

# Bestemmingsplan Bergerweg Zuid

Gemeente Sittard-Geleen

Ontwerp





# Bestemmingsplan Bergerweg Zuid

## Gemeente Sittard-Geleen

### Ontwerp

|                               |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificatienummer:          | NL.IMRO.1883.BergerwegZuid-ON01                                                                                                                                                              |
| Rapportnummer BRO:            | 211x05148                                                                                                                                                                                    |
| Datum:                        | 3 september 2012                                                                                                                                                                             |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Dhr. mr. R. Friesen                                                                                                                                                                          |
| Projectteam BRO:              | Dhr. mr. R. Osinga en dhr. drs. M.S. Zonnenberg                                                                                                                                              |
| Concept:                      | 25 november 2011                                                                                                                                                                             |
| Voorontwerp:                  | 23 april 2012                                                                                                                                                                                |
| Ontwerp:                      | 3 september 2012                                                                                                                                                                             |
| Vaststelling:                 |                                                                                                                                                                                              |
| Trefwoorden:                  | Actualisering, bestemmingsplan, bedrijventerrein<br>Bergerweg Zuid, Sportpark Eggerweg, gemeente<br>Sittard-Geleen                                                                           |
| Bron foto kaft:               | Hollandse Hoogte 2                                                                                                                                                                           |
| Beknopte inhoud:              | Toelichting ten behoeve van de actualisering van het<br>bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Bergerweg<br>Zuid en een gedeelte van Sportpark Eggerweg in de<br>gemeente Sittard-Geleen. |

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan                                             | 5         |
| 1.2 Situering plangebied                                                           | 6         |
| 1.3 Geldende plannen                                                               | 9         |
| 1.4 Leeswijzer                                                                     | 9         |
| <br>                                                                               |           |
| <b>2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>                                     | <b>11</b> |
| 2.1 Rijksbeleid                                                                    | 11        |
| 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)                               | 11        |
| 2.1.2 AMVB Ruimte                                                                  | 12        |
| 2.1.3 Nationaal Waterplan                                                          | 13        |
| 2.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 <sup>ste</sup> eeuw                                  | 14        |
| 2.2 Provinciaal beleid                                                             | 14        |
| 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006                                       | 14        |
| 2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg                                 | 18        |
| 2.2.3 Programma Werklocaties                                                       | 19        |
| 2.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering | 23        |
| 2.2.5 Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer                               | 23        |
| 2.2.6 Provinciaal waterplan 2010-2015                                              | 24        |
| 2.3 Regionaal beleid                                                               | 25        |
| 2.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'                                   | 25        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                                                            | 26        |
| 2.4.1 Structuurvisie                                                               | 26        |
| 2.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen                                          | 29        |
| 2.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen                                          | 29        |
| 2.4.4 Welstandsnota                                                                | 30        |
| 2.4.5 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013                              | 32        |
| 2.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek                 | 32        |
| <br>                                                                               |           |
| <b>3. INVENTARISATIE</b>                                                           | <b>35</b> |
| 3.1 Functionele aspecten                                                           | 35        |
| 3.1.1 Wonen                                                                        | 35        |
| 3.1.2 Bedrijvigheid                                                                | 35        |
| 3.1.3 Voorzieningen, sport & recreatie                                             | 36        |
| 3.1.4 Groen, water en natuur                                                       | 37        |
| 3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren                                        | 38        |

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| 3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten          | 39            |
| 3.2 Onderzoekaspecten                        | 40            |
| 3.2.1 Bodem                                  | 40            |
| 3.2.2 Waterhuishouding                       | 41            |
| 3.2.3 Milieuzonering                         | 44            |
| 3.2.4 Luchtkwaliteit                         | 44            |
| 3.2.5 Externe veiligheid                     | 45            |
| 3.2.6 Geluidshinder                          | 47            |
| 3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen | 47            |
| 3.2.8 Flora & Fauna                          | 47            |
| 3.2.9 Archeologie                            | 50            |
| 3.2.10 Milieueffectrapportage                | 53            |
| <br><b>4. JURIDISCHE ASPECTEN</b>            | <br><b>55</b> |
| 4.1 Planonderdelen                           | 55            |
| 4.2 Opzet planregels                         | 55            |
| 4.2.1 Inleidende regels                      | 56            |
| 4.2.2 Bestemmingsregels                      | 56            |
| 4.2.3 Algemene regels                        | 57            |
| 4.2.4 Overgangs- en slotregels               | 58            |
| <br><b>5. HAALBAARHEID</b>                   | <br><b>59</b> |
| 5.1 Financiële uitvoerbaarheid               | 59            |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 59            |
| 5.3 Procedure                                | 60            |
| <br><b>6 HANDHAVING</b>                      | <br><b>61</b> |
| <br><b>7 COMMUNICATIE</b>                    | <br><b>63</b> |
| 7.1 Resultaten inspraak                      | 63            |
| 7.2 Resultaten overleg ex. artikel 3.1.1 Bro | 63            |
| 7.3 Zienswijzen                              | 63            |

## BIJLAGEN

1. Welstandscriteria Categorieën B1 en G1;
2. Uitwerking welstandsnota voor een gedeelte van Bergerweg Zuid;
3. Parkeernormen;
4. Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid.

## ONDERZOEKSRAPPORTEN

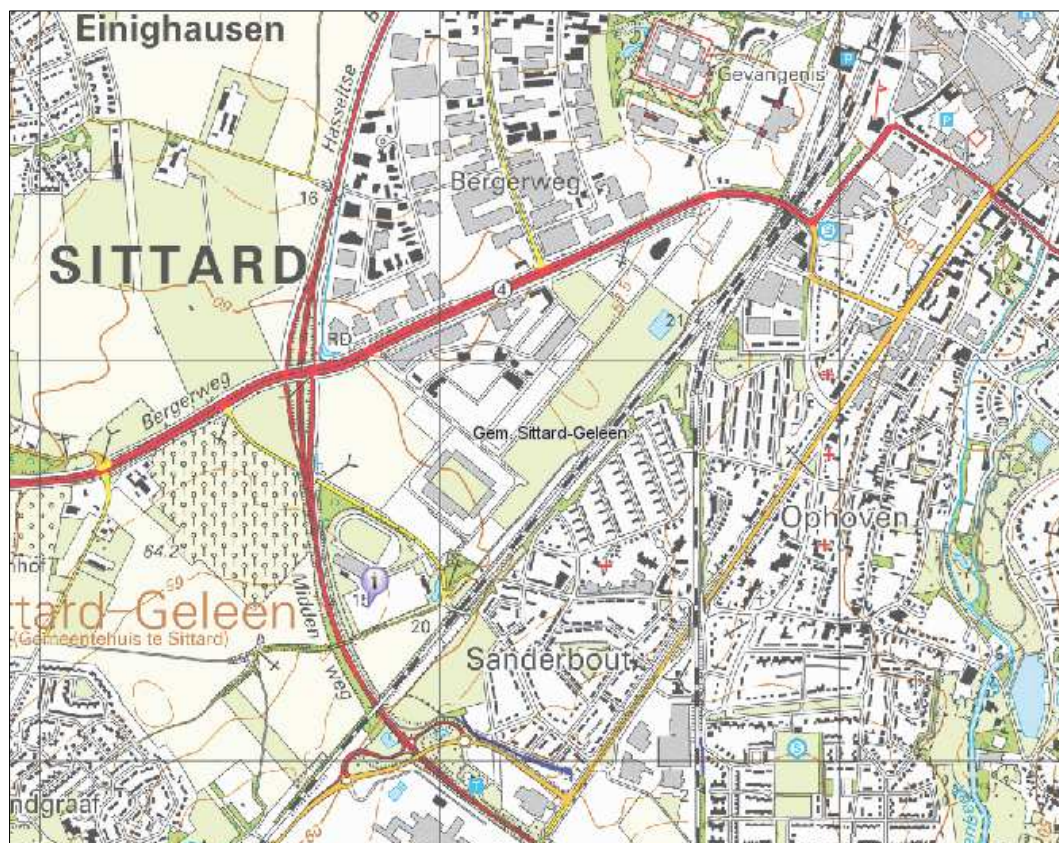
- BRO, *Verkennd Natuurwaardenonderzoek Bergerweg-Zuid / Eggerweg, gemeente Sittard*, 23-11-11.
- Cauberg-Huygen, *Actualisatie bestemmingsplan Bergerweg Zuid/Eggerweg te Sittard, Quicksan externe veiligheid, Referentie 20111061-02*, 5 maart 2012.
- Tauw, *Actualiserend bodemonderzoek Bedrijvenstad Fortuna in Sittard*, 3 maart 2011.



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aan de zuidwestzijde van Sittard is het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid gelegen, met direct daaraan grenzend het sportpark Eggerweg. Voor het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid en een deel van het sportpark Eggerweg, vigeren verouderde bestemmingsplannen. Een actualisatie van deze bestemmingsplannen is om meerdere redenen gewenst. De bestemmingsregelingen voldoen niet meer aan de wensen en eisen die hiervoor tegenwoordig gelden. Zo dient bijvoorbeeld aangesloten te worden bij de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' en is meer flexibiliteit ten aanzien van de invulling van het bedrijventerrein gewenst. Tevens is er sprake van discrepantie tussen de stedenbouwkundige voorwaarden in het beeldkwaliteitsplan en het vigerende bestemmingsplan. Verder is het wenselijk om de zonering zoals deze in het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is opgenomen, los te laten.



Afbeelding 1. Topografische kaart van het plangebied en de directe omgeving.

Voor het plangebied tussen Stadion/Fitland en de Bergerweg/Urmonderbaan geldt dat dit gebied wellicht ook tot de sportzone zal gaan behoren. Hierover zijn intentieafspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakt. Met die mogelijke ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden.

Tot slot geldt op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat de gemeenteraad in principe verplicht is om bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaar te herzien als men leges wil blijven vorderen. Voor de vigerende bestemmingsplannen geldt dat deze tienjaarstermijn verlopen is. Een integrale herziening van de bestemmingsplannen wordt dan ook noodzakelijk geacht.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het plangebied te voorzien van een actueel planologisch-juridisch regime, met een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De planregels dienen daarbij goed hanteerbaar, inzichtelijk en toegankelijk te zijn.

Het bestemmingsplan is in essentie gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Het huidige gebruik van gronden en opstallen wordt, voor zover mogelijk, positief bestemd, tenzij het gaat om illegaal gebruik of bebouwing in strijd met beleid of regelgeving. Voor de nog onbebouwde percelen gelden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen als uitgangspunt, waarbij echter waar nodig de regelingen zijn aangepast aan de wensen en eisen van deze tijd.

