

Ontwerpbestemmingsplan

Kantorenpark Station Sittard

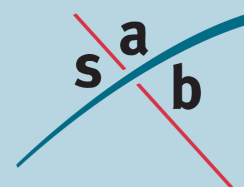
Toelichting

gemeente Sittard-Geleen

Datum: 4 april 2013

Projectnummer: 120382.01

NL.IMRO.1883.BPKantoorStatSitt-ON01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Het plangebied	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Relevant beleid	9
3.2	Milieutechnische aspecten	23
3.3	Kabels en leidingen	31
3.4	Water	33
3.5	Flora en fauna	35
3.6	Cultuurhistorie en archeologie	37
3.7	Verkeer en parkeren	39
3.8	Economische uitvoerbaarheid	40
4	Juridische toelichting	42
4.1	Algemeen	42
4.2	Verbeelding	42
4.3	Regels	42
5	Procedure	46
5.1	Overleg	46
5.2	Zienswijzen	46

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologisch-juridische regeling voor het Kantorenpark Station Sittard in Sittard-Geleen. Bestemmingsplannen dienen om de 10 jaar te worden herzien. De geldende bestemmingsplannen 'Station-Bergerweg 1988' en de partiële herziening uit '1994' zijn aan herziening toe.

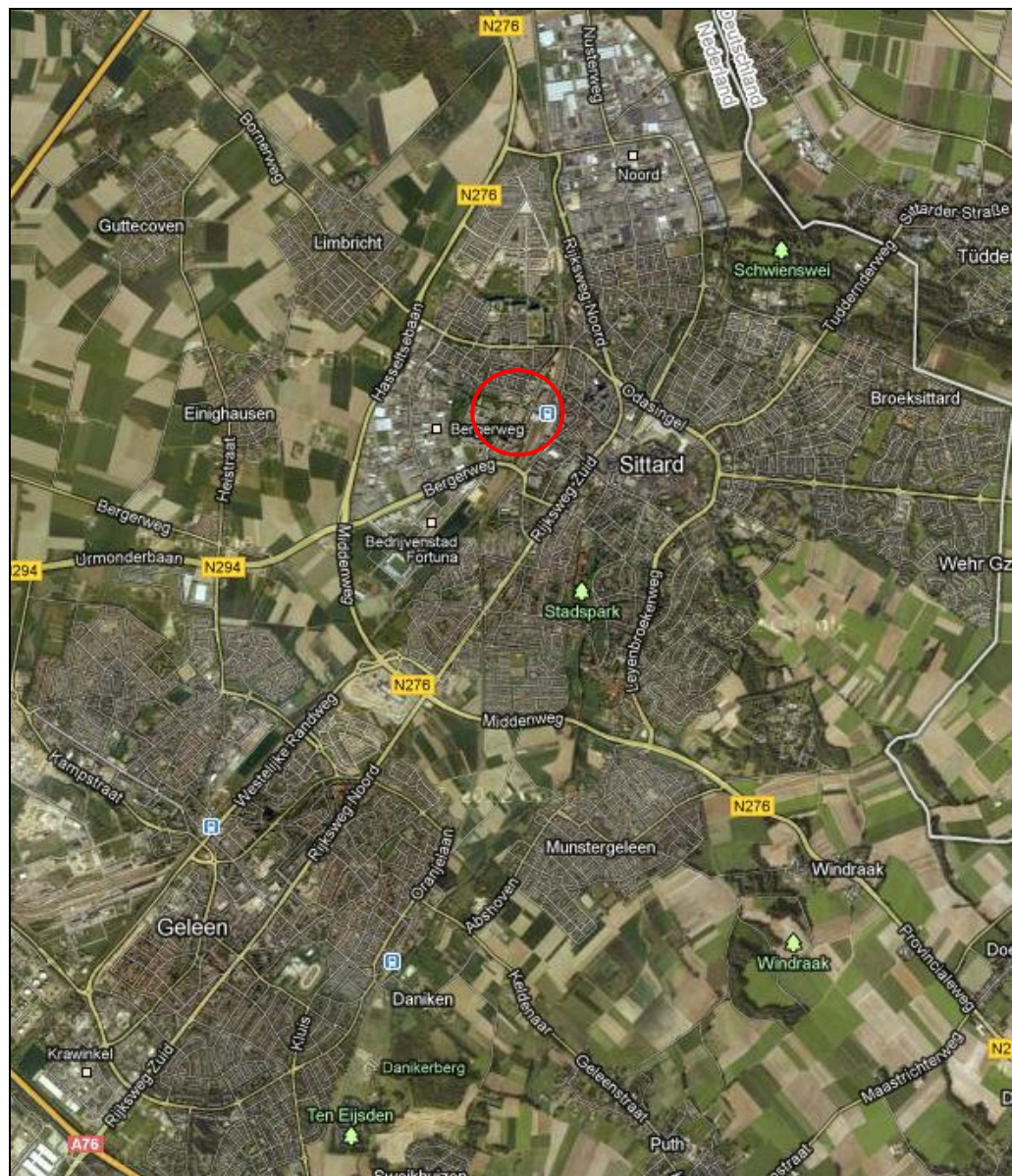
Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een consoliderend karakter en betreft de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Binnen het kantorenpark is wel nog een onbenut uitbreidingspotentieel welke nog ingevuld kan worden. In deze toelichting wordt dan ook aandacht besteed aan deze potentiële uitbreidingsruimte.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Kantorenpark Station Sittard ligt ten westen van het NS-station in het centrum van Sittard. De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- aan de noordzijde: Valkstraat, Lupinestraat, Tunnelstraat;
- aan de oostzijde: de spoorlijn;
- aan de zuidzijde: Bergerweg;
- aan de westzijde: bedrijventerrein Bergerweg aan de Handelsstraat en de onderwijsstrook aan de Valkstraat.

Op de luchtfoto op volgende pagina is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied van het Kantorenpark Station Sittard valt binnen het vigerende bestemmingsplan Station-Bergerweg 1988 en de partiële herziening uit 1994. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor Gemengde Bestemming, Spoorwegdoeleinden, Bedrijfsdoeleinden, Onderwijsdoeleinden en Penitentiare Inrichting. Onder de Gemengde bestemming vallen kantoordoeleinden en bedrijfsdoeleinden in hoogwaardige technologie en de dienstverlenende sector.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige en de toekomstige situatie van voorliggend plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst. Naast het beleid komen verschillende uitvoeringsaspecten in dit hoofdstuk aan de orde zoals milieutechnische aspecten, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren, economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting opgenomen. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt er in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Het plangebied

2.1 Huidige situatie

Voorliggend plangebied betreft het Kantorenpark Station Sittard. Dit kantorenpark heeft een omvang van 20 hectare en is hiermee één van de vier centrale kantoorlocaties in Zuid-Limburg. Het Kantorenpark ligt aan de westzijde van de kern Sittard, ingeklemd tussen het bedrijventerrein Bergerweg en het station Sittard.

De functies binnen het plangebied zijn gemengd. In het gebied zijn verschillende functies aanwezig zoals de penitentiaire inrichting De Geerhorst, een kantoor van DSM, een transferium en een klimhal. Het Kantorenpark is ruim opgezet met grote kantoor- en bedrijfsruimtes, een verzorgde infrastructuur en veel groenvoorzieningen.

De Poststraat is een belangrijke ontsluitingsweg binnen het plangebied. De Poststraat is in het zuiden van het plangebied ontsloten via de Bergerweg. In noordelijke richting gaat de Poststraat over in de Geerweg en later de Klaverstraat.

Op circa 500 meter van het plangebied is het trein- en busstation van Sittard gesitueerd.

Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Foto's huidige situatie plangebied

Bron: Google Maps 2012

2.2 Toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard.

Binnen het Kantorenpark is een nog niet benut uitbreidingspotentieel aanwezig. Dit uitbreidingspotentieel kan planologisch juridisch worden aangemerkt als bestaand, deze percelen zijn echter feitelijk nog niet ingevuld. Voorliggend bestemmingsplan regelt daarom slechts een continuering van bestaande planologische mogelijkheden.

Op navolgende foto's zijn de betreffende gronden weergegeven.



Uitbreidingspotentieel op de hoek Poststraat – Op de Geer



Uitbreidingspotentieel op de hoek Poststraat – Op de Geer- Geerweg

Rabobank

Rabobank Westelijke Mijnstreek gaat op het perceel op de hoek van de Poststraat en de Bergerweg te Sittard een nieuw kantoorpand bouwen. Voor deze ontwikkeling is reeds een (Wabo) procedure doorlopen en afgerond¹. Deze ontwikkeling is meegenomen in dit bestemmingsplan en wordt hiernavolgend kort beschreven.

Het nieuwe Rabobank kantoor heeft een totale oppervlakte van 5.386 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en bestaat uit vier verdiepingen. Onder het gebouw wordt een kelder gerealiseerd waarin onder andere ruimte is voor een fietsenstalling. De oppervlakten zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Kelder	200 m ² bvo
Begane grond	1.863 m ² bvo
1 ^e verdieping	1.524 m ² bvo
2 ^e verdieping	1.244 m ² bvo
3 ^e verdieping	555 m ² bvo

De hoogte van het dak van het gebouw varieert door het golvend karakter. De maximale hoogte bedraagt 21,7 meter. De kelder heeft een diepte van 2,9 meter.

Ten behoeve van de verschillende diensten worden in het gebouw diverse open en gesloten vergader-, spreek- en werkruimten (onder meer flexcenter, callcenter, wholesale, retail en directie) gecreëerd. Op de begane grond wordt voor het gebruik van medewerkers en bezoekers ook een bedrijfsrestaurant gerealiseerd.

Op het terrein, naast het gebouw, wordt een parkeergarage gerealiseerd waarin ruimte is voor 172 parkeerplaatsen. De parkeergarage wordt aan de noordzijde ontsloten via de Mercator. Op het terrein wordt bewegwijzering aangebracht zodat het voor bezoekers, medewerkers en leveranciers duidelijk is waar zij kunnen parkeren en laden/losseren alsmede de positie waar zij het gebouw kunnen betreden.

