een aantal knelpunten en vragen voorgelegd.

Over deze knelpunten en vragen worden de volgende afspraken gemaakt.

1. In het raadsvoorstel is aangegeven dat de huidige parkeernormen worden geëvalueerd. Afgesproken wordt dat vóór 1 januari 2010 het onderzoek voor die evaluatie is afgerond. In de periode tussen het raadsbesluit en de evaluatie zal in voorkomende gevallen maatwerk worden geleverd. Daarbij is uitgangspunt dat uitgegaan wordt van reële bezoekersaantallen (aan de hand van tellingen) en volledig parkeren op eigen terrein.
De evaluatie van de parkeernormen vindt in overleg met de ondernemers plaats.
2. In het raadsvoorstel wordt evaluatie van het beleid over 4 jaar voorgesteld. Deze evaluatie wordt aan de raad voorgelegd en eventuele nadere beslispunten behoren tot de competentie van de Raad. De evaluatie vindt plaats in overleg met het bestuur van VBHB, betrokken ondernemers van IPN en het bestuur van BSG.
De opmerking over verruiming en niet inkrimping wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Nieuwe vestigingen van woninginrichtingzaken zijn alleen toegestaan als een van de bestaande zaken vertrekt met andere woorden zijn alleen toegestaan in de bestaande woninginrichtingpanden en niet in andere panden.
Dit heeft te maken met het in 2008 genomen raadsbesluit om Gardenz als prioritaire locatie voor wonen aan te wijzen. In het belang van verdere afbouw van Gardenz is besloten Gardenz als perifere detailhandelslocatie te versterken binnen 3 branches: tuin, wonen en doe-het-zelf. Tussen deze 3 branches zal een goed evenwicht moeten bestaan.
4. Afgesproken wordt dat voor het thema wonen in Gardenz een maximaal metrage wordt bepaald op basis van nader overleg met Gardenz B.V.
5. De bestaande woninginrichtingzaken hebben voldoende levensvatbaarheid als een uitbreidingspercentage van 20% van het huidige wvo wordt toegestaan. Dit uitgangspunt wordt gekozen omdat de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan te veel ruimte bieden. Een maximum aan de uitbreiding van het percentage wvo is duidelijk meetbaar. Het opnemen van een ontheffing voor de benoemde branches op HCB en IPN alsmede de minimale oppervlakenorm van 1000 m² voor de te vestigen winkels vloeien voort uit provinciale richtlijnen waaraan niet te tornen valt.

In bestaande detailhandelszaken die kleiner zijn dan 1000 m² mogen zich nieuwe detailhandelszaken vestigen die kleiner zijn dan 1000 m². Dit geldt zowel voor de bestaande bebouwing op Gardenz als de bestaande detailhandelspanden op HCB en IPN. Nieuwe vestigingen in niet detailhandelspanden of nieuwe bebouwing moeten wel voldoen aan de minimale eis van 1000 m².

Als in de praktijk blijkt dat winkels in de benoemde branches zich vanwege de oppervlaktemaat niet in onze gemeente vestigen omdat vestiging in de (wijk)winkelcentra niet mogelijk is, dan zal bekeken worden of maatwerk nodig is.

In verband hiermee wordt afgesproken dat deze voorbeelden worden besproken in het periodiek overleg dat met de ondernemersvereniging BSG wordt gevoerd.

Jaarlijks zal evaluatie van het ontheffingenbeleid plaatsvinden met het bestuur van VBHB, betrokken ondernemers IPN en het bestuur van BSG. Voor het eerst in juli 2010. Een van de bestuursleden van VBHB wordt bestuurslid van BSG. Dit bestuurslid is ervan gegarandeerd dat hij kan deelnemen in de periodieke overlegsessies met de gemeente.

De zaken die betrekking hebben op HCB worden door de gemeente gecommuniceerd met bestuur BSG alsook met bestuur VBHB.

De verzoeken van winkels om zich in onze gemeente te kunnen vestigen komen binnen via het Ondernemershuis. Ook de balie vergunningen zal duidelijk over het nu vast te stellen retailbeleid en de afspraken worden geïnformeerd.

7. In het nieuwe bestemmingsplan voor HCB en IPN worden de bestaande detailhandelspanden (ook de meubelzaken) positief bestemd zonder dat de mogelijkheid van herbestemmen wordt opgenomen. Na de evaluatie over 4 jaar zal bekeken worden of het bestemmingsplan op dat of andere punten aanpassing behoeft.

De panden waarin nu geen detailhandel aanwezig is krijgen geen positieve detailhandelsbestemming maar zijn van ontheffing afhankelijk.

De opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan zal besproken worden met het bestuur van VBHB, en bestuur BSG.

De ontheffingscriteria worden in overleg met de ondernemers objectief en limitatief benoemd. Dit zal vóór 1 januari 2010 gebeuren.

8. De bestaande woninginrichtingzaken kunnen alleen uitbeiden binnen de het onder punt 5 te bepalen percentage. Uitbreiding naar andere panden, locaties op HCB en IPN wordt niet toegestaan.

9. Ook voor wat betreft de branchevrije artikelen heeft DTNP de maximale ruimte opgezocht met het oog op bestaande situaties.

Nadere afweging naar aanleiding van het amendement van Groen Links geeft het inzicht dat 20% met een maximum van 500 m² hoog is.

Gekeken is naar de bestaande situaties.

Het voorstel is nu om voor wat betreft branchevrije artikelen 10% van het wvo met een maximum van 250 m² en een maximum van 100 m² per branchegroep op te nemen.

Als bij de bestaande situaties niet het percentage maar het maximum van 250 m² wordt gehanteerd, kan daarmee maatwerk worden geleverd.

Het bestuur VBHB en bestuur BSG stellen voor vast te houden aan 20% met een maximum van 500 m² en 100 m² per branchegroep.