## **1.2 Situering plangebied**

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Sittard, in de gemeente Sittard-Geleen, grofweg tussen de spoorlijn Maastricht – Sittard aan de zuidoostzijde, de Bergerweg aan de noordzijde en de Middenweg (N276) aan de westzijde. Het stadion van Fortuna Sittard (inclusief directe omgeving) en de woning aan de Veestraat 72 maken geen deel uit van het plangebied. Voor de Veestraat 72 is recentelijk een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld en voor het stadion wordt een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld.

Op afbeelding 1 en 2 is het plangebied op een topografische ondergrond en een luchtfoto te zien. Op afbeelding 3 is de planbegrenzing op een kadastrale ondergrond weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere verloop van dit rapport “het plangebied” genoemd. Bij het bepalen van de planbegrenzing is voor zover mogelijk aangesloten bij de grenzen van recente aangrenzende bestemmingsplannen.



Afbeelding 2. Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving.



Afbeelding 3. Plangrens op kadastrale ondergrond.

### 1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

| Naam van het bestemmingsplan                                              | Vastgesteld | Goedgekeurd |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Bergerweg-Zuid                                                            | 08-12-1994  | 20-06-1995  |
| 1 <sup>e</sup> partiële wijziging van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid  | 20-02-1997  | 27-05-1997  |
| 2 <sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid | 26-03-1998  | 23-06-1998  |
| Sportpark Eggerweg                                                        | 13-09-2001  | 18-12-2001  |

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen.

### 1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in [hoofdstuk 2](#). Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in [hoofdstuk 3](#) beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten en wordt tevens ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in [hoofdstuk 4](#). In [hoofdstuk 5](#) wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In [hoofdstuk 6](#) is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op basis van dit plan. Tot slot volgt in [hoofdstuk 7](#) een beschrijving van de gevoerde communicatie.



## 2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het rijksbeleid zal onder andere worden besproken aan de hand van de Nota ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder meer gebruik gemaakt van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006', eveneens een overkoepelend beleidsstuk en de 'POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. In het kader van het regionale beleid wordt ingegaan op de regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'. Voor wat betreft het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de 'Structuurvisie' en de 'Horecanota'.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

*Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

*Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

*Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Aangezien in essentie sprake is van een conserverend bestemmingsplan, hebben de bovenstaande nationale ruimtelijke belangen geen directe consequenties voor het plangebied. Wel dient bij toekomstige ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten.

### **2.1.2 AMVB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB

als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

### **2.1.3 Nationaal Waterplan**

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitge-

baggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

#### **2.1.4 Duurzaam waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw**

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

##### *Vasthouden, bergen, afvoeren*

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

## **2.2 Provinciaal beleid**

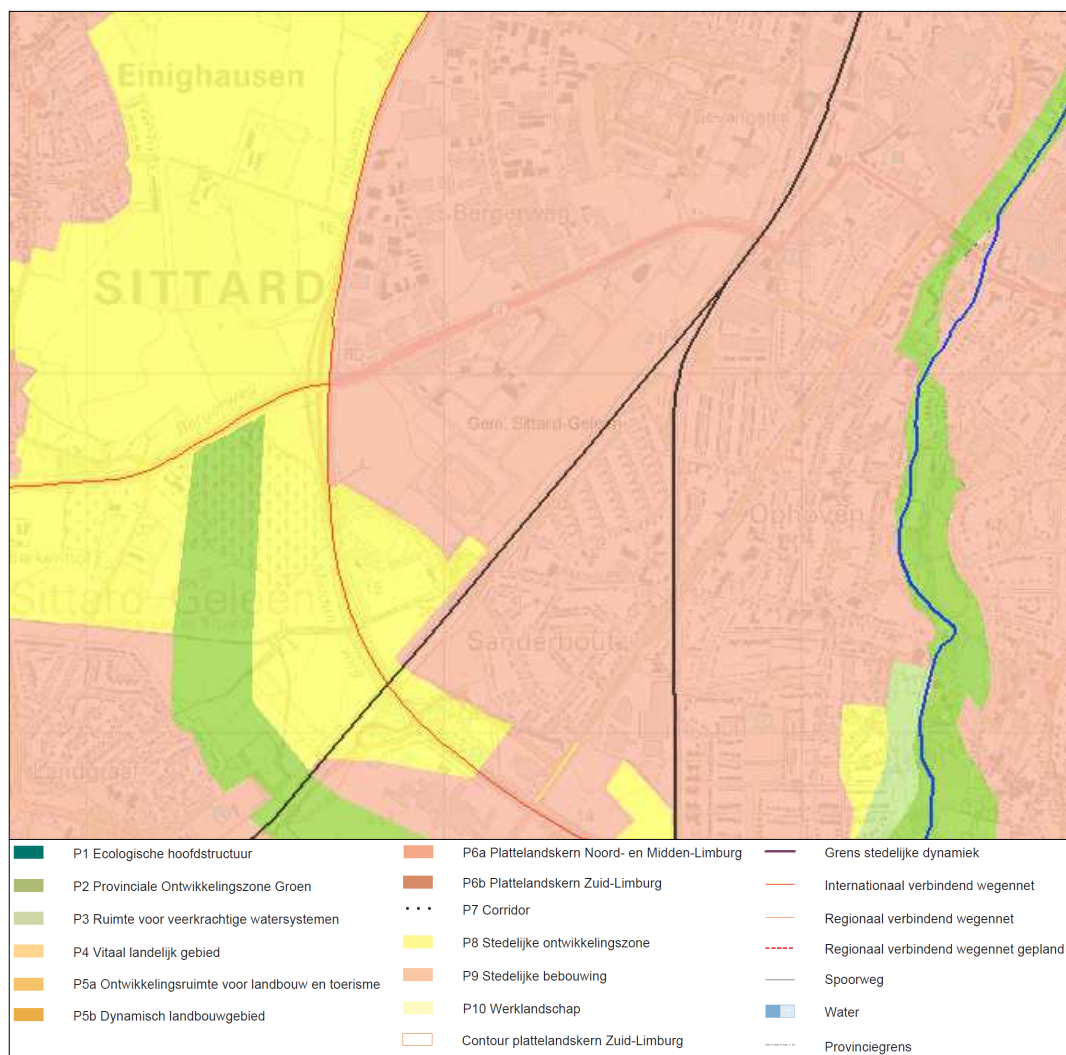
### **2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006**

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. De jaren daarna is het POL2006 diverse malen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, provinciaal waterhuishoudingplan, provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

## Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillen- de perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Voor het plangebied geldt grotendeels het perspectief 9 'stedelijke bebouwing'. Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijhorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingopgave van de stadsregio wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Binnen de bestaande bebou- wing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige ge- bieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uit- gangspunt.



Afbeelding 4. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' voor het plangebied en omgeving.

Het zuidwestelijke deel van het plangebied, het sportpark en een klein deel van het bedrijventerrein, valt binnen perspectief 8 'stedelijke ontwikkelingszone'. Deze tot 'stedelijke ontwikkelingszone' aangewezen gebieden bieden ruimte aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur én voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

#### *Stadsregio Sittard-Geleen*

Het plangebied is gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' van de Stadsregio Sittard-Geleen. In het POL2006 wordt de stadsregio Sittard-Geleen genoemd als dé Industrieregio van Limburg. Het chemiecluster is een belangrijke drager van de economie in de regio maar ook voor Limburg als geheel.

Een goed logistiek concept wordt als essentieel gezien met het oog op een efficiënte en milieuvriendelijke afwikkeling van de verschillende goederenstromen in de regio. Aanpak van de stadscentra en ontwikkeling van het middengebied zijn cruciale projecten voor het verbeteren van de stedelijke structuur.

#### *Kaart bedrijventerreinen*

De kaart 'bedrijventerreinen' van het POL 2006 geeft de fysieke ligging weer van alle Limburgse bedrijventerreinen op basis van de provinciale geografische databank REBIS (Regionaal Economisch Bedrijventerreinen Informatie-Systeem). Op de kaart 'Bedrijventerreinen', behorende tot het POL2006, is het overgrote deel van het plangebied, met uitzondering van het sportpark, aangewezen als 'bedrijventerreinlocatie'.

#### *Werklocaties*

Voor de bedrijventerreinenstrategie is er door de provincie Limburg een knip aangebracht tussen POL (hoofdpijnen strategie, rolopvatting, planningsmethodiek) en een Programma werklocaties. Het Programma werklocaties is flexibel, actualisering kan beperkt blijven tot regio's of segmenten waar nodig. Het beleid voor bedrijventerreinen en voor dienstenlocaties is geïntegreerd tot één beleid voor werklocaties. Naast bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen (kantoren en detailhandel) geeft dat aandacht aan campussen en bedrijvigheid in binnensteden en woonmilieus. Er wordt ingespeeld op de behoefte aan bedrijfshuisvesting passend bij de veranderende economie en aansluitend op Versnellingsagenda Economie.

De provincie Limburg wil zorg dragen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De beschikbaarheid van werklocaties vormt een belangrijk element in het Limburgs vestigingsklimaat. Deze werklocaties moeten in kwaliteit aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven. De ambitie van de provincie is om een excellent vestigingsklimaat te realiseren in Limburg, gericht op de ontwikkeling en versterking van een aantal clusters van bedrijvigheid. Per cluster varieert

de ruimtelijke impact. De provincie wil een grote variatie aan vestigingsmilieus bieden, uiteenlopend van grote logistiek-industriële terreinen tot campussen en van kantoorlocaties tot woonwijken die fungeren als broedplaats voor nieuwe bedrijfjes. Hierbij wordt gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijk ruimtegebruik en zo min mogelijk aantasting van het landschap, zodat sprake is van een duurzaam bedrijventerreinbeleid dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Limburg.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van deze werklocaties. Bij duurzame inrichting en beheer van de bestaande voorraad aan werklocaties en optimaal gebruik van restruimte stelt de provincie kwaliteit centraal.

Nieuwe werklocaties staat de provincie alleen voor wanneer nodig. Zij maakt daarvoor inschattingen van de benodigde kwaliteit en kwantiteit, die richtinggevend zijn voor onder andere gemeenten.