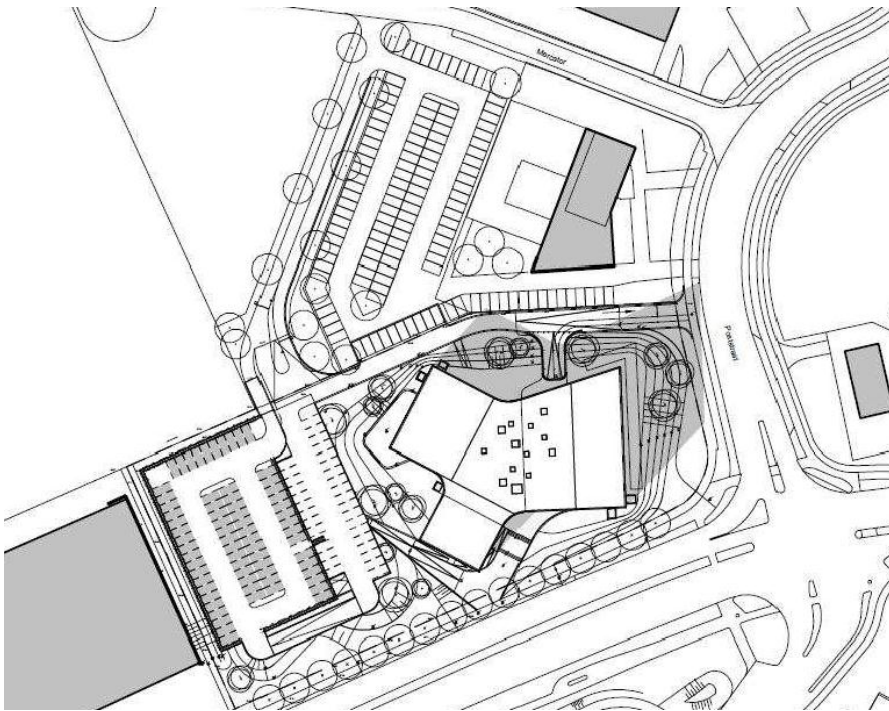
De terreininrichting zal verder bestaan uit een combinatie van verharding, groen, verlichting, riolering, terreinafrastering en een afsluitbare toegangspoort met slagboom. In lijn met de gewenste ruimtelijke en functionele structuur zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Station Bergerweg 1998' is er bij de inrichting van het perceel aansluiting gezocht bij de bestaande ruimtelijke inrichting van het gebied. Het onbebouwde deel van het perceel wordt in hoofdzaak met groenvoorzieningen ingericht. De bestaande bomen, gesitueerd langs de Bergerweg, worden zo veel mogelijk gehandhaafd en rondom de nieuwbouw worden nieuwe bomen aangeplant.

Navolgend zijn de locatie en een situatietekening van het Rabobank kantoor weergegeven.

¹ LBP Sight, Ruimtelijke onderbouwing, Nieuwbouw Rabobank Sittard, 8 oktober 2012.



Ligging Rabobank kantoor



Situatietekening Rabobank kantoor

Onderstaande figuren geven een impressie van het Rabobankkantoor.



Impressie vanaf het kruispunt Bergerweg/Poststraat



Impressie vanaf de Bergerweg



Impressie vanaf de parkeerplaatsen ten westen van het gebouw

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Relevant beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- *Nationaal belang 7*: Het in standhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toets bestemmingsplan

Het Kantorenpark Station Sittard grenst aan de oostkant direct aan het Bedrijventerrein Bergerweg. Dit bedrijventerrein ligt in de gemeente Sittard-Geleen en maakt onderdeel uit van het economisch kerngebied Zuid-Limburg, één van de stedelijke netwerken in Nederland. Leidraad voor de ontwikkeling van dit gebied is de bundeling van verstedelijking en infrastructuur en het behoud en de versterking van ruimtelijke, culturele en economische diversiteit.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Wel is er nog een aantal onbenut uitbreidingspotentieel. Dit kan nog ingevuld worden. Ook is de bouw van het Rabobank kantoor voorzien binnen het plangebied. Deze bouw op Kantorenpark Station Sittard en het nog in te vullen uitbreidingspotentieel past binnen het Rijksbeleid, omdat de verstedelijking en infrastructuur op het Kantorenpark hierdoor verder gebundeld worden en de economische diversiteit van de omgeving versterkt.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buislei-

dingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets bestemmingsplan

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van nationaal belang zijn. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het Barro.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 ter vervanging van het POL uit 2001. In 2008 heeft naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening een actualisatie van het POL2006 plaatsgevonden.

Het POL2006 is zowel een streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als een verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

Het POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft – voor de onderwerpen waar de provincie een duidelijke rol heeft – de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. In het eerste hoofdstuk wordt deze ambitie nader toegelicht. Daarna wordt ingegaan op Limburg in een ruimer verband, waarbij rekening gehouden wordt met de (inter-)nationale ligging van de provincie. Tot slot gaat het POL2006 in op de wijze waarop binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimte gebruikende functies. In dit deel wordt ingegaan op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspeland op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden. Op kaart 1 van het POL2006 zijn de perspectieven aangegeven. In deze paragraaf is een uitsnede van de kaart met perspectieven opgenomen.

Voor de onderwerpen 'natuurlijke waarden', 'economie en mobiliteit' en 'leefomgeving' heeft de provincie een specifieke ambitie en rol. Deze onderwerpen worden hierna beschreven.

Natuurlijke waarden

Bij het onderwerp 'natuurlijke waarden' maakt de provincie Limburg onderscheid in de aspecten natuur, water, stilte, veiligheid en kwaliteit van lucht en bodem, landschap en cultuurhistorie. Het Limburgse platteland bevat veel natuurlijke kwaliteiten. In verhouding tot de rest van Nederland is echter sprake van een zwaar belast milieu. Bovendien staan de kwaliteiten van landschap, watersysteem en natuur onder druk door onder meer versnippering, verontreiniging, vervlakking, uniformering en verdroging. De hoofdlijn van beleid luidt dat in Limburg bij alle natuurlijke voorraden een basiskwaliteitsniveau aanwezig moet zijn, waarbij voor de langere termijn naar een hoger kwaliteitsniveau wordt gestreefd. Het precieze kwaliteitsniveau is afhankelijk van het onderwerp, het specifieke gebied en de functie die daaraan is toegekend. Dit brengt met

zich mee dat niet overal in Limburg hetzelfde kwaliteitsniveau aanwezig kan en hoeft te zijn. Deze differentiatie en variatie dragen bij aan de totale kwaliteit van de provincie.

Economie en mobiliteit

Wat betreft 'economie en mobiliteit' is de ambitie om welvaart en werkgelegenheid in Limburg op een hoog niveau te brengen en te houden. Daarbij dragen goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte van de kwaliteit waar bedrijven om vragen, bij aan de versterking van de concurrentiepositie van Limburg. Goede bereikbaarheid is essentieel voor de ontwikkeling van de Limburgse economie, maar ook onmisbaar voor een goed functionerende samenleving met veel maatschappelijk verkeer. De ambitie voor het aspect mobiliteit is het werken naar een betrouwbaar, vlot, veilig en duurzaam vervoer van mensen, goederen en informatie. Een gericht aanbod van mobiliteitsvoorzieningen van de zijde van de overheid en door een efficiënt gebruik van de voorzieningen door burgers en bedrijven garandeert een optimale bereikbaarheid. Hierbij zet de provincie in op een selectieve bereikbaarheid. Niet alles kan en hoeft even goed bereikbaar te zijn, zeker niet voor alle vormen van vervoer. De stadsregio's en economische kerngebieden moeten vanwege de concentratie van economische en sociale activiteiten zeer goed bereikbaar zijn, zeker met het openbaar vervoer. De prioriteit ligt daarom bij de economische bereikbaarheid.

In het Programma Werklocaties legt de provincie richtinggevende planningsopgaven vast voor nieuw te ontwikkelen locaties. Dit programma wordt periodiek bijgesteld, alleen voor regio's en segmenten waar dat nodig is. Hiermee kan de provincie inspelen op de regionale variatie. Zo is in de regio Venlo, met het sterke accent op logistiek en bij de toenemende goederenstromen vanuit en naar Rotterdam, een andere ontwikkeling mogelijk dan in regio's die sterk op zakelijke dienstverlening georiënteerd zijn.

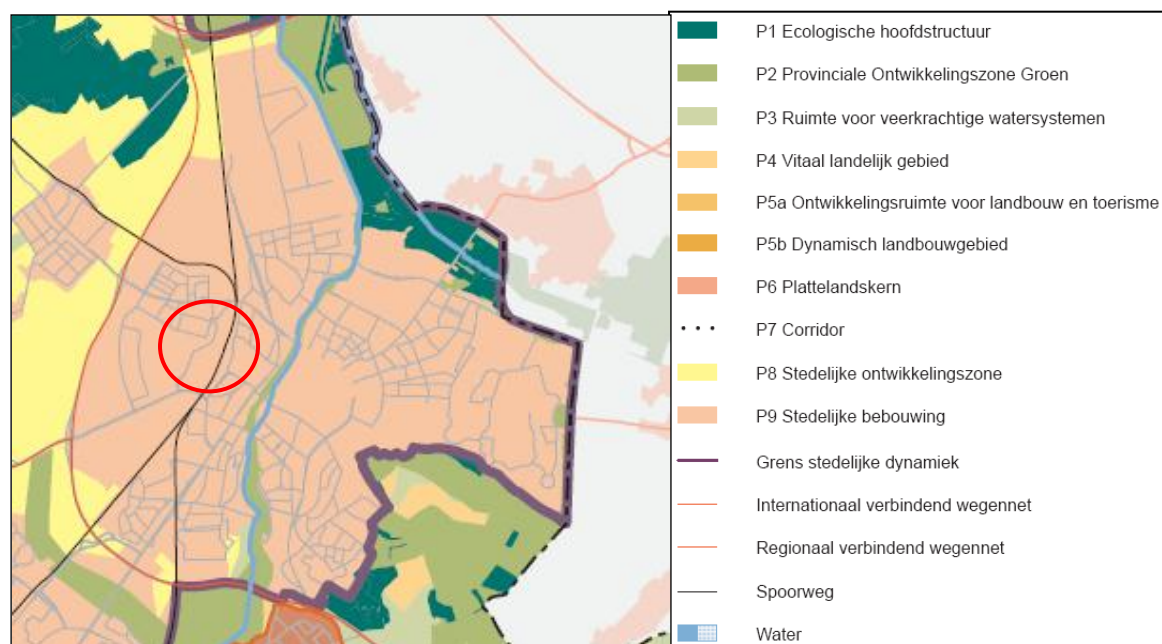
Basis voor de programmering is het inzicht in de ontwikkeling van de voorraad. Uitgangspunt bij het bepalen van de planningsopgave is de SER-ladder. Deze impliceert:

- optimaal benutten van de mogelijkheden op de bestaande terreinen (restcapaciteit en herstructurering);
- vervolgens bezien welke terreinen uitgebreid kunnen worden alvorens te kijken naar aanleg van nieuwe werklocaties;
- daarbij uit te gaan van zorgvuldig, waar mogelijk intensief/ meervoudig, ruimtegebruik.

Het is daarbij van belang dat regio's een goede balans vinden tussen aandacht voor bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties. Daarbij dient voldoende prioriteit aan herstructurering gegeven te worden.

In het verlengde hiervan is de provincie Limburg van mening dat bedrijven zich moeten kunnen vestigen op een locatie die past bij hun wensen. In een aantal gevallen geeft dit voor de provincie aanleiding om te sturen in de keuze van een vestigingsplaats.

Leefomgeving



Uitsnede van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg met aanduiding plangebied (rood) bron: provincie Limburg, 2011

Op bovenstaande uitsnede van het POL is het plangebied aangegeven als “P9 - Stedelijke bebouwing” (roze). Het perspectief “Stedelijke bebouwing” omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkelvoorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave wordt zover mogelijk in dit gebied opgevangen door middel van herstructurering en inbreiding. Hierbij moeten de randvoorwaarden vanuit het watersysteem in acht genomen worden.

De provincie verwacht van gemeenten dat alle soorten ruimtelijke ontwikkelingen rondom POG-gebieden, ter advies worden voorgelegd, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Toets bestemmingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg staat in het teken van een actieve bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. Een belangrijk speerpunt van de provincie is het creëren en faciliteren van goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende ruimte voor de kwaliteit waar bedrijven om vragen, zodat de concurrentiepositie van Limburg wordt versterkt. Onderhavig plangebied is in het POL aangeduid als stadsregio met belangrijke werklocaties en als bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan past binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Dit Provinciaal Waterplan is door Provinciale Staten vastgesteld op 20 november 2009 en is onderdeel van het POL-planstelsel, met daarbinnen POL2006 als het omgevingsplan op hoofdlijnen. Het plan bevat speci-

fieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

De provincie streeft er naar om wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, waarbij geanticipeerd wordt op de gevolgen van klimaatverandering. Door het invoeren van normen voor het regionale watersysteem biedt de provincie duidelijkheid over de bescherming tegen wateroverlast.

In de bebouwde omgeving wil de provincie het regenwater weer de kans geven om zoveel mogelijk in de bodem te infiltreren. Afkoppelen van regenwater van het riool kan in combinatie met infiltratie in de bodem stedelijke wateroverlast effectief opheffen en zorgt daarbij ook voor een vermindering van de belasting van riool- en zuiveringsinstallaties (Beleidskader Stedelijk Waterbeheer, 2006).

Gemeentelijke infiltratie- en bergingsvoorzieningen kunnen ook lokale overlast opheffen, verminderen de toestroming (al dan niet via riool-overstorten) naar de beken en dragen daarmee ook bij aan de afvlakking van piekafvoeren. De waterkwaliteit en ecologie in de oppervlaktewateren wordt sterk verbeterd door de vermindering van de frequentie en omvang van de riool-overstorten.

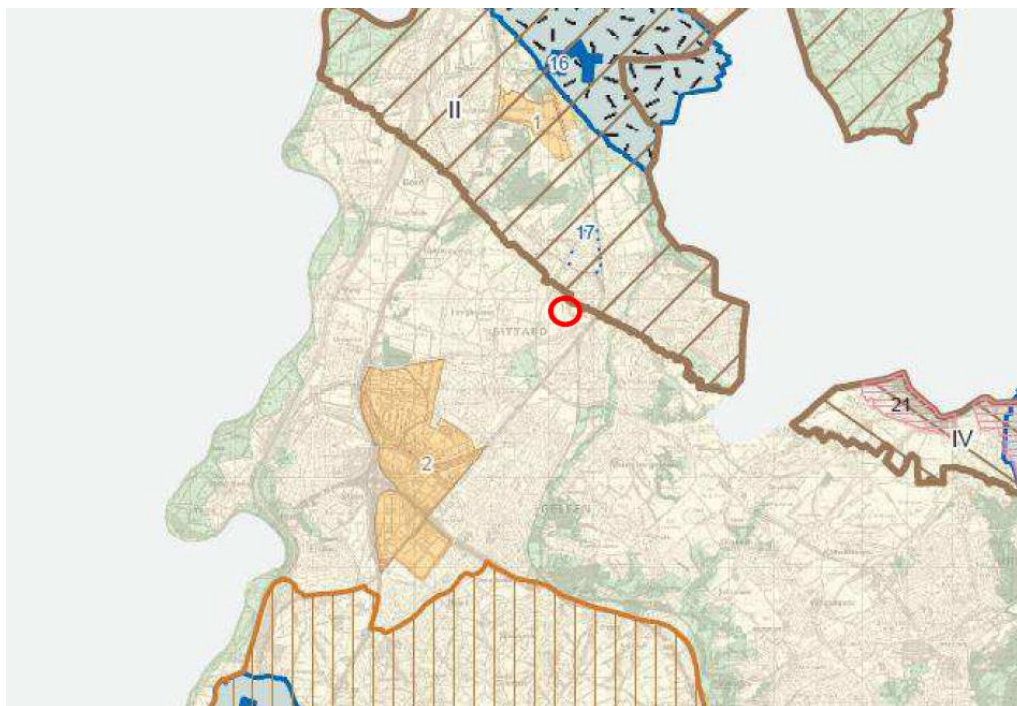
In stedelijke gebieden met veel verhard oppervlak zijn kortdurende piekbuien in de zomerperiode maatgevend voor overlastsituaties vanuit het riool. Uit oogpunt van duurzaamheid en kosteneffectiviteit verzoekt de provincie de gemeenten om in stedelijk gebied een toename van piekneerslag van 20% als uitgangspunt te hanteren bij het ontwerpen van maatregelen. Gemeenten dienen bij nieuwbouwprojecten volledig en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen grenzen van doelmatigheid maximaal af te koppelen van het riool.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Bij de nieuwbouw van het kantoor van de Rabobank zal worden voldaan aan het beleid zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Op het perceel worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd waarmee het regenwater wordt afgekoppeld van het riool. Ook de invulling van het nog beschikbare uitbreidingspotentieel moet aansluiten op het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de eerdere Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van bodembeschermingsgebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringvrije zones en stiltegebieden.

Bij de Omgevingsverordening horen negen kaarten. Het plangebied ligt niet in één van de beschermingsgebieden (zie onderstaand figuur). In de Omgevingsverordening zijn geen belemmeringen opgenomen voor de bedrijvigheid en voorzieningen op het Kantorenpark Station Sittard.



Uitsnede kaart beschermingsgebieden Omgevingsverordening Limburg

3.1.3 Regionaal

Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De regiovisie vormt de concretisering van de Ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk en de Limburgagenda voor de Westelijke Mijnstreek. Met de regiovisie geven de betrokken gemeenten en de provincie duidelijkheid over hun consistente visie en hun prioriteiten aan private partijen, die daardoor in de positie worden gebracht om investeringen te doen in een stabiele en hun ondersteunende publieke omgeving. De regiovisie heeft niet primair tot doel om een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen. De kracht van de regiovisie zit in het verscherpen van de visie, het vergroten van samenhang, het concretiseren van samenwerking, het creëren van focus en het versneld realiseren van belangrijke projecten.

De Westelijke Mijnstreek legt in de regiovisie de focus op hoogtechnologische bedrijvigheid als economische motor en de transformatie van de woningvoorraad, de versterking van het Zuid-Limburgse landschap en sport als motoren voor het woon- en leefklimaat.

De ambitie achter hoogtechnologische bedrijvigheid is om krachtige innovatieve, hoogtechnologische bedrijvigheid te realiseren die in toenemende mate bijdraagt aan het aandeel van onze regio in het bruto nationaal product en in de privaat en publiek gegenereerde innovatie-inzet. Het verwezenlijken van deze economische ambities vraagt om een uitstekend vestigingsklimaat met voldoende, zorgvuldig gebruikte ruimte van goede kwaliteit voor deze sectoren. Een voorwaarde is een goede (inter) nationale bereikbaarheid van de regio.

De ambitie achter de transformatie van de woningvoorraad is om een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te creëren waarbij een duurzaam woon- en leefklimaat centraal staan. Daarbij is de aanpak van wijken

met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit.

De aanpak met betrekking tot de woningvoorraad gaat uit van de volgende principes:

- De regionale woningmarkt kan alleen aantrekkelijk en in evenwicht zijn als er geen sprake meer is van uitbreiding van de voorraad en volop geïnvesteerd wordt in meer kwaliteit door middel van sloop (van slechte kwaliteit woningen) en nieuwbouw (waardecreatie/waardevermeerdering).
- Vanuit het principe 'één erbij, één eraf' dient enerzijds het aanbod aan nieuwe woningen, c.q. vernieuwende woonconcepten voldoende van omvang te zijn, anderzijds moeten in de periode 2010-2020 even zoveel woningen gesloopt worden.
- Uitgaande van sloop- en bouwmogelijkheden moeten er in de regio in de periode 2010-2020 zo'n drieduizend woningen gesloopt en gebouwd worden.
- Bouwen en slopen wordt één integrale aanpak bestaande uit meerdere gebiedsontwikkelingen, dat onder de regie van de overheid wordt uitgevoerd.
- De sloop van de woningen zal zich met name concentreren in de herstructureringsgebieden c.q. het bezit van de woningcorporaties in deze wijken.
- De herstructureringsgebieden vormen daarmee het hart van de gebiedsontwikkelingen/ gebiedsconcessies.

Toets bestemmingsplan

De Westelijke Mijnstreek is binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk het industriële en logistieke centrum, maar ook een centrum van innovatieve ontwikkelingen in de zorg. De regio kent een concentratie van internationaal georiënteerde en kennisintensieve bedrijven. Beoogd wordt de (innovatieve) bedrijvigheid te stimuleren en daarmee de concurrentiekracht van de regio te versterken.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Binnen het plangebied is echter ook de bouw van een Rabobank kantoor voorzien, hiervoor is reeds een (Wabo) procedure doorlopen, en er is nog niet benut uitbreidingspotentieel binnen het Kantorenpark. De realisatie van dit kantoor en de invulling van het uitbreidingspotentieel ondersteunt de krachtige, hoogtechnologische, innovatieve bedrijvigheid op het Kantorenpark en draagt bij aan de economische versterking van de regio.

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/ Westelijke Mijnstreek (2011)

Er bestond bij de gemeenten Stein, Beek, Sittard-Geleen en de Chemelot-site behoefte aan een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijf-) economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden. Juist het Besluit externe veiligheid inrichtingen ondersteunt de veiligheidszoning, waardoor voor de lange termijn vastgesteld kan worden waar bron en omgeving aan toe zijn. Essentiële punten in de beleidsvisie zijn:

- Een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen.
- Een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan "van meer naar beter". Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen be-

hoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt. In de Woonmilieuvisie is concreet aangegeven om welke inkrimping van de woningcapaciteit het kan gaan.

Genoemde punten vormen de beleidsdoelstelling om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Om dit te kunnen realiseren wordt in de beleidsvisie de beleidsruimte rond het groepsrisico, de veiligheidscontour en de borging van expertise op gebied van externe veiligheid uitgewerkt. Wat betreft het groepsrisico richt de beleidsvisie zich op de invulling van de beleidsruimte die het Bevi het bevoegd gezag biedt. Er geldt de verplichting elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Het groepsrisico verandert door wijzigingen aan de installaties met gevaarlijke stoffen op de site, die door de Wet milieubeheer moet worden vergund.

Het groepsrisico verandert ook als in de omgeving rond de site, door ruimtelijke besluiten, het mogelijk wordt gemaakt dat meer of minder mensen daar kunnen verblijven. De verantwoording groepsrisico komt in essentie neer op een eigen oordeelsvorming door het bevoegd gezag. Bij ruimtelijke besluiten is dit het bestuur van de gemeente. Bij wijzigingen van de activiteiten op de Chemelot site is dat de provincie Limburg.

In paragraaf 3.2.5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de gevolgen van de ontwikkelingen op het bedrijventerrein voor de externe veiligheids situatie.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sittard-Geleen

Op 10 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie is een samenvoeging van alle bestaande ruimtelijke ambities en doelen van de gemeente Sittard-Geleen, op basis van het vigerend beleid. De visie is ook gebaseerd op hoofdlijnen van nationaal en regionaal beleid dat doorwerkt binnen de gemeente, en op beleid dat is opgesteld samen met andere overheden, zoals de regiovisie Westelijke Mijnstreek.

Het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg heeft als visie, samen met de buurregio's, een hoogwaardige en duurzame (Europese) kennis- en verblijfsregio te willen zijn. Om de visie tastbaarder te maken is zij vertaald in twee streefbeelden te weten:

- Innovative Community; die staat voor Europese economische concurrentiekracht;
- Work-Life Balance, waarmee de hoge levensstandaard wordt gedefinieerd.