Gemeenten moeten restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen alleen gebruiken voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsters en starters vanuit de eigen gemeente en daarbij voorkomen dat lokale bedrijventerreinen een grootschalig stedelijk karakter krijgen. Zo nodig mogen gemeenten een bestaand terrein uitbreiden voor reeds lokaal gevestigde bedrijven.

In het provinciaal beleid wordt verder gestreefd naar werklocaties met kwaliteit. Dit betekent dat er voldoende aandacht dient te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik, optimaal gebruik en beheer van water, energie, grondstoffen en afval, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid en parkeren.

In het POL2006 worden, naast gemengde woon- en werkmilieus, een aantal categorieën specifieke werkmilieus onderscheiden. In de onderstaande tabel wordt een koppeling genoemd tussen deze typen werklocaties en de in de praktijk nog veel gehanteerde segmenten van bedrijvigheid. Het is toegespitst op specifieke werkmilieus (bedrijven- en dienstenterreinen), maar gaat ook in op gemengde woon-werkmilieus als binnensteden en woongebieden.

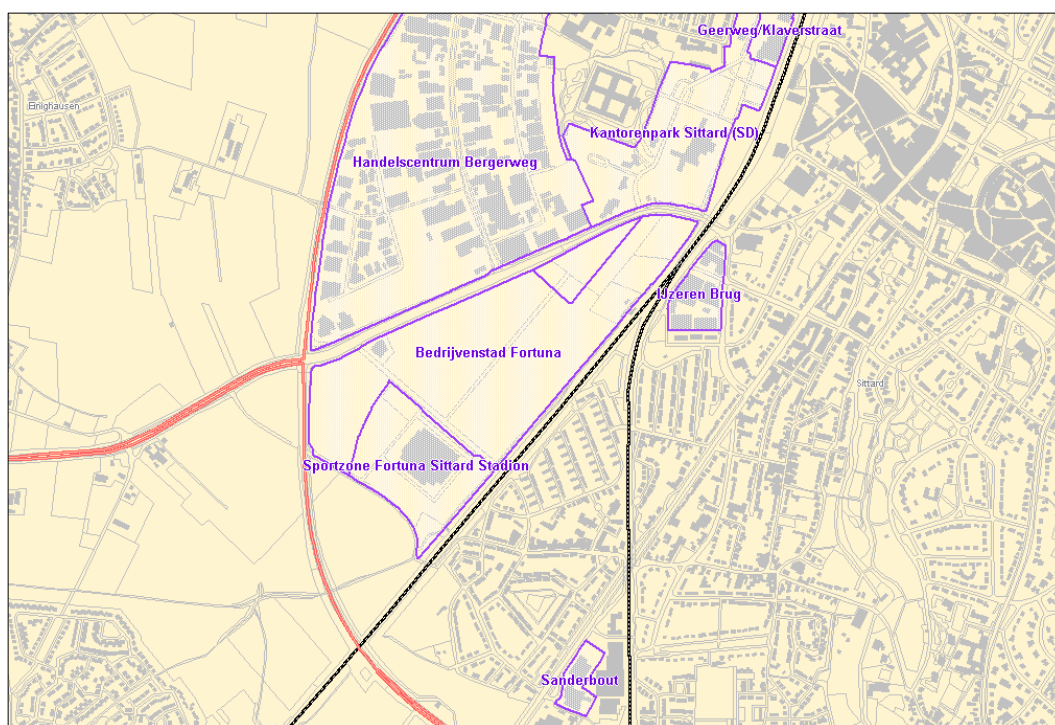
Het beleid is gericht op het bieden van voldoende en gevarieerde vestigingsruimte voor bedrijven om zo een bijdrage te leveren aan het stimuleren en verankeren van de Limburgse economie. Het accent ligt daarbij op de stadsregio's met hun stedelijke dynamiek.

| Categorie werklocatie         | Segmenten                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| stedelijke bedrijventerreinen | modern gemengd (MG) en bedrijvenpark (BP)                                                  |
| stedelijke dienstenterreinen  | grootschalige detailhandel, grootschalige eigenstandige kantoren en stedelijke recreatieve |

| Categorie werklocatie                                                 | Segmenten                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                       | voorzieningen                                      |
| logistiek-industriële terreinen<br>(w.o. functiespecifieke terreinen) | gemengd plus (G+) en transport en Distributie (TD) |
| regionaal verzorgende terreinen                                       | modern gemengd (MG)                                |
| lokale terreinen                                                      | modern gemengd (MG)                                |
| overige terreinen                                                     | divers                                             |

Tabel 2. Segmentering bedrijventerreinen

Volgens het 'Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem' (REBIS) wordt het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid (onder de naam Bedrijvenstad Fortuna) aangeduid als stedelijk bedrijventerrein en valt het binnen het segment 'bedrijvenpark'.



Afbeelding 5. Bedrijventerrein Bergerweg-Zuid (op de afbeelding Bedrijvenstad Fortuna genaamd), volgens de bedrijvenmonitor REBIS.

## 2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

### Detailhandel

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg vormt het kader voor wat betreft het detailhandelsbeleid. In de Handreiking is aangegeven dat detailhandelsfuncties

in principe niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

Op alle bedrijventerreinen is ondergeschikte verkoop inherent aan de betreffende activiteit toegestaan, bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde producten.

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' geldt voor het landelijk gebied dat winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, in bepaalde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein in de betreffende kern. Het gaat om detailhandelsvestigingen behorend tot een van de volgende branches:

- grove bouwmaterialen;
- landbouwmachines;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (mits ze voldoen aan het Bevi);
- handel in 2e hands auto's.

Tevens kan het gaan om verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

#### *Kantoren*

Ten aanzien van kantoren stelt de Handreiking dat vestiging van eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen niet is toegestaan. Ondersteunende kantoorfaciliteiten direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven zijn wel toegestaan mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft. De richtlijn is dat het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% mag bedragen. Voornoemde uitgangspunten zijn ook van toepassing op het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid.

#### *Restcapaciteit en kavelmaat*

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling wordt verder aangegeven dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met de restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen. Deze moet alleen worden gebruikt voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsters en starters vanuit de eigen gemeente. Door het vastleggen van een maximale kavelmaat in bestemmingsplannen wordt tegengegaan dat lokale bedrijventerreinen een grootschalig, stedelijk karakter krijgen. Als richtlijn gaat de provincie uit van een maximum kavelmaat van 5.000 m<sup>2</sup>.

### **2.2.3 Programma Werklocaties**

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de zorg voor een marktgericht aanbod aan werklocaties ligt bij provincies en gemeenten. In het POL 2006 geeft de provincie de kaders hiervoor aan: ambitie, rolverdeling, uitgangspunten en aanpak. De feitelijke planningsopgave, die zowel de herstructurering van bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, is per regio bepaald, in samenspraak met gemeenten en vastgelegd in het Programma Werklocaties.

De juridische status van het programma is een beleidsregel. Het vormt het kader voor de beoordeling van initiatieven door Gedeputeerde Staten voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen.

### Algemene uitgangspunten

#### *Uitgangspunten bij de (her)ontwikkeling van terreinen:*

- zorg voor een marktgericht aanbod met een accent op de in het POL genoemde perspectiefvolle clusters en sectoren;
- bij het zoeken naar ruimte wordt gewerkt met de SER-ladder;
- ruimtelijke concentratie van nieuwe terreinen;
- er komen geen nieuwe terreinen in het landelijk gebied;
- specifieke dienstenterreinen (terreinen voor kantoorgebruikers, grootschalige winkel-, leisure-, onderwijs-, of zorgvoorzieningen of een combinatie van genoemde functies);
- mobiliteitsaspecten moeten vroegtijdig bij de ontwikkeling en locatiekeuze van werklocaties worden betrokken;
- zorgvuldig ruimtegebruik wordt niet afgedwongen, maar wel sterk en actief door de gemeenten gestimuleerd.

#### *Uitgangspunten bij de uitgifte van terreinen:*

- bedrijfswoningen worden niet toegestaan;
- lage hindercategorieën (categorie 1 en 2) worden niet toegestaan m.u.v. bedrijven die:
  - Een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (zijnde niet detailhandel);
  - Veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn;
- detailhandel en solitaire kantoren worden niet toegestaan op bedrijventerreinen;
- grenzen aan de hoeveelheid kantoorvloeroppervlak;
- zorgvuldig ruimtegebruik betekent ook dat er geen reserveruimte aan bedrijven wordt verkocht;
- strikt hanteren van door de provincie vastgestelde reserverings- en optietermijnen.

#### *Herstructurering*

Van de bruto ruim 1.100 ha aan werklocaties in Zuid-Limburg is ruim 60% van voldoende functionele kwaliteit. Van de overige kleine 40% zijn voor een deel herstructureringsplannen in uitvoering. Indien die plannen gereed zijn, rest nog slechts een kleine 10% die van onvoldoende kwaliteit is. Het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid is niet opgenomen in de lijst met werklocaties die geherstructureerd dienen te worden.

### *Een nieuwe segmentering:*

In het Programma Werklocaties is een nieuwe segmentering van bedrijventerreinen opgenomen. Hierbij wordt voor alle typen terreinen in Limburg een onderscheid gemaakt in:

- bedrijventerreinen 1, 2 en 3 (BT1, BT2, BT3): van functioneel naar hoogwaardig;
- stedelijke dienstenterreinen (SD1, SD2), waarbij SD2 als excellent vestigingsmilieu wordt gezien.

Deze nieuwe segmentering is gebaseerd op een indeling naar ruimtelijke kwaliteit van terreinen. Voor de verschillende typen terreinen zijn inrichtingsprincipes opgesteld. De BT3-terreinen zijn van het hoogste niveau bij de bedrijventerreinen (het zogenaamde 'excellente vestigingsmilieu'). BT1-terreinen zijn voornamelijk functioneel. Indien een terrein het minimumniveau (BT1 of SD1) niet haalt, dan krijgt het terrein het segment BT0 of SD0. In de onderstaande tabel is het onderscheid tussen de verschillende bedrijventerreinen nader uiteengezet. Voor het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid geldt dat het terrein valt binnen het segment BT2 en dat het terrein niet verouderd is.

|                                      | BT1                                                                                                                         | BT2                                                                                                   | BT3                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebruikswaarde                       |                                                                                                                             |                                                                                                       |                                                                                                                                     |
| Bereikbaarheid                       | Vrachtauto / auto                                                                                                           | Vrachtauto / auto / OV-halte bij terreingrens                                                         | Auto / OV-haltes op het terrein / vrachtauto                                                                                        |
| Breedte wegen                        | 2 x 4 / 1 x 8 meter voor de wegen                                                                                           | 2 x 3,5 / 1 x 7 meter voor de wegen.<br>Fiets(suggestie)-strook van 1,5 meter en enkelzijdig trottoir | 1 x 7 meter voor de wegen. Enkelzijdig / dubbelzijdig vrijliggend fietspad van 2 / 2,5 meter en (dubbelzijdig) trottoir             |
| Parkeren                             | Vrachtauto's: op eigen terrein en speciale opstelplaats vrachtwagens in openbaar gebied.<br>Personenauto's op eigen terrein | Vrachtauto's en personenauto's: op eigen terrein                                                      | Personenauto's: op eigen terrein aan achterzijde gebouwen of collectief.<br>Vrachtauto's: op eigen terrein aan achterzijde gebouwen |
| Floor-space-index (FSI) <sup>1</sup> | minimaal 0,6                                                                                                                | minimaal 0,8                                                                                          | minimaal 1,0 minimaal 1,0                                                                                                           |

<sup>1</sup> Floor Space Index = verhouding benutbaar inpandig vloeroppervlak ten opzichte van de kavelgrootte; gezien de benodigde ruimte voor manoeuvreren en beperkingen in meerdere lagen te bouwen voor de logistieke bedrijven, is een FSI van minimaal 0,5 acceptabel voor logistieke terreinen of het logistieke deel van een werklocatie.

|                                                                       |                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid                                                            | Sociaal redelijk veilig<br>Collectieve<br>beveiliging;<br>sociaal veilig;<br>verkeersveilig(er) | Collectieve<br>beveiliging; sociaal<br>veilig; verkeersveilig;<br>milieuveilig (EV) | Collectieve<br>beveiliging; sociaal<br>veilig; verkeersveilig;<br>milieuveilig (EV)                 |
| <b>Belevingswaarde</b>                                                |                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                     |
| Coördinerende<br>Stedenbouwkundige                                    | Nee                                                                                             | Ja                                                                                  | Ja                                                                                                  |
| Inpassing                                                             | Zorgvuldig, harde<br>randen                                                                     | Zorgvuldig, harde<br>randen                                                         | Zorgvuldig, zachte<br>overgangen,<br>landschappelijke<br>inpassing / inpassing<br>stedelijk weefsel |
| Lay out                                                               | Grid- of<br>strokenstructuur                                                                    | Stroken- of<br>campusstructuur                                                      | Campus- of<br>eilandenstructuur                                                                     |
| Representativiteit<br>gebouwen                                        | Functioneel                                                                                     | Gemiddeld                                                                           | Hoog                                                                                                |
| Materiaalgebruik                                                      | Divers                                                                                          | Hoogwaardig en<br>eenduidiger (beton,<br>stenen, hout)                              | Hoogwaardig (beton,<br>stenen, hout), onder<br>architectuur gebouwd                                 |
| Hekwerken                                                             | Toegestaan,<br>maar eenduidige<br>vormgeving                                                    | Geen hekwerken                                                                      | Groen op kavels<br>gaat in elkaar over<br>(eventueel collectieve<br>buitenruimte)                   |
| Percentage groen per<br>terrein                                       | 10 – 15%                                                                                        | 15 - 30%                                                                            | 30 - 50%                                                                                            |
| Groen                                                                 | Smalle stroken,<br>bomenstructuur,                                                              | Singels                                                                             | Groen gegroepeerd<br>en deels langs wegen                                                           |
| Landscaping                                                           | Beperkt                                                                                         | Watergangen                                                                         | Landschap, singels                                                                                  |
| <b>Toekomstwaarde</b>                                                 |                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                     |
| Beheer openbaar<br>Gebied                                             | Gemeente                                                                                        | Eigen managementor-<br>ganisatie                                                    | Eigen managementor-<br>ganisatie                                                                    |
| Gezamenlijke<br>voorzieningen (op<br>basis van aanwezig<br>draagvlak) | Mogelijk                                                                                        | Restaurant / vergaderfa-<br>ciliteiten                                              | Restaurant / congres<br>/ vergaderfaciliteiten;<br>fitness en<br>kinderopvang                       |

Tabel 2. Nieuwe segmentering bedrijventerreinen, onderscheid tussen BT1, BT2 en BT3.

## **2.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering**

Op 18 december 2009 heeft Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL 2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Voor wat betreft werklocaties, wordt met de POL-aanvulling een beperkte aanscherping van het vigerende beleid geregeld, waarbij meer nadruk gelegd wordt op de herstructurering van werklocaties. De zorg voor tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit blijft van provinciaal belang. De provincie zal daarbij een regierol op zich nemen en een inpassingsplan vaststellen, indien de gemeenten niet bereid zijn of niet in staat zijn om deze opgave zelf planologisch te verankeren.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied is sprake van conserverend bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

## **2.2.5 Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer**

De Provincie Limburg geeft in het Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer (juli 2006) aan hoe oude en nieuwe stedelijke wateropgaven bij elkaar komen in een samenhangende visie op beleidsdoelen en beleidsaanpak in het stedelijk waterbeheer. De hoofdlijnen van het beleidskader zijn verankerd in het POL2006.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het in beeld brengen van wateroverlastknelpunten vanuit grondwater, riolering en wateren in gemeentelijk beheer en het vaststellen en nemen van noodzakelijke maatregelen. Daarnaast wordt aan gemeenten en waterschappen gevraagd om via baggerplannen de aard en omvang van de baggerproblematiek in stedelijke wateren in beeld te brengen en voor 2015 maatregelen te nemen om de watersystemen op orde te krijgen.

Het afkoppelen van regenwater van het riool is in bebouwd gebied een belangrijk middel om watersystemen op de langere termijn op orde te houden en draagt bij

aan meerdere waterdoelen. De scheiding van waterstromen is inmiddels als uitgangspunt van het nationale beleid benoemd en wordt wettelijk verankerd.

Gemeenten krijgen daarbij een grote verantwoordelijkheid om op lokaal niveau een doelmatigheidsafweging te maken. De Provincie volgt de nationale beleidslijn door 'maximaal afkoppelen binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidsdoel te formuleren. Investerings in bestaand gebied vinden bij voorkeur pas plaats indien maatschappelijke ontwikkelingen (renovatie, herstructurering) de mogelijkheid bieden om kosteneffectieve maatregelen te nemen.

Gemeenten dienen in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (GRP) aan te geven hoe zij tot invulling van het begrip doelmatigheid komen. Provincie en waterschappen ondersteunen de gemeenten bij het ontwikkelen van zo'n verbreed plan. De Provincie wil de praktijkervaringen van de komende jaren benutten om samen met gemeenten en waterschappen al werkende tot nadere concretisering van het begrip doelmatig komen.

#### **2.2.6 Provinciaal waterplan 2010-2015**

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006. Het doel van deze POL-aanvulling is een actualisatie van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid als gevolg van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de integrale Waterwet. Gelijktijdig vindt een actualisatie van de waterbeheerplannen van de waterschappen, van het Nationaal Waterplan van het Rijk en van gemeentelijke waterbesluiten plaats. Als onderdeel van de planprocedure is een gezamenlijke planMER voor het provinciaal waterplan en de beide waterbeheerplannen ontwikkeld. Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid. Na vaststelling door Provinciale Staten vormt het Provinciaal Waterplan 2010-2015 onderdeel van het POL planstelsel.

De belangrijkste aanvullingen ten opzichte van POL2006 luiden als volgt:

- aanduiding van een normering voor regionale wateroverlast;
- aanduiding van grond- en oppervlaktewaterlichamen en concretisering van ecologische en chemische doelen en bijbehorende maatregelen, inclusief fasering. Hiervoor zijn aanpassingen doorgevoerd ten aanzien van de status en ligging van de oppervlaktewaterlichamen;

- aanpak verdroging nader geconcretiseerd voor 48 TOP-gebieden (vervangt de 52 prioritaire en kansrijke verdrogingsgevoelige natuurgebieden uit POL2006) en de uitwerking van de GGOR (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime);
- nieuw beleid ten aanzien van de verbetering RWZI's door waterschappen en het beperken van de overstortfrequentie vanuit rioolstelsels op (zeer) kwetsbare watersystemen door gemeenten;
- meer programmatische aansturing van te nemen maatregelen door waterschappen en gemeenten, door opname en fasering van maatregelen waarvoor een resultaatsverplichting geldt;
- herijking drinkwaterbehoefte en herverdeling maximaal vergunbare hoeveelheden drinkwater via een meer flexibele benadering van de watervoorraden;
- vastleggen proces rondom de toetsing van primaire waterkeringen;
- invulling geven aan beleid rondom klimaatadaptatie.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'

In januari 2009 is door de gemeenten in de westelijke mijnstreek (Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein) de regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties' vastgesteld. In het document wordt een aantal ambities en speerpunten genoemd. Hieronder wordt hier kort op ingegaan.

#### *Ambitie Hoogtechnologische bedrijvigheid*

Gestreefd wordt naar krachtige innovatieve, hoogtechnologische bedrijvigheid in de regio. Dit draagt bij aan een toenemend aandeel van de regio in het bruto nationaal product en in de privaat en publiek gegenereerde innovatie-inzet. Hierbij is het internationaal toonaangevende chemiecomplex met de Research & Business Campus Chemelot, van groot belang. Het MKB wordt sterker als het zich aansluit bij de kracht van de grote motoren van de hoogtechnologische bedrijvigheid. Ook het automotivecluster en de zorg, als sterke economische factoren in de regio, kunnen een vliegwielfunctie vervullen.

Het streven is om in 2020 in Zuid-Limburg (als onderdeel van een brede technologische topregio rond de steden Eindhoven, Leuven, Luik en Aken) een economie te hebben die sterk concurrerend is en een duurzaam sterke structuur heeft binnen Europa.

#### *Ambitie transformatie woningvoorraad*

Een duurzaam woon- en leefklimaat staat centraal. In de regio is er een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit.

De bedreiging die de demografische krimp vormt wil de regio omzetten in een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren, of te herbouwen. Daarnaast dienen goede woningen te worden gebouwd die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen van buiten de provincie.

#### *Ambitie sportzone*

Sittard-Geleen en de Westelijke Mijnstreek zijn onder de naam Sportzone een epicentrum voor topsport en breedtesport. De wens is om voor 2016 een topsportklimaat in een brede context te creëren, dat naast sportaccommodaties en -beoefening ook onderwijs, huisvesting, leisure, innovatie en ondersteunende services omvat.