Deze twee begrippen combineren de eigenschappen van Zuid-Limburg met de visie. Aan de streefbeelden zijn zes kernthema's gekoppeld, die worden gebruikt om richting te geven aan het beleid van Zuid-Limburg.

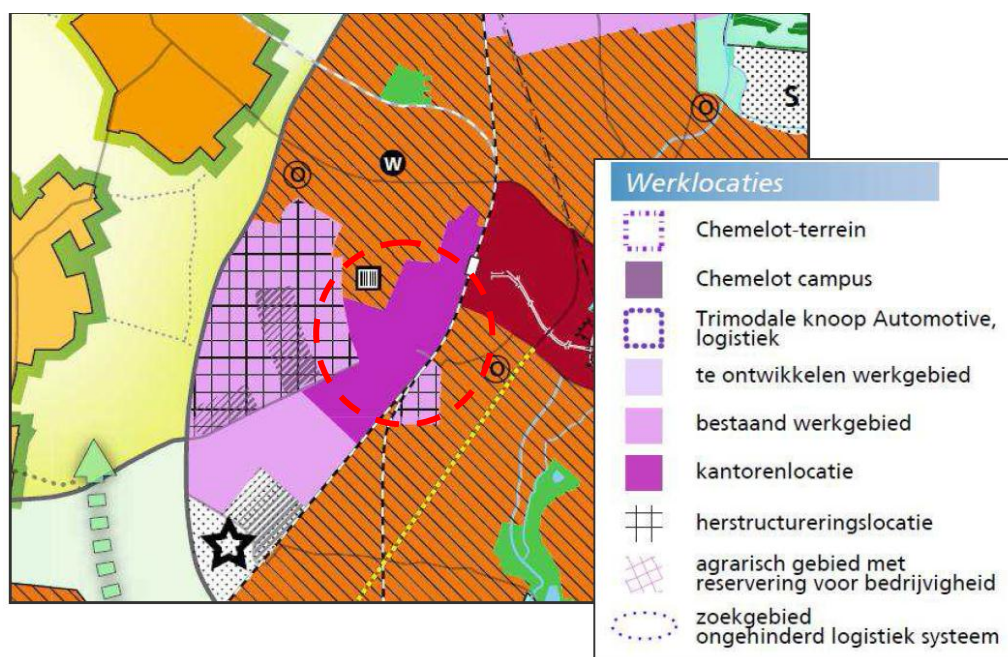
Een van deze thema's is economische structuurversterking. Het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg wil zich als onderdeel van de Eindhoven-Leuven-Aken Triangle (ELAT)

onderscheiden als kennisregio binnen Nederland en Europa. Hiertoe moet geïnvesteerd worden in kennis, innovatie en creativiteit.

Om het potentieel te benutten moet geïnvesteerd worden in de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt. Doel is een duurzame economische structuur, waaronder niet alleen een goede balans tussen mens, ruimte en milieu verstaan wordt, maar ook het vermogen om economische cycli op te vangen.

Ten aanzien van de economie en de werkgebieden is aangegeven dat ten westen van station Sittard de belangrijkste grootschalige kantoorontwikkelingen plaatsvinden. Hier zijn de kantoren van multinationals als Sabic en DSM gevestigd, maar bijvoorbeeld ook de Media Groep Limburg. De overige bestaande werkgebieden zoals Bergerweg, Industriepark Noord, Borrekuil en Krawinkel zijn gemengde moderne bedrijvenparken, waar bij Gardenz, het Industriepark Noord en Bergerweg ook een detailhandelszone aanwezig is.

Onderstaand figuur geeft de ligging van het plangebied weer op de Structuurvisiekaart. De planlocatie is aangewezen als 'kantorenlocatie'. De realisatie van een kantoor past binnen dit beleid.



Uitsnede Structuurkaart met aanduiding bedrijventerrein (rood)

Toets bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Het gehele Kantorenpark Station Sittard is aangeduid als kantorenlocatie en past daarmee binnen de Structuurvisie Sittard-Geleen.

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 'Duurzaamheidplan Sittard-Geleen 2009-2016'.

Om duurzaamheid te concretiseren, gebruikt de gemeente het duurzaamheidsinstrumenten 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.

Toets bestemmingsplan

Het duurzaamheidsbeleid is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Dit plan heeft betrekking op bestaande voorzieningen en kantoren binnen het Kantorenpark Station Sittard. De geplande nieuwbouw van het kantoor Rabobank en het nog in te vullen uitbreidingspotentieel moet aansluiten op het beleid omtrent milieu en duurzame stedelijke ontwikkeling.

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.

Toets bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. De bundeling van bedrijvigheid en voorzieningen op het Kantorenpark Station Sittard past binnen de Stadsvisie en versterkt de economie van Sittard.

Bedrijven en Kantorenstad Fortuna

Voor het gebied is een ruimtelijk concept opgesteld dat zowel voldoet aan de wensen van de individuele bedrijven/ondernemers als aan de beleidsdoelstellingen. Een en ander is uitgewerkt in het concept van "Bedrijven- & Kantorenstad Fortuna".

Uitgangspunten binnen dit concept zijn:

- relatie met stedelijk gebied Sittard;
- heldere en compacte stedenbouwkundige structuur;
- bebouwing in hogere dichtheden;
- gebundelde groenstructuur;
- centrale parkeervoorzieningen;
- heldere infrastructuur;
- hoogwaardige uitstraling;
- bijzondere accenten.

Toets bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. De kan-

toren en voorzieningen op het Kantorenpark Station Sittard sluiten aan op het concept Bedrijven & Kantorenstad Fortuna.

Retailstructuurvisie

De gemeente Sittard-Geleen heeft de gewenste ontwikkeling van de stad geschetst in de Stadsvisie. Deze visie stelt tot doel dat de drie voormalige gemeenten groeien tot één samenhangende stad. Voorzieningen in de stad dienen te zorgen voor een basis-kwaliteit in de buurten. Voorzieningen dienen ook de aantrekkingskracht van de stad te vergroten. Voor het onderdeel detailhandel is een uitwerking van deze Stadsvisie ontwikkeld in de vorm van de Retailstructuurvisie, die op 28 februari 2008 is vastgesteld.

Deze beleidsvisie is kaderstellend voor ontwikkelingen op het gebied van de detailhandel. Initiatieven van marktpartijen worden getoetst aan het beleidskader dat is geschetst in de Retailstructuurvisie. Het doel van de Retailstructuurvisie is het bieden van een samenhangend beleidskader voor de ontwikkeling van de detailhandel in stadscentra, wijken en op perifere locaties.

Het winkelaanbod in het stedelijk gebied Sittard-Geleen is ruim groter dan gemiddeld in kernen van gelijke omvang. Vooral het aanbod in de branches voeding- en genotmiddelen, kleding, doe-het-zelfartikelen en tuincentra is zeer ruim. Het centrum van Sittard is het grootste winkelgebied gevolgd door het centrum van Geleen. Het recreatieve winkelaanbod is vooral in deze beide centra geconcentreerd. Het centrum van Geleen heeft tevens een belangrijke functie voor dagelijkse boodschappen. Het aanbod op wijk- en dorpsniveau bestaat hoofdzakelijk uit winkels voor dagelijkse boodschappen. De meeste centra en supermarkten zijn kleinschalig en verouderd. Voor de wijkwinkelstructuur wordt gestreefd naar levensvatbare winkelcentra gericht op dagelijkse aankopen. Uitgangspunt is dat consumenten op een zo kort mogelijke afstand een zo compleet mogelijk aanbod aan dagelijks winkelaanbod kunnen vinden. Het aanwezig aanbod voedings- en genotmiddelen is aan de ruime kant. Substantiële uitbreiding van het winkelaanbod is dan ook ongewenst. Voor een goede spreiding en kwaliteit kan uitbreiding van het (supermarkt)aanbod in enkele winkelgebieden echter noodzakelijk zijn.

In de gemeente Sittard-Geleen zijn drie clusters voor volumineuze artikelen. Tuinboulevard Gardenz, Dr. Nolenslaan, en Industrieterrein Bergerweg. Onder winkels met volumineuze artikelen wordt verstaan winkel in woninginrichting, tuinartikelen en doe-het-zelf. De locaties Industrieterrein Bergerweg en Dr. Nolenslaan zijn verouderde locaties met een matige uitstraling. Gardenz is erg goed bereikbaar maar heeft te kampen met leegstand.

Met de Retailstructuurvisie wordt ingezet op versterking van de concurrentiepositie van Sittard-Geleen. Hierbij gaat het om versterking van de attractiviteit van de binnensteden en de leefbaarheid in de wijken, de bevordering van marktwerking, het maken van keuzes ten aanzien van perifere detailhandel(slocaties) en eenduidige en handhaafbare beleidsregels.

Er zijn een aantal retailgebieden aangewezen die versterkt dienen te worden. De retailgebieden en winkels die geen onderdeel uitmaken van deze structuur worden geconsolideerd. Hier is geen extra uitbreiding toegestaan.

In de Retailstructuurvisie is de huidige situatie met betrekking tot detailhandel geanalyseerd. Daarnaast is een berekening van de marktmogelijkheden voor retail gemaakt, onderscheiden naar voedings- en genotmiddelen en duurzame en overige goederen. Geconcludeerd is dat het aanbod voedings- en genotmiddelen al fors is, maar dat het aanbod veelal is verouderd en/of op een verkeerde plek ligt. Het aanbod van duurzame en overige goederen is voldoende groot. Het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte betekent voor deze sector overigens niet dat nieuwe ontwikkelingen niet haalbaar of gewenst zijn, aangezien deze wel degelijk structuurversterkend kunnen zijn.

Het bestemmingsplan en de handhaving is voor de gemeente het krachtigste instrument voor een succesvol ruimtelijk retailbeleid. In het bestemmingsplan kan de gemeente gebieden aanwijzen, waar retail mag plaatsvinden. Buiten deze gebieden wordt geen (uitbreiding van) retail toegestaan. Hier is alleen detailhandel toegestaan in een aantal uitzonderingscategorieën: auto's, boten, caravans, woninginrichting, keukens, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Voor enkele specifieke doelgericht bezochte winkels (bijvoorbeeld in automaterialen) of winkels die vanwege de aard van de goederen of diensten niet passen in bestaande centra (bijvoorbeeld bromfietsen of scooters) kan een perifere locatie specifiek worden bestemd. Bij leegstaande winkelpanden buiten de retailgebieden wordt bij voorkeur de bestemming gewijzigd in een niet-winkelfunctie.

In de visie wordt uitgegaan van inpassing van de detailhandel in de centra van Sittard en Geleen of in de wijkwinkelcentra. Binnen deze centra gelden geen branchebeperkingen. Winkels in woninginrichting worden zo veel mogelijk ingepast op de woonboulevard. Winkels in overige PDV-branches kunnen zich vestigen buiten de reguliere winkelgebieden.

Toets bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Binnen het plangebied is de electrozaak Harense Smid bestemd als Detailhandel, hier is detailhandel toegestaan, niet zijnde een supermarkt en niet zijnde volumineuze detailhandel. Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de Retailstructuurvisie.

Uitvoeringsnota Parkeerbeleid

Op 19 april 2012 is de uitvoeringsnota Parkeerbeleid vastgesteld. Met de nota en de daarin opgenomen uitvoeringsmaatregelen beoogt de gemeente een parkeerbeleid dat bijdraagt aan de bereikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en het economische functioneren van de gemeente Sittard-Geleen. Meer bezoekers aan de stadscentra is de focus. En tegen die achtergrond wordt gekozen voor hoogwaardige parkeervoorzieningen en de daarbij horende routing en bewegwijzering.

Een aantal speerpunten in de integrale nota zijn:

- Het wegnemen van parkeeroverlast in de straten rondom het centrum.
- Invoeren van achteraf betaald parkeren in de vorm van gsm-parkeren in beide centra.
- Overgaan tot digitale uitgifte van parkeerproducten en digitale handhaving.
- Verbeteren van kwaliteit van dienstverlening in de parkeergarages.
- Het toepassen van meer tariefdifferentiatie.

Toets bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kantorenpark Station Sittard sluit aan op de Uitvoeringsnota Parkeerbeleid. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Bij het Rabobank kantoor en het nog in te vullen uitbreidingspotentieel worden voldoende parkeervoorzieningen aangelegd op het eigen terrein. De parkeerdruk in de openbare ruimte wordt daarmee niet belemmerd.

3.2 Milieutechnische aspecten

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan per aspect besproken.

3.2.1 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen op het Kantorenpark Station Sittard. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.2.2 Bedrijven en milieu

Afgezien van geluidsoverlast kunnen bedrijven ook hinder veroorzaken door stank, explosiegevaar en stof. Aangezien er binnen het plangebied geen nieuwe gevoelige functies komen, is het niet te verwachten dat bedrijvigheid in het plangebied een belemmering vormt voor dit bestemmingsplan. Bovendien mogen nieuwe bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein, geen nieuwe hinder veroorzaken voor gevoelige functies in de omgeving van dat bedrijf. Dat houdt in dat nieuwe bedrijven moeten voldoen aan de ter plaatse toegestane milieucategorie, wat betekent dat zij geen onevenredige hinder veroorzaken. Hiertoe wordt in de regels gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden; het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfra-

structuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

3.2.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde besluitvak (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Gemeentelijk bodembeheerbeleid

Op 26 april 2011 hebben burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen het Bodembeheerplan 2011 vastgesteld. Dat is vervolgens op 12 mei 2011 in werking getreden. Samen met de bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctieklassenkaart geeft het Bodembeheerplan het toetsingskader voor het omgaan met *diffuus* verontreinigde grond binnen Sittard-Geleen. In deze paragraaf worden de hoofdlijnen van het gemeentelijk bodembeleid en relevante wetgeving beschreven.

Het Bodembeheerplan is niet van toepassing bij de aanpak van zogenaamde puntverontreinigingen en ook niet bij de aanpak van verontreinigd grondwater. Voor de aanpak van puntverontreinigingen gelden de Wet bodembescherming en het provinciale bodemsaneringsbeleid. (Diffuse) grondwaterverontreiniging kan worden aangepakt via het instrument van gebiedsgericht grondwaterbeheer, zodra de Wet bodembescherming daarin voorziet.

Bodembeheerplan 2011 en ruimtelijke ordening

Wat betreft de te hanteren bodemkwaliteitsdoelstellingen kent de Wet ruimtelijke ordening beleidsvrijheid die in het Bodembeheerplan, voor ruimtelijke ontwikkelingen, als volgt is ingevuld.

Het gebied waar de regels uit het Bodembeheerplan van toepassing zijn.

Het ruimtelijke plan is gelegen in het centrumgebied van Sittard en vanuit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook de gemeente bevoegd gezag voor het beoordelen van de bodemkwaliteit.

De bodemkwaliteitsdoelstellingen die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden nagestreefd.

Algemeen geldt hierbij dat op een locatie alleen sanerende maatregelen moeten worden getroffen, indien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor wat betreft de saneringsdoelstelling bij saneringen van historische verontreinigingen (ontstaan vóór 1987) wordt onverkort aangesloten bij de functiewaarden uit het generieke kader van het Besluit bodemkwaliteit. Bij de sanering van niet-historische verontreinigingen (ontstaan vanaf 1987) geldt de verwijdering van de veroorzaakte verontreiniging c.q. de herstelplicht van de bodemkwaliteit.

De mogelijkheden voor het hergebruik van grond.

Hierbij sluit de gemeente aan bij het generieke kader uit het Besluit bodemkwaliteit.

Dat wil zeggen: een partij her te gebruiken grond moet voldoen aan de bodemfunctieklasse (volgens de bodem-functieklassenkaart) van de ontvangende bodem en aan de bodemkwaliteitsklasse (volgens de bodem-kwaliteitskaart) van de ontvangende bodem. In de concrete gevallen geldt de strengste van beide eisen.

De mogelijkheden om gebruik te maken van informatie uit de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel voor de bodemkwaliteit.

Gebruik van de bodemkwaliteitskaart is ook mogelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen een voldoende betrouwbare voorspelling te kunnen doen over de te verwachten bodemkwaliteit.

Algemeen geldt hierbij dat bij locaties die geen puntbron zijn c.q. naar verwachting niet beïnvloed zijn door een puntbron, de bodemkwaliteitskaart gebruikt kan worden om die voorspelling te doen.

Wanneer geldt de bodemkwaliteitskaart niet als bewijsmiddel voor de bodemkwaliteit en is bodemonderzoek nodig?

Bij ruimtelijke ontwikkelingen op locaties waar mogelijk sprake is van ernstige bodemverontreiniging, op locaties die zijn uitgezonderd van de bodemkwaliteitskaart en bij gronden met de bestemming moestuin/volkstuin, dient altijd een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het uitvoeren van een historisch onderzoek.

Dit ter onderbouwing van de verwachting dat de bodem geen puntbron is c.q. niet beïnvloed is door een puntbron, en er (vermoedelijk) geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bodemkwaliteit in het plangebied

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Kantorenpark Station Sittard te Sittard is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem. De mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het realiseren van eventuele milieugevoelige bestemmingen binnen het vast te stellen plan. Omdat sprake is van een actualisatie van het bestemmingsplan en het plangebied reeds grotendeels is bebouwd c.q. bestemd, wordt alleen maar gekeken naar die terreindelen waar nog ontwikkelingen mogelijk zijn.

Op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart 2010 kan worden gesteld dat het plangebied is aangemerkt als een verdachte locatie en dat diverse gebieden zijn uitgesloten, waardoor de bodemkwaliteitskaart niet gebruikt kan worden als bewijsmiddel in het kader van het Besluit bodemkwaliteit alsmede het ruimtelijke spoor.

Mocht binnen het plangebied grond vrijkomen, die niet binnen de locatie kan worden hergebruikt dient afhankelijk van de eindbestemming alsnog aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd (bv AP04-onderzoek).

In het gemeentelijke bodembeheerplan 2011 is vastgelegd dat voor locaties waarvoor de bodemkwaliteitskaart niet bruikbaar is als bewijsmiddel in het ruimtelijke spoor een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden conform de NEN 5740-strategie.

Binnen het plangebied heeft zich in het verleden een steenfabriek (Schulpen en Brouwers) bevonden. Ten behoeve van de kleiwinning is de locatie in de periode 1900-1979 ontgraven. De daardoor ontstane groeve is na circa 1950 door de gemeente Sittard aangevuld met grond en puin die elders bij civieltechnische werkzaamheden is vrijgekomen. De steenfabriek is in 1987 gesloopt. Volgens een historisch onderzoek dat in 1989 is uitgevoerd door Intron Bodemtech (rapportnr.BR89020.6) zijn er geen aanwijzingen gevonden voor het (veelvuldig) storten van afval.

Bovendien waren binnen het plangebied een aantal bedrijven gesitueerd (Daubert, Geja Glasrecycling en Garage Schoenmakers). In de periode 1991 en 1992 zijn deze bedrijven geëvacueerd en is de bodem gesaneerd.

Binnen het bestemmingsplan zijn in het verleden vele bodemonderzoeken en bodemsaneringen uitgevoerd. Zoals reeds eerder gesteld wordt alleen gekeken naar die terreindelen waar nog ontwikkelingen mogelijk zijn. In navolgende figuur is een overzichtstekening weergegeven met deze locaties. Het betreft de navolgende locaties:

- hoek Bergerweg/Poststraat/Mercator, deelgebied A;
- hoek Op de Geer/Poststraat, deelgebied B;
- parkeerplaats Op de Geer/Poststraat/NS-emplacement, deelgebied C.

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken voor deze locaties blijkt dat de bodem binnen de deelgebieden A, B en C over het algemeen licht verontreinigd is met PAK, enkele zware metalen, minerale olie, PCB's en EOX. Binnen deelgebied A is daarnaast sprake van een sterke verontreiniging met PAK met een omvang van circa 20m³ hetgeen inhoudt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee geen noodzaak tot bodemsanering.

Op basis van de bevindingen van de bodemonderzoeken geldt dan ook dat de kwaliteit van de bodem, vanuit milieu hygiënisch oogpunt, geen belemmering vormt voor de voorgenomen actualisatie van het bestemmingsplan dan wel realisatie van bouwmogelijkheden (deelgebied A, B en C) binnen het plangebied.

Wel dient bij ontwikkeling van deelgebied A rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van circa 20 m³ sterk verontreinigde grond. Vooral bij grondverzet en of afvoer zal hiervoor de benodigde wet- en regelgeving in acht moeten worden genomen.



Overzichtstekening ontwikkelingslocaties (A, B, C) binnen het bestemmingsplan Kantorenpark Station Sittard

3.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kon in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument

wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

NIBM-grens kantoorlocaties:

1% criterium (interimperiode):

≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.1).

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1)

NIBM-grens kantoorlocaties

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft betrekking op de bestaande kantoren en voorzieningen binnen het Kantorenpark Station Sittard. Een luchtkwaliteit onderzoek is daarom niet aan de orde; het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.5 Externe veiligheid

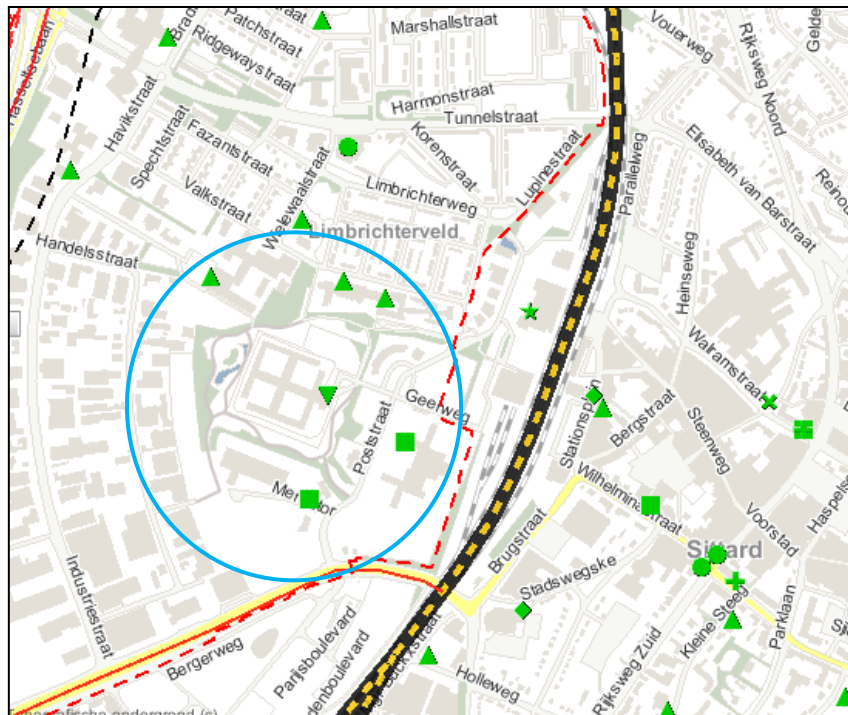
Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activi-

teitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is in artikel 12 bepaald dat een verantwoording van het groepsrisico verplicht is bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van het groepsrisico wordt toegelaten. Voorliggend plan betreft een bestemmingsplan. Omdat het hier geen nieuw ruimtelijk besluit in het kader van het Bevb betreft, is er geen sprake van een formele verplichting voor het afwegen en verantwoorden van het groepsrisico. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan het groepsrisico, als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van aardgastransportleidingen in of nabij het plangebied, desalniettemin verantwoord te worden.