#### *Ambitie landschap*

De ambitie is om het Limburgse landschap ook in deze regio tastbaar aanwezig te laten zijn en de inwoners en de bezoekers de mogelijkheid te bieden om te recreëren, te wandelen en te fietsen. Dit gaat hand in hand met de ontwikkeling van de beoogde ecologische structuur, met de groenblauwe verbindingen in oost-westrichting, die Grensmaas en robuuste ecologische verbinding Schinveld-Mook verknopen.

Voor het plangebied en de directe omgeving zijn met name de ambities ten aanzien van hoogtechnologische bedrijvigheid en de sportzone van belang. Hierbij dient te worden aangetekend dat een deel van de sportzone, namelijk het stadion van Fortuna Sittard inclusief de direct omliggende ontwikkelingen, buiten het plangebied valt.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

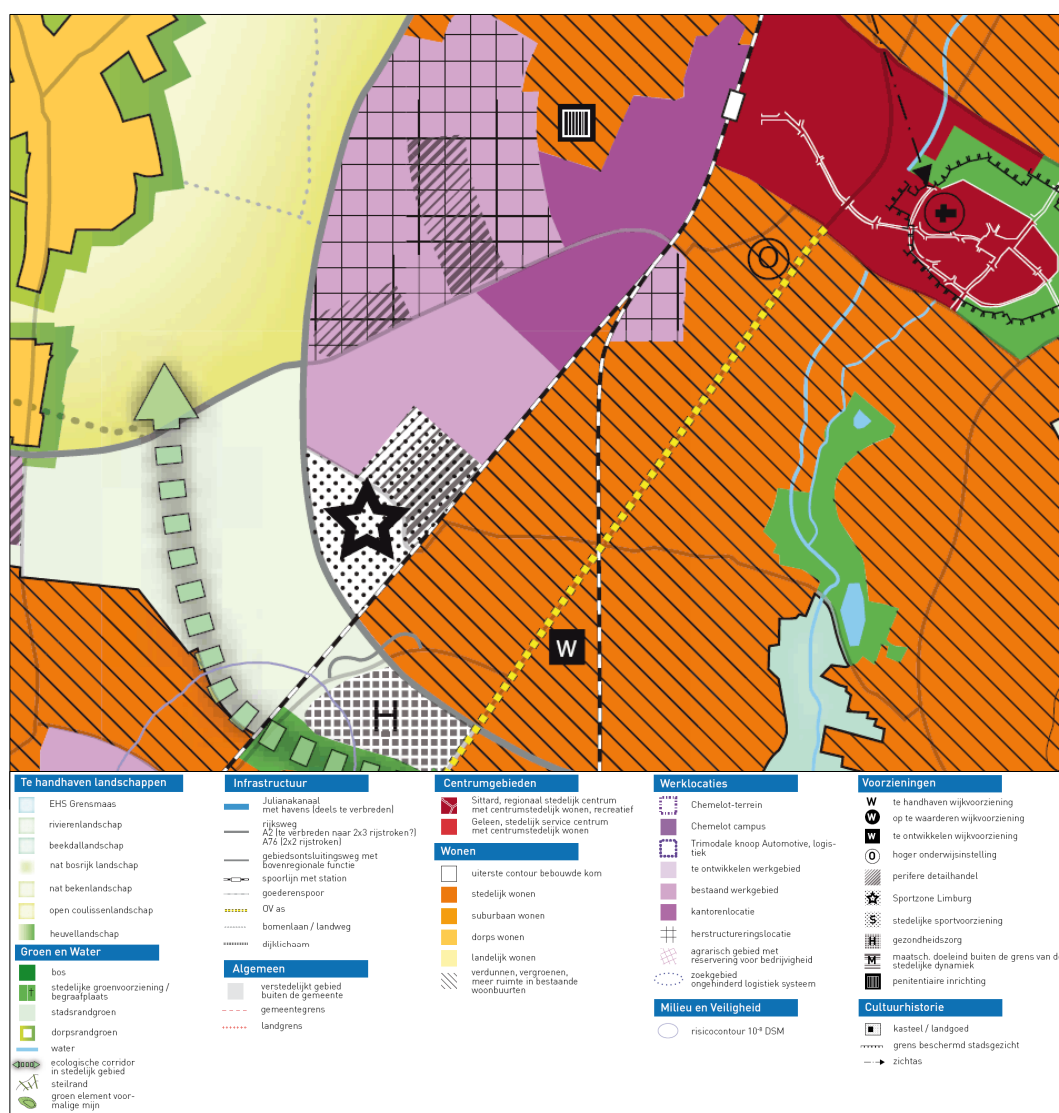
### **2.4.1 Structuurvisie**

Op 10 juni 2010 heeft de raad van Sittard-Geleen de Structuurvisie Sittard-Geleen vastgesteld. De structuurvisie schetst het ruimtelijk beeld van Sittard-Geleen en geeft een helder beeld van de lange termijn ambities en doelen voor Sittard-Geleen. In de structuurvisie is geen nieuw beleid opgenomen, de visie is gebaseerd op vigerend beleid. De structuurvisie is ingedeeld in een aantal thema's, ingedeeld conform de lagenbenadering uit de Nota Ruimte en is voorzien van een uitvoeringshoofdstuk.

Het plangebied maakt deel uit van het middengebied tussen de kernen Sittard en Geleen. Binnen dit gebied wordt invulling gegeven aan het in de Stadsvisie 2016 geschetste beeld 'Middengebied; gezondheid door zorg en sport', door middel van

het Orbis Medical Park met sportpoli, het voetbalstadion en de in ontwikkeling zijnde Sportzone.

Bij de profilering en positionering van Sittard-Geleen dient volgens de structuurvisie een onderscheid te worden gemaakt tussen bovenregionale pieken en het versterken van de regionale thuismarkt. Sittard-Geleen wil met de bovenregionale speerpunten (chemie, automotive, logistiek en onderdelen van de zorg) het accent verleggen van traditionele maakindustrie (basiskennis) en logistiek naar kennisintensieve ketens (productie en logistiek). De gemeente Sittard-Geleen wil één van de kernspelers zijn voor innovatie in de ruime regio.

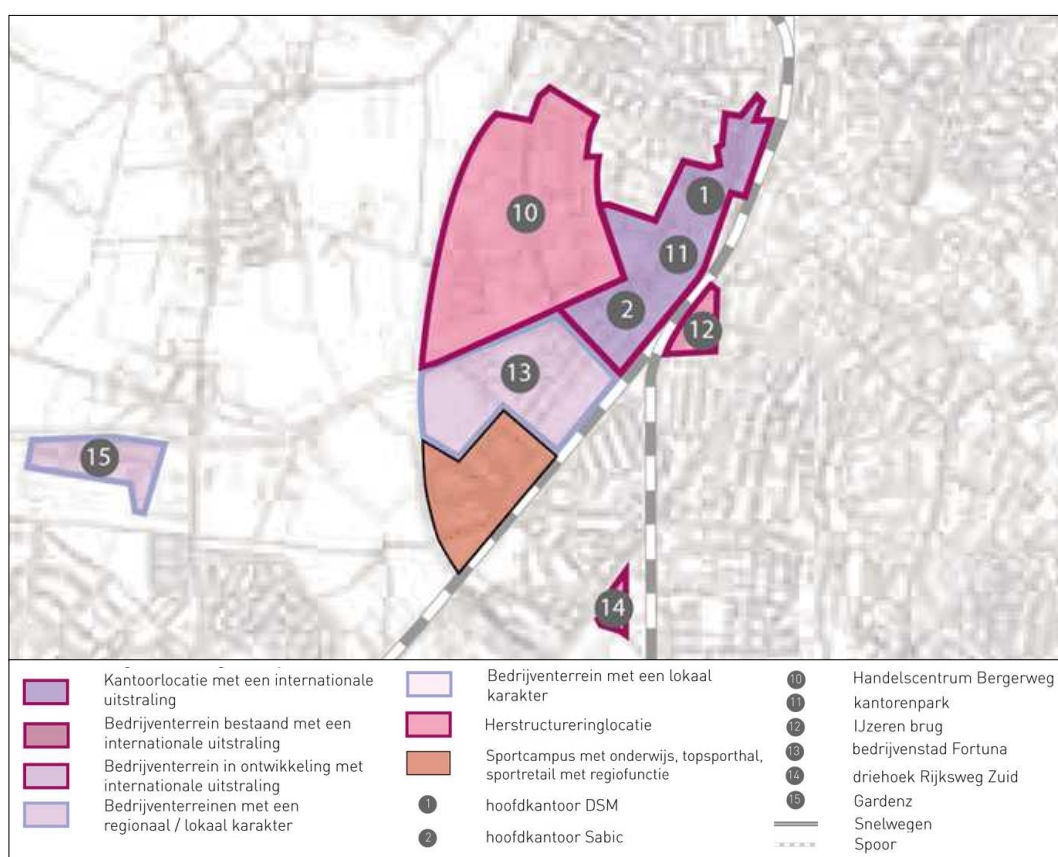


Afbeelding 6. Structurenkaart uit de structuurvisie Sittard-Geleen.

Op de structuurvisiekaart is het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid aangeduid als bestaand werkgebied. Het terrein wordt gezien als een gemengd modern bedrijventerpark met een lokaal / regionaal karakter. Het sportpark Eggerweg valt binnen de 'Sportzone Limburg' en het tussenliggende gebied is aangewezen voor perifere detailhandel. Het streven voor de Sportzone Limburg, waarvan het hart rondom het Fortuna Sittard stadion is gelegen, is een topsportfaciliteit te realiseren, aangevuld met (sport)onderwijs, expertisecentrum, leisure en retail.

Volgens de kaart werklocaties betreft is het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid een bedrijventerrein met een regionaal / lokaal karakter. Voor alle bedrijventerreinen wordt parkmanagement, met camerabewaking opgezet.

Het gedeelte van sportpark Eggerweg valt binnen het gebied dat wordt aangeduid als sportcampus met onderwijs, een topsporthal en sportretail met een regiofunctie.



Afbeelding 7. Kaart werklocaties uit de structuurvisie Sittard-Geleen.