Uitsnede provinciale risicokaart Limburg met aanduiding plangebied Kantorenpark Station Sittard (blauw)

Het Kantorenpark Station Sittard ligt binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen: een aardgasleiding, het emplacement en het spoor (transport gevaarlijke stoffen), en Chemelot. De lokale verkeersweg (gemeentelijke routing gevaarlijke stoffen) is niet relevant voor het plangebied.

In het kader van het Rabobank kantoor is eerder een onderzoek² naar de externe veiligheidsaspecten uitgevoerd voor het plangebied en de omgeving. Onderstaand zijn

² Beoordeling externe veiligheid nieuwbouw Rabobank Sittard, 29 augustus 2012 en; Brandweer Zuid- Limburg, Advies brandweer nieuwbouw Rabobank Sittard, 24912,

de conclusies van het onderzoek samengevat. Voor de diverse bronnen is de volgende regelgeving gehanteerd:

- Het emplacement en Chemelot vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- De spoorlijn als doorgaande route voor gevaarlijke stoffen en de lokale/provinciale wegen worden getoetst volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.
- De hogedrukaardgasleiding moet beoordeeld worden conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Aardgasleiding

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een aardgasleiding. De buisleiding heeft een diameter van 8-inch en een druk van 40 bar. Het plangebied ligt binnen het belangrijkste effectgebied (100% letaliteit ligt op 50 m en 1% letaliteit ligt op 95m) van deze buisleiding.

Carola berekeningen hebben uitgewezen dat het plaatsgebonden risico $PR = 10^{-6}$ per jaar 0 m bedraagt (ligt op de leiding). Dit vormt daarmee geen probleem voor het plan. Berekeningen hebben daarnaast uitgewezen dat het niveau van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling een factor 100 onder de oriëntatiewaarde blijft, ofwel 1%, en daarmee laag te noemen is.

Gezien het feit dat het plangebied echter binnen de invloedssfeer van de leiding is gesitueerd, dient formeel invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Het emplacement en het spoor (transport gevaarlijke stoffen)

De kortste afstand van het plangebied tot aan een potentiële ongevallocatie bedraagt circa 190 meter. Het gebouw komt op meer dan 200 m te liggen. Het plaatsgebonden risico als gevolg van afspraken tussen bevoegd gezag en Prorail is de laatste jaren teruggebracht (binnen de grenzen van de inrichting) en zal worden vastgelegd in de lopende procedure om omgevingsvergunning (milieu). Dit vormt dus geen probleem. Het groepsrisico is door de gewijzigde bedrijfsvoering en afspraken over transportroutes gedaald van 32 naar 2,3 maal de oriëntatiewaarde. Deze afspraken zullen worden overgenomen bij de vaststelling van het Basisnet Spoor en in de nieuwe regelgeving (Besluit transport externe veiligheid).

De daling van het risiconiveau is vooral het gevolg door het voorkomen dat een zogenaamde (warme) BLEVE kan optreden: Boiling Liquid Evaporating Vapour Explosion; een ontplofing van tot vloeistof verdicht (door een externe brand verwarmd) brandbaar gas. De effecten (plas)branden zullen het plangebied niet bereiken. Buiten een afstand van 200 m zal een kwetsbaar object alleen kunnen worden getroffen door een gaswolk met toxische stoffen. Mensen in gebouwen (ramen en deuren dicht) zijn hier relatief goed tegen beschermd en dit scenario is relatief van geringe invloed op het groepsrisico.

Gesteld kan worden dat de veranderingen in het plangebied niet zullen leiden tot een significante verhoging van het groepsrisico ($<< 10\%$). Verdere berekeningen worden niet zinvol geacht.

Bedrijvenpark Chemelot (risicovolle inrichting)

Het bedrijvenpark Chemelot ligt op een afstand van circa 4 km. Het plaatsgebonden risico speelt geen rol, maar effecten van calamiteiten kunnen het plangebied bereiken. Ook hiervoor geldt dat alleen toxische scenario's relevant kunnen zijn.

In de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Vestelijke Mijnstreek is opgenomen dat het thans aanwezige groepsrisico (2011) voor de Vestelijke Mijnstreek rond de Chemelot site enigszins de oriëntatiewaarde overstijgt. De locaties Krawinkel en Lindenheuvel zijn echter bepalend voor de overschrijding van deze oriëntatiewaarde. Het toekomstig groepsrisico wordt verantwoord en aanvaardbaar gehouden. Dit houdt in dat een toename van het groepsrisico wordt beperkt door gecontroleerde ontwikkeling op de Chemelot site (inwaartse zonering) en in de omgeving ervan (stand-still Lindenheuvel en Krawinkel).

In de visie is een gebied rond de Chemelot site 'benoemd' waarbinnen het nodig en zinvol is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig worden beoordeeld in het kader van de verantwoording groepsrisico. Buiten dit gebied zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen goed mogelijk zonder dat de veiligheid in het geding hoeft te zijn. De bijdrage van daar aanwezige of toekomstig nog te projecteren objecten aan het groepsrisico is zeer beperkt of verwaarloosbaar.

De planlocatie is gelegen in dit gebied de veiligheid niet in het geding komt.

Verantwoording van het groepsrisico

Omdat de Rabobank binnen het invloedsgebied van de buisleiding ligt en bijdraagt aan het groepsrisico dient de gemeente Sittard-Geleen in het kader van de verantwoordingsplicht een afweging te maken. Voor de volledige verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage externe veiligheid en naar het advies van de brandweer (veiligheidsregio).

In de onderzoeksrapportage is beschreven dat er in het kader van de ongevalsscenario's (warmtestraling en een drukgolf als gevolg van een leidingbreuk) een aantal organisatorische maatregelen getroffen kunnen worden:

1. vluchtwegen van de bron af;
2. scheiding van vluchtwegen en (aanvals)wegen van hulpdiensten;
3. situering van bluswatervoorziening;
4. opstelplaatsen en route voor hulpdiensten (brandweer en medische hulpdiensten).

Omdat de vluchtroutes noordelijk zijn gericht en mogelijke calamiteiten zuidelijk van het gebouw goed kunnen worden benaderd is de bestrijdbaarheid goed.

Eventuele slachtoffers kunnen adequaat afgevoerd worden, mits voldoende capaciteit voorhanden is bij de hulpverleningsdiensten.

3.3 Kabels en leidingen

Het ministerie van Defensie exploiteert via de Defensie Pijpleidingorganisatie (DPO) het Nederlandse deel van het NAVO-buisleidingnet voor het vervoer van brandstoffen voor de krijgsmacht en civiele luchthavens. In de Structuurvisie Buisleidingen en in de (ontwerp) AMvB Ruimte zijn deze leidingen aangeduid als leidingen van nationaal belang. Een deel van dit leidingnet ligt ook binnen de gemeente Sittard.

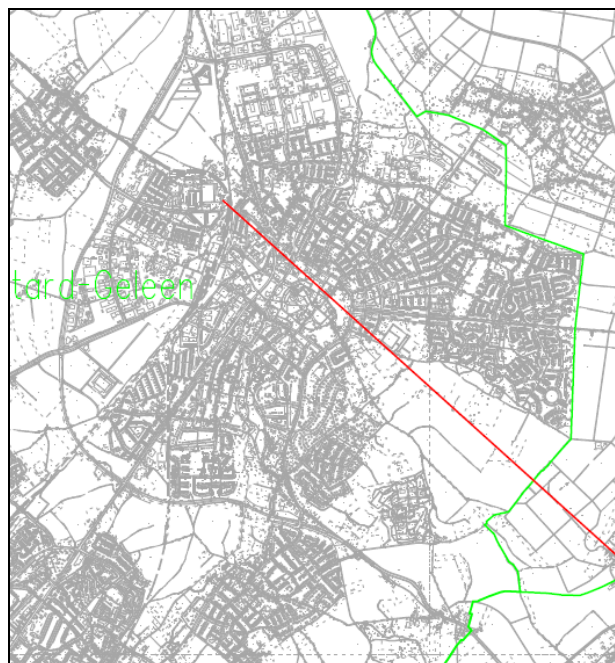
De leidingen van de Defensie Pijpleiding Organisatie vervoeren brandbare vloeistoffen. Ook voor deze leidingen is vanaf 1 januari 2011 het BEVB van kracht. Dit besluit vervangt de Circulaire “Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2-, K3-categorie 1991” en regelt de zorgplicht van de buisleidingexploitant op het gebied van verantwoord beheer (risicomanagement) en veiligheidsafstanden. Tevens regelt het besluit de wijze waarop de gemeente de buisleidingen opneemt in bestemmingsplannen. De benadering in het BEVI [1] met plaatsgebonden risico en groepsrisico is hierbij overgenomen.

Op grond van het gestelde in het BEVB dient de ligging van brandstofleidingen, evenals de daarbij behorende belemmeringsstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding in bestemmingsplannen en bestemmingsplanen te worden opgenomen.

In de gemeente Sittard is alleen sprake van buiten bedrijf gestelde leidingen. Aangezien door deze leidingen geen brandstof wordt vervoerd hoeft in het plangebied geen aandacht te worden besteed aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De bescherming van de integriteit van de leiding is uiteraard nog wel van belang. In het betreffende bestemmingsplan kan worden volstaan met een aanduiding op de verbeelding.

Straalpad

Het plangebied wordt aan de noordkant doorkruist door een straalpad van en naar het Joint Force Command (JFC) van de NATO te Brunssum. Dit straalpad dient vrijwaard te blijven van obstakels zoals gebouwen en andere bouwwerken. Concreet betekent dit dat het niet is toegestaan om binnen een zone van 100 meter aan weerszijden van het straalpad, bouwwerken hoger dan 20 meter op te richten. Binnen het plangebied is ter plaatse van dit straalpad de bebouwing niet hoger dan 20 meter.



Kaart met straalpaden RHQ Afnorth, 10-03-2003

^[1] Besluit externe veiligheid inrichtingen

3.4 Water

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

3.4.1 *Beleidskader*

In het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro) is de verplichting opgelegd om ten behoeve van de voorbereiding van een ruimtelijk plan vooroverleg te voeren met het waterschap, en daartoe de zogenaamde watertoetsprocedure te doorlopen.

De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (hoogheemraadschap).

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

De Provincie heeft naar aanleiding van de wettelijke verplichting ten gevolge van de Rijkskaderrichtlijn Water doelen gesteld. Binnen de stad dient 20% afgekoppeld te worden in de bestaande bebouwde omgeving en afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied dient 60 tot 80% bij nieuwbouw-, inbreiding- en revitaliseringsplannen afgekoppeld te worden.

Het Waterschap Roer en Overmaas is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer in het plangebied. Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Op 29 september 2009 heeft het waterschap het waterbeheerplan vastgesteld. Het betreft het centrale beleidsplan van het waterschap en bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst.

Het beleid richt zich onder meer op het watersysteem, beheersaspecten, waterkwaliteit en veiligheid. Van belang is verder de trits hergebruik, infiltratie, gedoseerde afvoer naar riool of oppervlaktewaterlichaam. Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verhard oppervlak. Door verhard oppervlak van het (gemengde) rioolsysteem af te koppelen, wordt het zuiveringsrendement van de rwzi's namelijk verbeterd. Tevens hoeft hierdoor minder geïnvesteerd te worden in grotere bergingscapaciteit van het rioolstelsel. Ook zal het rioolstelsel minder vaak overstorten op het oppervlaktewater waardoor de kwaliteit van het oppervlaktewater verbetert.

Voor werkzaamheden en activiteiten aan het water of aan waterkeringen geldt een aantal regels, zodat het waterschap zijn taken goed kan uitoefenen. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur. In deze Keur staan gedoogplichten, geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. In de Keur is geregeld dat kern- en beschermingszones voor waterkeringen (en watergangen) in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen deze zones niets zonder meer gebouwd en opgeslagen mag worden, waarbij voor de kernzone een strenger regiem (bouwen binnen de kernzone is niet toegestaan) geldt dan voor de aangrenzende beschermingszone.

Deze bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud wordt gehinderd. De breedte en maatvoeringen van deze zones is vastgelegd in de 'legger'.

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel, zoals bouwen binnen de kern en/of beschermingszone van een waterkering, dient bij het waterschap ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Voor eventuele lozingen op het oppervlaktewater dient toestemming verkregen te worden in het kader van de Waterwet.

3.4.2 Waterhuishouding plangebied

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In of nabij het Kantorenpark Station Sittard zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig. Ook bevinden zich in en nabij het plangebied geen (primaire) waterkeringen. Er vindt binnen het Kantorenpark verder geen vervuiling van het oppervlaktewater plaats.

Grondwater

Het Kantorenpark Station Sittard ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Het nog onbenut uitbreidingspotentieel mag ook geen nadelige effecten hebben op het grondwatersysteem binnen het Kantorenpark en de omgeving.

Afvalwater

Het afvalwater binnen het Kantorenpark is aangesloten op het gemeentelijk rioleringstelsel (droogweerafvoer).

Hemelwater

Zowel het landelijke beleid als het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas is erop gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar daar waar mogelijk af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater, dat wil zeggen scheiden van de vuilwaterstromen. Hierdoor wordt de RWZI ontlast en het aantal overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater verminderd.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in het Kantorenpark. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de door het waterschap gehanteerde voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit 'schoonhouden, scheiden, zuiveren' wordt toegepast.

3.4.3 Overleg waterbeheerder

In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Wanneer het Waterschap een reactie heeft gegeven zal dat in deze paragraaf worden verwerkt.

3.5 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplan dient 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.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

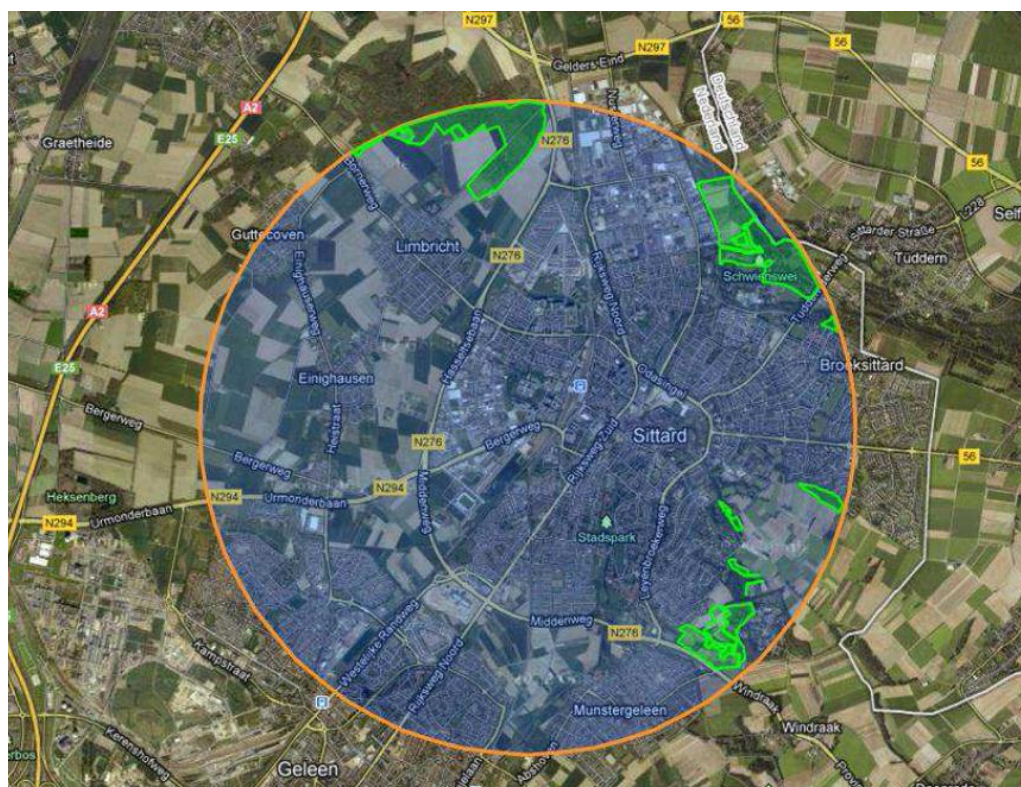
Voor bestemmingsplannen kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Op basis van de uitgevoerde quickscan³ voor de locatie van het kantoor Rabobank wordt hierna de gebiedsbescherming en soortenbescherming in de omgeving van het Kantorenpark Station Sittard beschreven.

³ ECOquickscan, Quickscan flora en fauna Poststraat te Sittard, 20 maart 2012.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet worden getoetst of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Daarnaast ligt het plangebied ook op ruime afstand van overige natuurgebieden. Negatieve effecten op de beschermde gebieden zijn dan ook niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.



Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden waarop binnen een straal van 3 km vanaf het plangebied de natuurgebieden staan aangegeven

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) en of dieren opzettelijk worden verontrust. De meest voorkomende soorten binnen het plangebied vallen onder het eerste lichte beschermingsregime, conform de Flora- en faunawet, waarvoor een algemene vrijstelling geldt tot het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen negatieve effecten op meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende meer strikt beschermde soorten is dan ook niet nodig.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bovendien ligt het plangebied niet in of nabij de EHS of een gebied dat is

aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Ook is soortenbescherming binnen het Kantorenpark Station Sittard niet aan de orde. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

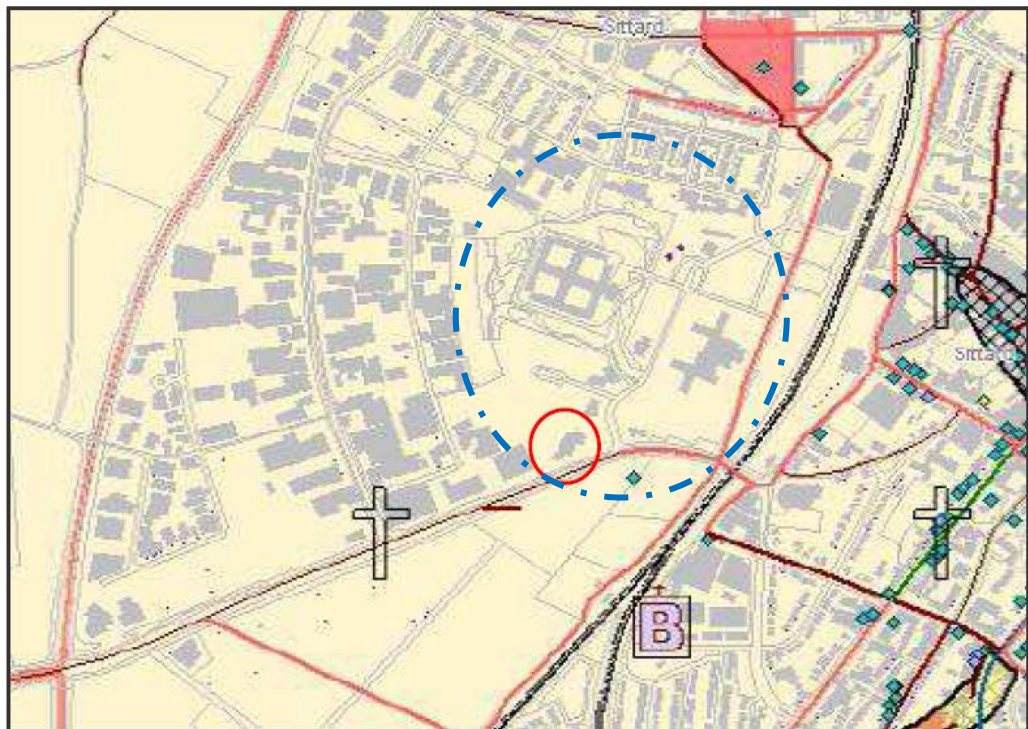
3.6 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁴ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁵ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Cultuurhistorie

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Limburg (met blauwe stippellijn gehele plangebied Kantorenlocatie Station Sittard en rode cirkel de planlocatie Rabobank)