#### **2.4.2 Retailstructuurvisie Sittard-Geleen**

Op 28 februari 2008 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de 'Retailstructuurvisie Sittard-Geleen' vastgesteld, waarin de inrichting van de hoofdwinkelstructuur in de stad is vormgegeven. Tevens heeft de raad besloten dat door het College een nader voorstel dient te worden voorbereid over detailhandel op het Handelsterrein Bergerweg en het Industriepark Noord. De aanleiding hiervoor is het advies van DTNP om te komen tot concentratie van de hoofdbranche woninginrichting op Gardenz. De raad van de gemeente Sittard-Geleen heeft de uitwerking de uitwerking voor de invulling van perifere detailhandel voor de bedrijventerreinen Handelsterrein Bergerweg, Industriepark Noord en Gardenz op 16 juli 2009 vastgesteld.

In de retailstructuurvisie en de aanvulling daarop wordt niet specifiek ingegaan op het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid en het sportpark Eggerweg. Wel wordt aangegeven dat het nabij gelegen Gardenz de aangewezen perifere detailhandelslocatie is en blijft voor vestiging van perifere winkels in de branches, tuin, doe-het-zelf en wonen. Industriepark Noord is eveneens aangewezen als locatie voor doe-het-zelf winkels. In en rond het stadion is sportretail en een supermarkt-XL toegelaten. Dit houdt tevens in dat de vestiging van perifere detailhandel in de bovengenoemde branches binnen het plangebied niet gewenst is.

#### **2.4.3 Integrale Horecanota Sittard-Geleen**

In december 2010 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de Integrale Horecanota Sittard-Geleen vastgesteld. Ten grondslag aan de integrale horecanota liggen de volgende doelstellingen:

- Stimulering van een kwalitatieve versterking van de horecastructuur binnen de gemeente: kwaliteit en kwantiteit van het horeca-aanbod afgestemd op de verschillende doelgroepen;
- Tegengaan van (ongewenste) ontwikkelingen die leiden tot achteruitgang van het woon- en leefklimaat, openbare orde en veiligheid;
- Realiseren van afstemming op het terrein van horecagerelateerde beleidsontwikkeling.

Sittard-Geleen wordt in de horecanota omschreven als een stad met twee centra met ieder een eigen profiel. De gemeente heeft ambities om de stad aantrekkelijker te maken voor haar inwoners en werknemers maar ook voor haar bezoekers. Het horecabeleid moet aansluiten bij deze ambities.

De visie richt zich met name op de centra van Sittard en Geleen vanwege de clustering van horeca in de twee centra en de met name lokaal sociale functie van de horeca in het buitengebied. In zijn algemeenheid zijn er drie hoofdconclusies:

- Het horeca-aanbod (in absolute getallen) blijft achter;
- Het ontbreekt aan diversiteit in het huidige aanbod;
- Er is sprake van een beperkt hoogstaand aanbod.

Er dient kortom meer diversiteit en kwaliteit binnen het horeca-aanbod komen. Dit is van algemeen belang om zowel de zakelijke, particuliere als toeristische markt aan de stad te binden.

Bij bedrijfseconomische ontwikkelingen zoals een bedrijventerrein, ziekenhuis of de sportzone, is ruimte voor ondersteunende horeca, die niet concurreert met de horeca in de centra. Deze horeca dient puur gericht te zijn op de doelgroepen die hier specifiek voor de hoofdactiviteit komen. Op bedrijventerreinen is met andere woorden ruimte voor horecafaciliteiten indien deze gericht zijn op de vraag vanuit de gevestigde of te vestigen bedrijven. Dit uitgangspunt is ook voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan van toepassing.

#### **2.4.4 Welstandsnota**

In mei 2004 heeft de gemeente Sittard-Geleen de huidige welstandsnota vastgesteld. Middels de welstandsnota wil de gemeenteraad de waar nodig de stedenbouwkundige kwaliteit behouden en bij nieuwe ingrepen recht doen aan de schoonheid van de gemeente Sittard-Geleen.' Voor elk gebied in de gemeente Sittard-Geleen is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, de geplande ontwikkeling van het gebied en het beleid en de ambities van de gemeente.

Op verschillende gebieden zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Voor gebieden met sterk beeldbepalende waarden is het welstandsniveau hoger dan voor een gebied zonder beeldbepalende waarden. Met andere woorden: om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand zal een bouwplan in een beeldbepalend gebied moeten voldoen aan een omvangrijker en gedetailleerder pakket van beoordelingsaspecten dan een plan in een gebied zonder beeldbepalende waarden.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden.

Voor het plangebied gelden de welstandscategorieën 'Industrie- en bedrijventerreinen' (B1) en 'Parken, groengebieden en sportcomplexen' (G1), met de bijbehorende welstandscriteria. Categorie B1 is van toepassing voor het bedrijventerrein en hiervoor geldt een laag welstandsniveau. Categorie G1 is van toepassing voor het sportpark en de middenstrook en hiervoor geldt een regulier welstandsniveau. De volledige welstandscriteria voor de gebiedscategorieën B1 en G1 zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen.



Afbeelding 8. Kaart welstandsnota.

#### *Uitwerking welstandsnota voor een gedeelte van Bergerweg Zuid*

Naast de bovenstaand beschreven welstandsnota, is er voor een gedeelte van Bergerweg Zuid tevens een uitwerking van de welstandsnota opgesteld. Deze uitwerking is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

#### **2.4.5 Beleidsplan Stedelijk Watermanagement 2010-2013**

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

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

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

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

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

In het beleidsplan zijn verder doelen en subdoelen benoemd op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

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

#### **2.4.6 Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek**

Aangezien behoefte is aan een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen, heeft de ge-

meente Sittard-Geleen haar parkeernormenbeleid in 2011 geactualiseerd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen – Parkeernormensystematiek'.

Het doel van de nota luidt als volgt:

*"Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en (herstructurerings)projecten in Sittard-Geleen om in de toekomst de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de bereikbaarheid en leefbaarheid van Sittard-Geleen te waarborgen."*

In de nota wordt overeenkomstig de CROW-publicatie<sup>22</sup> "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", onderscheid gemaakt naar een drietal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'.

De van toepassing zijnde parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota, zijn als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Samengevat is de parkeereis als volgt opgebouwd:

1. De parkeerbehoefte, voor de afzonderlijke nieuwe functies berekend aan de hand van de parkeernormen en gesommeerd.
2. Verrekening van eventueel dubbelgebruik bij meerdere functies aan de hand van aanwezigheidspercentages; dit resulteert in de voorlopige parkeereis.
3. Bij functiewijziging: Verrekening van eventueel parkeeroverschot aan de hand van de parkeerbalans; dit resulteert in de definitieve parkeereis.

De bovenstaande uitgangspunten zijn ook voor het plangebied van toepassing.

---

<sup>22</sup> CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) publicatie 182 "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", 3e druk, 2008.



## 3. INVENTARISATIE

Op basis van de digitale inventarisatie en terreinverkenning wordt in dit hoofdstuk het plangebied beschreven. Met de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormt dit samen de basis voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau in het plangebied.

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de functionele aspecten van het bedrijventerrein, waarna in paragraaf 3.2 de van belang zijnde onderzoeksaspecten aan bod komen.

### 3.1 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, sport en recreatie, water, groen, natuur en verkeer.

#### 3.1.1 Wonen

Binnen het plangebied zijn geen woningen en/of bedrijfswoningen aanwezig en deze zullen middels dit bestemmingsplan ook niet mogelijk worden gemaakt aanzien (bedrijfs-)woningen in principe niet wenselijk zijn op een bedrijventerrein. Wel is aan de Veestraat 72 een woning gelegen. Deze valt echter buiten het plangebied omdat hiervoor een separate juridisch-planologische procedure wordt gevolgd. Hierbij dient te worden aangetekend dat de woning een milieugevoelige functie betreft en daarmee een beperkende factor voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein vormt.

#### 3.1.2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is binnen het plangebied de belangrijkste activiteit. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Een deel van het bedrijventerrein is reeds ontwikkeld, maar er is tevens een aanzienlijk deel van het plangebied nog niet tot ontwikkeling gebracht. Zo zijn er diverse braakliggende percelen en zijn enkele delen van het plangebied nog in agrarisch gebruik, hoewel ter plaatse veelal de realisatie van bedrijvigheid is toegestaan.

Het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid heeft een bruto oppervlakte van 33,3 ha en een netto oppervlakte van 24,5 ha. Op het terrein is circa 6,9 ha uitgegeven en de terstond uitgeefbare restcapaciteit bedraagt circa 17,6 ha<sup>3</sup>. Een deel van de uitgegeven gronden is momenteel nog in agrarisch gebruik.

---

<sup>3</sup> Gevens afkomstig uit het REBIS-informatiesysteem van de provincie Limburg.



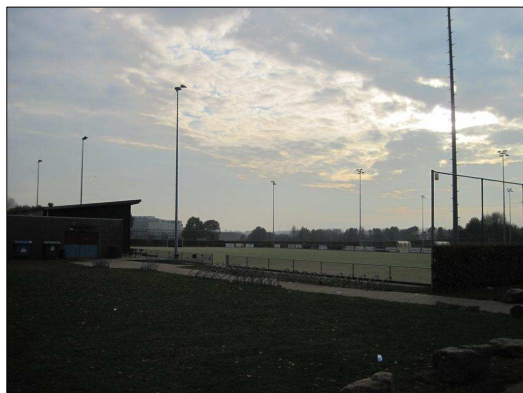
Afbeelding 9 t/m 14. Bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid.

### 3.1.3 Voorzieningen, sport & recreatie

In het plangebied bevinden zich enkele voorzieningen. Deze bestaan onder meer uit kleinschalige nutsvoorzieningen en een retentiebekken aan de noordoostzijde van het plangebied.

Binnen het plangebied is verder een belangrijk deel van Sportpark Eggerweg gelegen, met binnen het plangebied een atletiekvereniging en een hockeyvereniging

met bijbehorende accommodaties en voorzieningen. Tevens zijn binnen het plangebied een Mc Donalds gelegen, een fitnesscentrum en een fysiotherapiepraktijk.



Afbeelding 15. Zicht op het terrein van de hockeyvereniging.



Afbeelding 16. Het terrein van de atletiekvereniging.

#### 3.1.4 Groen, water en natuur

Binnen het plangebied zijn enkele kleinschalige groenvoorzieningen aanwezig. Het betreft onder meer een smalle groenstrook met afwateringssloot langs de Bergerweg en een bosperceel aan de zuidoostzijde van de Bokscoulweg.

Verder zijn op bij het sportpark Eggerweg diverse groenvoorzieningen aanwezig, waaronder een groenstrook langs de Middenweg, bestaande uit enkele rijen bomen, met in de hoek tussen de Eggerweg en de Middenweg een driehoekig bosperceel.