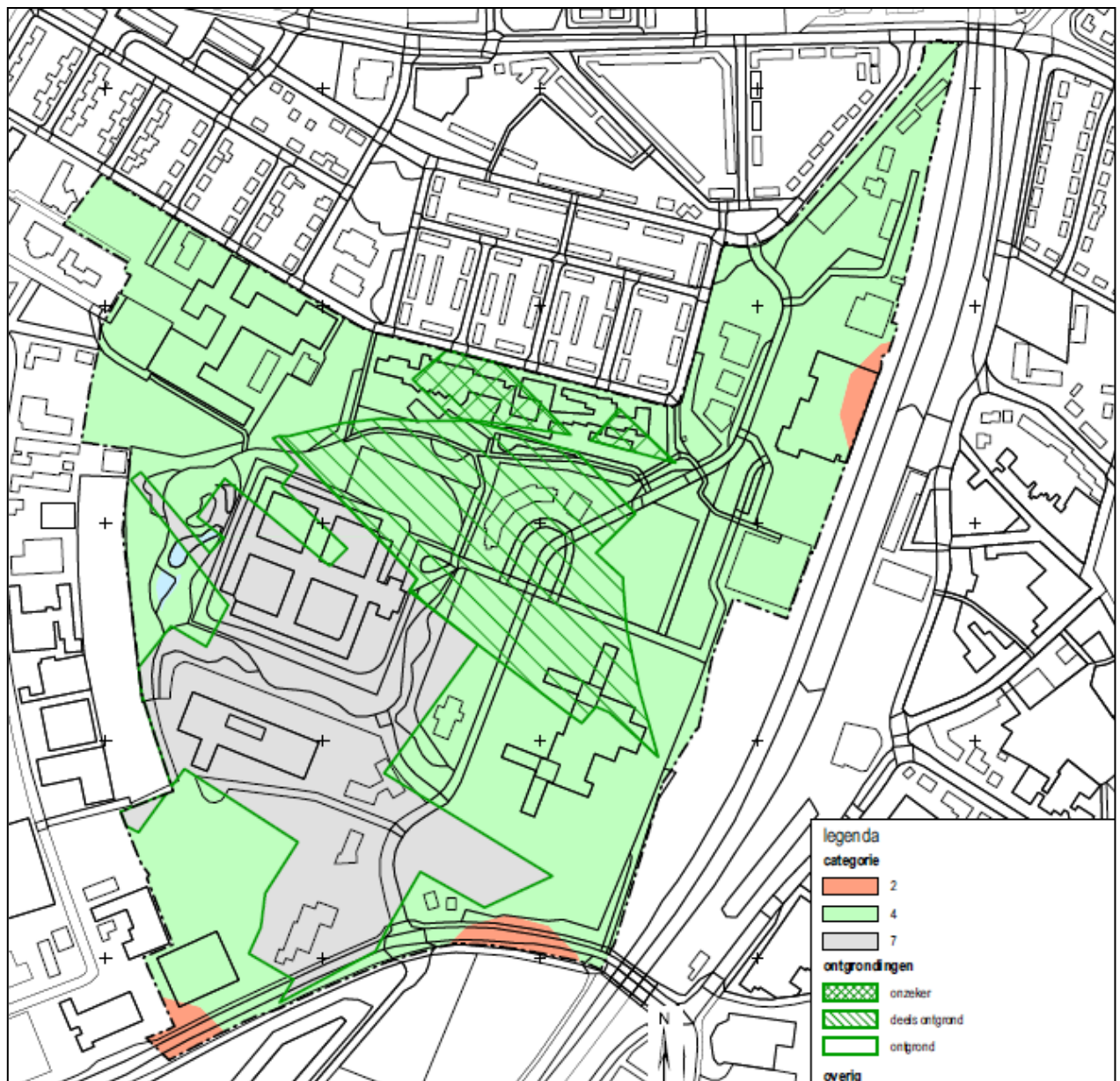
⁴ in situ = in de bodem [bewaren]

⁵ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 worden gemeenten geacht verantwoordelijkheid te nemen voor de omgang met archeologische waarden in het gemeentelijk grondgebied. Gemeenten moeten bij de vaststelling van een beheersverordening rekening houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het belangrijk om inzicht te hebben in het archeologisch erfgoed van een gemeente. De gemeente Sittard-Geleen heeft in dit kader een archeologische verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Op basis van de verwachtingskaart is vervolgens een beleidskaart opgesteld die 7 archeologische beleidscategorieën bevat. De beleidskaart vormt een eerste praktisch handvat bij de inpassing van archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het Kantorenpark Station Sittard in een archeologisch interessant gebied ligt. In het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend; net daarbuiten wel. Navolgende figuur is de archeologische beleidskaart weergegeven.



Opvallend is het groot aantal Romeinse vindplaatsen in de directe omgeving. Zo zijn binnen een straal van 300 meter een grafheuvel (waarnemingsnummer 36186), een grafveld (waarnemingsnummer 412836) en nederzettingsresten (waarnemingsnummers 49636 en 412750) uit de Romeinse tijd aangetroffen. Bovendien hebben amateurarcheologen een Romeinse vindplaats ten zuidwesten van het gebied gemeld (vindplaats amateursmelding 511).

Naast archeologische resten uit de Romeinse tijd zijn in de directe omgeving van het plangebied ook archeologische resten aangetroffen uit de Steentijd, het Neolithicum (o.a. Lineaire Bandkeramische Cultuur; LBK), de IJzertijd en de Late Middeleeuwen. Hieruit kan worden opgemaakt dat de omgeving van het plangebied in ieder geval in de Romeinse tijd, maar mogelijk ook in andere perioden een aantrekkelijke vestigingslocatie was.

Rondom bovenstaande vindplaatsen is een buffer van 50 meter gedefinieerd, waarbinnen de kans op het aantreffen van archeologische resten extra hoog is ingeschat. Drie van deze buffers raken het plangebied en behoren tot beleidscategorie 2.

Op basis van landschappelijke en historische gegevens, in combinatie met de vele archeologische vindplaatsen in de directe omgeving, geldt voor het overige deel van het plangebied een hoge of onbekende verwachting. In het gebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie'). Het gebied is ingedeeld in beleidscategorie 4.

Uitzondering hierop vormen de gebieden die in het verleden zijn ontgrond. Gezien de aard van de ontgroning wordt verwacht dat archeologische resten op deze locaties volledig verstoord/vernietigd zijn. Deze gebieden kennen dan ook geen archeologische beperking meer en vallen in beleidscategorie 7.

Voor de deels of onzeker ontgronde gebieden geldt, dat de mate van ontgroning onderzocht dient te worden, voordat in het gebied uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Aan de beleidscategorieën 2 en 4 dienen in het bestemmingsplan planregels te worden gekoppeld. Beleidscategorie 7 kent geen archeologische beperking en hoeft dan ook niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

- Voor beleidscategorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 1).
- Voor beleidscategorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 2).

3.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Poststraat is de belangrijke ontsluitingsweg binnen het Kantorenpark. De Poststraat is in het zuiden van het plangebied ontsloten via de Bergerweg. In noordelijke richting gaat de Poststraat over in de Geerweg en later de Klaverstraat.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op het Kantorenpark en ook niet van en naar het Kantorenpark. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen.

Parkeren

Dit bestemmingsplan is conserverend, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor het parkeren binnen het plangebied. Binnen het Kantorenpark wordt parkeerruimte geboden op het eigen terrein van de voorzieningen en kantoren. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldaan worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid. *Nota Parkeernormen Sittard-Geleen (vastgesteld op 22 mei 2012)* De parkeernota is gebaseerd op de CROW publicatie 182 “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering”, 3e druk, 2008. In de Parkeerkencijfers is onderscheidt gemaakt naar zogenaamde ‘stedelijke zones’:

- centrum;
- schil/ overloopgebied;
- rest bebouwde kom.

Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van de parkeerkencijfers. Dit is aanleiding om de parkeerkencijfers naast stedelijke zone ook te onderscheiden naar stedelijkheidsgraad. Er worden door het CBS vijf stedelijkheidsgraden onderscheiden. De stedelijkheidsgraad van Sittard-Geleen is ‘matig stedelijk’. In de gemeente Sittard-Geleen is geen sprake van een uitzonderlijke situatie of omstandigheid op grond waarvan een hogere of lagere parkeerbehoefte verwacht kan worden, dan voor een gemiddelde Nederlandse gemeente met stedelijkheidsgraad 3. Uit de kaarten behorende bij de parkeernota blijkt dat het Kantorenpark Station Sittard behoort tot de categorie ‘rest bebouwde kom’. De bebouwde kommen van de gemeente Sittard-Geleen buiten de centra en schilgebieden kennen een relatief ruime stedenbouwkundige opzet. Verondersteld wordt dat het bovennormatief realiseren van parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen niet of nauwelijks negatieve gevolgen zal hebben op de bereikbaarheid of de leefbaarheid. Daarom kent de parkeernormensystematiek van de gemeente, in tegenstelling tot CROW, geen maximumnorm voor voorzieningen in het deelgebied ‘rest bebouwde kom’.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier om een grotendeels conserverend bestemmingsplan gaat, wat op initiatief van de gemeente wordt opgesteld. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt daarom voor de gemeente alleen plankosten met zich mee.

Binnen het plangebied is sprake van één ontwikkeling, namelijk de bouw van een nieuw Rabobank kantoor. Voor deze ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure, privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Op deze wijze is het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Artikel 6.4 onder a van de Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om een met een initiatiefnemer van een plan (degene die om het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken verzoekt) een overeenkomst te sluiten. De gemeente Sittard – Geleen heeft met de initiatiefnemer een dergelijke overeenkomst gesloten. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De verbeelding en regels zijn opgesteld conform het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Sittard-Geleen. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

4.3 Regels

4.3.1 Opzet

De regels zijn opgesteld conform de standaard SVBP2008 en zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

4.3.2 Bestemmingen

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

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met bijbehorende erven, nutsvoorziening- en, parkeer-voorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groen-voorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden. Een aantal aanwezige functies is specifiek aangeduid zoals een klimhal, een zend-/ontvangstinstallatie en een nutsbedrijf.

Gebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Een aantal andere maatvoeringen is in de regels vastgelegd.

Detailhandel

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel niet zijnde een supermarkt en volumieuze detailhandel en detailhandel in wit- en bruingoed, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – wit- en bruingoed'. Met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen mogen alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Een aantal andere maatvoeringen is in de regels vastgelegd.

Gemengd

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren en instellingen op financieel, juridisch of (ontwerp)technisch gebied dan wel op het gebied van communicatie en informatie, instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van openbaar bestuur, dienstverlenend bedrijf/zakelijke dienstverlening, openbaar groen, verkeer- en spoorwegdoeleinden en bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen mogen alleen binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Een aantal andere maatvoeringen is in de regels vastgelegd.

Ook het nieuw te bouwen kantoor van de Rabobank heeft deze bestemming gekregen.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, water(lopen) en uitritten. Met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen, (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstuitingen mag ten hoogste 6 m bedragen, de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd onderwijsinstellingen ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' en een gevangenis ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting'. Met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Een aantal andere maatvoeringen is in de regels vastgelegd.

Verkeer

De binnen de bestemming Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. Met bijbehorende kunstuitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden. Binnen de bestemming Verkeer mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Deze mag uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Leiding-Gas

Binnen het plangebied ligt de bestemming Leiding – Gas. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas', het beheer en onderhoud van de leiding. En voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

Binnen deze dubbelbestemming is het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden niet zomaar toegestaan en aan een omgevingsvergunningplicht verbonden.

Waarde Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 50 m². Ook werkzaamheden met een grotere oppervlakte dan 50 m² zijn niet zonder meer toegelaten en verbonden aan een omgevingsvergunningplicht.

Waarde Archeologische verwachting – 1

Ook deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In dit geval gaat het niet om bekende, maar verwachte waarden.

Het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden is niet zonder meer toegestaan en verbonden aan een omgevingsvergunningplicht.

4.3.3 Gebiedsaanduidingen

In het bestemmingsplan is ook een tweetal algemene aanduidingsregels opgenomen: de veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen en vrijwaringszone voor het spoor. Deze gebiedsaanduidingen houden een beperking in van de onderliggende gewone bestemmingen. Die beperkingen in bouwen, werkzaamheden of gebruik houden verband met het belang dat de betreffende gebiedsaanduiding beoogt te beschermen.

4.3.4 Algemene planregels

Naast de bestemmingen bevat de verordening een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht.

Deze min of meer standaardregels in het plangebied worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Overleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg 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 bestemmingsplan in het geding zijn.

Indien de vooroverlegpartners een reactie geven op het concept ontwerpbestemmingsplan worden deze in deze paragraaf weergegeven.

5.2 Zienswijzen

Indien er zienswijzen binnenkomen op het ontwerpbestemmingsplan worden deze in deze paragraaf of in een separate bijlage opgenomen.