Afbeelding 17. De groenstrook met afwateringssloot langs de Bergerweg.



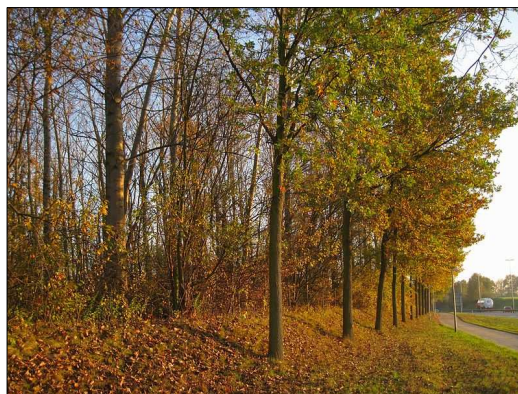
Afbeelding 18. Zicht op de Eggerweg, met aan de rechterzijde het bosperceel nabij de woning aan de Veestraat 72.

Binnen het bedrijventerrein Bergerweg-Zuid zijn nagenoeg geen noemenswaardige groenvoorzieningen aanwezig, mede vanwege het feit dat de bedrijvigheid over het

algemeen met de voorgevels kort op de aangrenzende weg gesitueerd is, waardoor er weinig ruimte aanwezig is voor (openbare) groenvoorzieningen. De bedrijvigheid langs de Bergerweg vormt hierop een uitzondering, aangezien tussen de Bergerweg en de bedrijfsbebouwing een groenstrook met afwateringssloot aanwezig is, zoals bovenstaand reeds genoemd.



Afbeelding 19. Het retentiebekken.



Afbeelding 20. Zicht op het bosperceel ten noorden van het sportpark.

Binnen het plangebied bevindt zich buiten kleine afwateringssloten en het retentiebekken geen oppervlaktewater.

### **3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren**

#### *Bereikbaarheid*

De belangrijkste ontsluitingsroute van het plangebied wordt gevormd door de aan de noordzijde van het plangebied gelegen Bergerweg. De Bergerweg sluit vervolgens aan de Middenweg (N276) en op de Urmonderbaan (N294) die in westelijke richting aansluit op de A2. Het plangebied is daarmee goed bereikbaar voor autoverkeer.

Het treinstation van Sittard is gelegen op loop- / fietsafstand ten noordoosten van het plangebied en ook per bus is het plangebied ontsloten. Er loopt namelijk een busroute over het terrein en er is tevens een bushalte op het terrein aanwezig. Het plangebied is kortom goed bereikbaar.

#### *Parkeervoorzieningen*

Binnen het plangebied zijn diverse parkeervoorzieningen aanwezig. Bij het sportpark zijn parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de daar gevestigde sportverenigingen. Bij sportevenementen wordt gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen in en om het stadion.

Op het bedrijventerrein zijn in de huidige situatie op diverse plaatsen parkeervoorzieningen aanwezig. Zo is aan de noordzijde een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van het kantoorgebouw van Sabic en is centraal op het bedrijventerrein een parkeerstrook aanwezig ten behoeve van de bedrijfspanden op het bedrijventerrein. In de huidige situatie is slechts een deel van de middenstrook als parkeerterrein in gebruik en in de toekomst zal deze gehele middenstrook als parkeerterrein worden ingericht. Verder wordt er op enkele plaatsen ook op de bedrijfspercelen geparkeerd.



Afbeeldingen 21 t/m 24. Diverse parkeervoorzieningen binnen het plangebied.

### 3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel zijn enkele archeologische vondsten en waarnemingen bekend. Het plangebied kent, zoals valt af te leiden uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Sittard-Geleen, diverse archeologische verwachtingswaarden. In de navolgende paragraaf 'onderzoekaspecten' wordt hier nader op ingegaan.

## 3.2 Onderzoeksaspecten

In deze paragraaf nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie).

### 3.2.1 Bodem

In maart 2011 is door Tauw een actualiserend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd voor met name de nog onbebouwde delen van het plangebied. De resultaten uit het onderzoek worden onderstaand kort weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

#### *Vooronderzoek*

Op basis van de informatie verkregen uit het vooronderzoek wordt als hypothese gesteld dat er geen reden is om een bodemverontreiniging op de locatie te verwachten.

#### *Zintuiglijke waarnemingen*

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk baksteen, houtskool, kolengruis, puin en silex waargenomen. Dit kan duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

#### *Grond*

In de boven- en ondergrond van de verschillende deellocaties zijn plaatselijk overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond voor cadmium, kobalt, lood en PAK. De overschrijdingen van de achtergrondwaarde zijn aangetoond in (meng)monsters met bodemvreemde bijmengingen en in zintuiglijk schone mengmonsters.

#### *Grondwater*

Het grondwater is gelegen dieper dan 5,5 meter beneden het maaiveld en is daarom niet onderzocht.

#### *Asbest*

Uit de analyseresultaten is gebleken, dat er in de geanalyseerde mengmonsters van de puin- en of baksteenhoudende grond geen asbest is aangetoond.

#### *Conclusies*

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat in de grond maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. Nader onderzoek wordt in dit kader niet noodzakelijk geacht en op basis van de onderzoeksre-

---

<sup>4</sup> Tauw, *Actualiserend bodemonderzoek Bedrijvenstad Fortuna in Sittard*, 3 maart 2011.

sultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor eventuele bebouwing van de onderzochte, nog onbebouwde delen van het plangebied.

Opgemerkt dient te worden dat zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden, eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt is. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

### **3.2.2 Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

#### **Kenmerken van het watersysteem**

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: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

##### *Grondwater*

Uit de kaarten 'Blauwe waarden' en 'Kristallen waarden' van het POL2006, blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere waarden aanwezig zijn en dat het plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Het grondwaterpeil bevindt zich op circa 10 meter beneden het maaiveld.

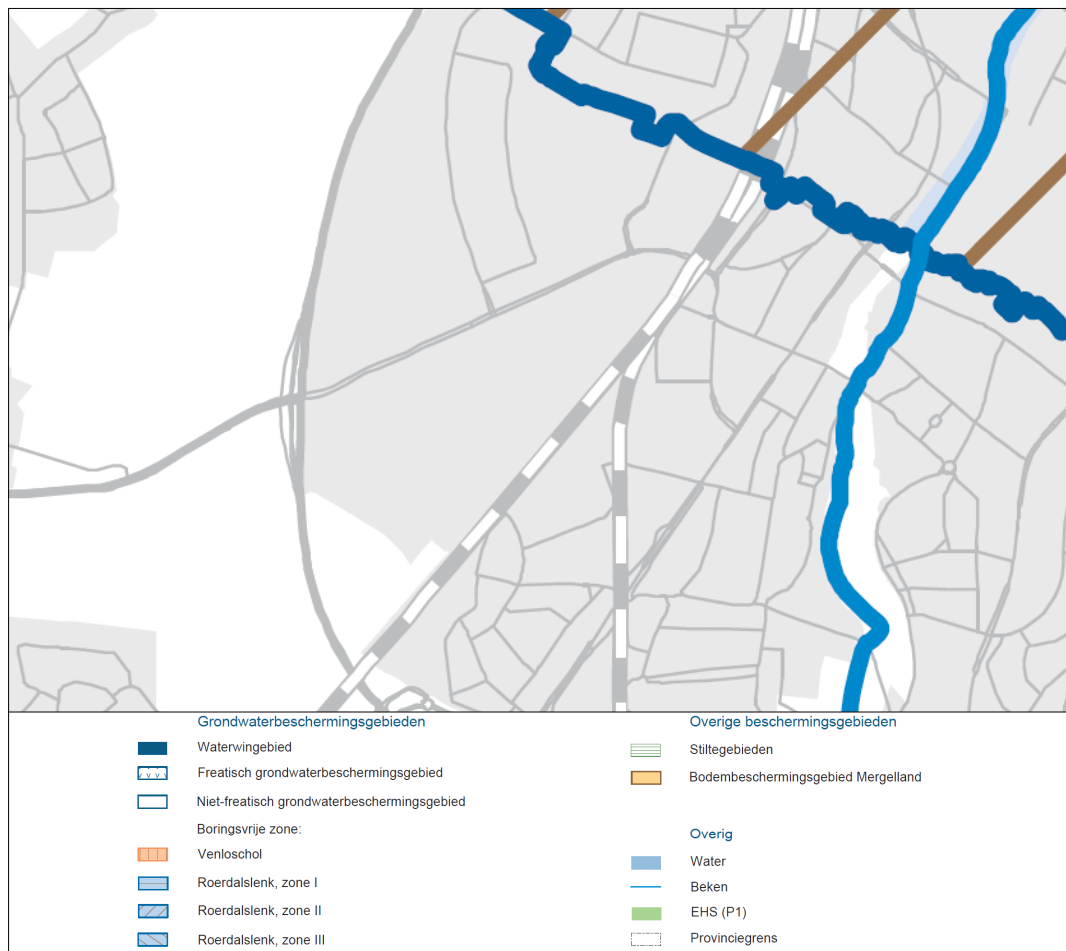
##### *Oppervlaktewater*

In of nabij het plangebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig.

##### *Hemelwater*

In zijn algemeenheid geldt dat het duurzaam gebruik van water tot het ambitieniveau voor het plangebied behoort. Binnen het plangebied is een retentiebekken gelegen. Deze watervoorziening heeft een tweeledig doel gekregen: bluswatervoorziening en retentiebekken voor de opvang van hemelwater. Het waterbeheer is zo opgezet dat maximale synergie wordt verkregen.

Goed waterbeheer is één van de factoren die compact bouwen mogelijk maakt. Compact bouwen leidt tot een groot verhard oppervlak en dus tot de noodzaak tot opvang van hemelwater. Ook hevige regenbuien mogen niet tot wateroverlast lijden. Ook is er de wens duurzaam om te gaan met het gebiedseigen water. Redenen om het waterconcept op het terrein aandachtig te bekijken.



Afbeelding 25. Uitsnede kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006.

Regen heeft een zekere onvoorspelbaarheid. Soms regent het langdurig niet en soms valt veel geconcentreerd in een korte periode. Daarom is het centrale retentiebekken van het bedrijventerrein ten tijde van de aanleg overgedimensioneerd om hevige regenbuien op te vangen. Via een overstortstelsel wordt het overtollige regenwater naar een ondergronds infiltratiewerk afgevoerd. Binnen 48 uur is het bassin weer beschikbaar voor een volgende bui. Hiermee wordt wateroverlast op het terrein voorkomen.

Naast het regenwaterretentiebekken dat tevens de functie heeft van bluswaterservoir wordt het schoonwatersysteem van het bedrijventerrein gekenmerkt door een ringleiding rond het terrein met een dubbele functie. Deze leiding functioneert als afvoersysteem van regenwater naar het bekken maar heeft tevens een functie in het aanvoersysteem van bluswater vanuit het bekken.

Voor zover het de braakliggende gronden binnen het plangebied betreft, infiltreert het hemelwater in de huidige situatie rechtstreeks in de bodem. Het regenwater van de reeds aanwezige gebouwen en verhardingen wordt over het algemeen via het regenwaterriool verzameld en naar het retentiebekken gevoerd.

Voor het bedrijventerrein is uitgegaan van een duurzaam waterbeheer voor het volledige terrein. Bij de aanleg van het retentiebekken is uitgegaan van de vestiging van circa 500 bedrijven en een oppervlakte van 47 hectare. Het retentiebekken heeft dan ook voldoende capaciteit.

### *Afvalwater*

Het afvalwater van de gebouwen wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Door het volledig scheiden van afvalwater en regenwater draagt het plan bij aan het beperken van de vuiluitwerp van het rioolstelsel. Op een deel van het plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel. Hiervan wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Susteren.



Abbeelding 26. Uitsnede kaart 'Blauwe waarden' van het POL2006.

### *Overleg waterbeheerder*

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet

mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd.

### 3.2.3 Milieuzonering

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er dan ook geen problemen.

### 3.2.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Luchtkwaliteit in het plangebied*

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie  $PM_{10}$  ter plaatse in 2010 24-28  $\mu g/m^3$ , en is de concentratie  $NO_2$  ter plaatse in 2010 gelegen tussen de 20 en 30  $\mu g/m^3$ . In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor  $PM_{10}$  40  $\mu g/m^3$ . Voor  $NO_2$  bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40  $\mu g/m^3$ . Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer.

Op basis van het bovenstaande luidt de conclusie dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door Cauberg-Huygen een onderzoek<sup>5</sup> naar externe veiligheidsaspecten uitgevoerd voor het plangebied en de omgeving. Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

#### **Transport gevaarlijke stoffen**

##### *Spoorlijn Maastricht-Sittard*

Het plangebied is op een afstand van circa 13 meter van het hart van de spoorlijn gesitueerd. Uit een eerder onderzoek volgde:

- In de huidige situatie is een  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour aanwezig van 12 meter;
- de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour bedraagt in de toekomstige situatie (gebaseerd op het basisnet met aanpassingen zoals overeengekomen met de gemeente): 12 meter;
- er is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico met (maximaal) een factor van bijna 3.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico van deze risicobron geen beperkingen levert voor het bestemmingsplan. Verder blijkt dat ter hoogte van de locatie sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De bestaande situatie is in 2009 door het College als verantwoord beschouwd.

#### **Transport gevaarlijke stoffen over de weg**

In de nabijheid van het plangebied vindt, conform de Structuurvisie Sittard-Geleen, geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transport gevaarlijke stoffen over de weg geeft geen beperking aan het ruimtegebruik.

#### **Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen**

Aan de westzijde van het plangebied zijn vijf hogedrukgasleidingen van de Gasunie aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied is tevens een hogedrukleiding, eveneens van Gasunie aanwezig. Deze leiding ligt binnen het plangebied.

Uit eerder onderzoek blijkt voor de leidingen aan de westzijde het volgende:

- één van de leidingen heeft een PR  $10^{-6}$  contour welke in beperkte mate over het plangebied is gelegen. Echter binnen deze zone is geen sprake van bebouwing,

---

<sup>5</sup> Cauberg-Huygen, *Actualisatie bestemmingsplan Bergerweg Zuid/Eggerweg te Sittard, Quickscan externe veiligheid, Referentie 20111061-02*, 5 maart 2012.

aangezien hier de N296 is gesitueerd. Het plaatsgebonden risico van deze leiding levert derhalve geen beperkingen voor het plangebied;

- voor één leiding wordt een groepsrisico berekend, echter het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

Voor de leiding aan de noordzijde geldt dat:

- er geen sprake is van een PR  $10^{-6}$  contour;
- ten aanzien van het groepsrisico gesteld kan worden dat uit het landelijke beeld blijkt dat het groepsrisico nabij buisleidingen ver onder de oriëntatiewaarde ligt. Dit beeld geldt ook voor de gemeente Sittard/Geleen. Daarnaast betreft het een consoliderend bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Door het vaststellen van het plan zal de bevolkingsdichtheid niet veranderen, waardoor de kans op een calamiteit niet nadelig is ten opzichte van de situatie voor het besluit;
- op grond van het BevB dient voor deze leiding binnen het bestemmingsplan een belemmeringstrook van 5 meter te worden opgenomen. Binnen deze strook is het verboden bestemmingen toe te staan die het oprichten van nieuwe bouwwerken mogelijk maakt en geldt een vergunningstelsel waardoor de kans op graafschade aan de buisleiding wordt verminderd. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, levert dit geen beperkingen op.

Gezien het feit dat het plangebied binnen de invloedssfeer van de leidingen is gesitueerd, dient formeel invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico (beperkte verantwoording). Gezien het feit dat sprake is van een zeer laag groepsrisico ofwel geen groepsrisico en er geen toename van het groepsrisico is (conserverend bestemmingsplan) worden risico reducerende maatregelen in dit kader niet noodzakelijk geacht.

### **Hoogspanningslijnen**

Op een afstand van circa 1 km van het plangebied zijn hoogspanningslijnen aanwezig. Gezien de afstand tot het plangebied levert dit echter geen beperkingen op voor het aspect externe veiligheid.

### **Risicovolle bedrijven**

#### *Bedrijventerrein Chemelot*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens), maar ruim buiten de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting. De bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico zal derhalve marginaal zijn.

#### *Spoorwegemplacement Sittard*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied, maar buiten de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting. Ten gevolge van de inrichting is sprake van een

overschrijding van het groepsrisico. Het plangebied zal echter geen relevante bijdrage leveren aan het groepsrisico van deze inrichting.

### **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen directe belemmeringen bestaan voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor het plangebied.

### **3.2.6 Geluidshinder**

#### *Wegverkeerslawaai*

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van spoorwegen of binnen de onderzoekszone van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

### **3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen**

Aan de noordzijde van het plangebied is een gasleiding gelegd van de Gasunie. De betreffende leiding heeft een diameter van 6,63 inch, een maximale werkdruk van 40 bar en een planologische beschermingszone van 5 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding. Voor het overige zijn er binnen het plangebied geen (gas)leidingen en/of kabels gelegen met een planologische beschermingszone.

Binnen het plangebied zijn verder diverse kleinschalige nutsvoorzieningen aanwezig. Deze kleinschalige nutsvoorzieningen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de diverse bestemmingen die voor het plangebied gelden.

### **3.2.8 Flora & Fauna**

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door BRO in november 2011<sup>6</sup> een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies en het advies uit het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

---

<sup>6</sup> BRO, *Verkennend Natuurwaardenonderzoek Bergerweg-Zuid / Eggerweg, gemeente Sittard*, 23-11-11.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat voor beschermde vaatplanten geen overtreding van de Flora- en faunawet zal optreden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Vanwege het voorkomen van de Rodelijstsoorten Korenbloem en Borstelkrans in het plangebied is het aan te bevelen om (delen van) de groenzone langs het spoor specifiek in te richten en beheren voor de genoemde soorten. Een dergelijke inrichting zal ook gunstig zijn voor de 'akker-vogels' zoals Patrijs, Grasmus, Kneu en Ringmus die momenteel in het gebied voorkomen. Dit vergt een nadere uitwerking in de ontwerpvisie voor de spoorzone. Het voorkomen van deze soorten heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In het verkennend natuurwaardenonderzoek wordt gesteld dat wanneer het plan voorziet in behoud van de in het plangebied aanwezige opgaande beplantingen, negatieve effecten op vleermuizen met voldoende zekerheid zijn uit te sluiten. Het wordt aanbevolen de meest waardevolle houtopstanden op een passende wijze planologisch te beschermen. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt aanbevolen de waarde van deze begroeiingen voor vleermuizen in beeld te brengen door middel van aanvullend onderzoek. Op basis daarvan kan worden beoordeeld of er effecten vanuit de Flora- en faunawet te verwachten zijn.

In het plangebied komen verder enkele soorten van categorie 5 van de aangepaste vogellijst. Wanneer het plan voorziet in behoud van de bosschage aan de Veestraat, kan de gunstige staat van instandhouding worden gewaarborgd en is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor andere vogelsoorten kan in overeenstemming met de Flora- en faunawet worden gewerkt door bomen en struiken te rooien in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode half augustus - half maart.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat initiatiefnemers passende maatregelen nemen om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Aangezien het bosperceel ten noorden van de Veestraat in de huidige en toekomstige situatie bestemd is voor bedrijfsdoeleinden, is een nader onderzoek uitgevoerd, waarvan onderstaand de conclusies zijn weergegeven.

### *Broedvogels*

Op 30 maart 2012 en op 2 mei 2012 heeft er een bezoek in de ochtenduren plaatsgevonden ten aanzien van broedvogel (nest jaarrond beschermd). Hierbij zijn geen nesten van vogelsoorten uit de beschermingscategorie 1 t/m 4 aangetroffen, oftewel er zijn dit broedseizoen geen jaarrond beschermde nesten aanwezig op de betreffende onderzoekslocatie. In de te kappen bomen zijn wel twee nesten van zwarte kraai aangetroffen, waarvan er dit broedseizoen 1 in gebruik is geweest door een paartje zwarte kraaien. Het andere nest is leeg en dit jaar ongebruikt.

Het nest van zwarte kraai is beschermd conform beschermingscategorie 5. Dit houdt in dat van deze soort wordt verondersteld dat ze over voldoende flexibiliteit beschikt om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Voorwaarde hierbij is dat er in de directe omgeving wel geschikt habitat aanwezig is. In dit geval zijn er in de directe omgeving voldoende alternatieve nestplaatsen voor zwarte kraai aanwezig, zoals in de bomen aan de oostzijde van het spoor. Er zijn in dit geval dan ook geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat de nesten van zwarte kraai op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben.

Verder zijn er op de onderzoekslocatie tiftjaf, merel en braamsluiper waargenomen. Voor deze soorten geldt dat, indien de bomen op de onderzoekslocatie buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van in-grijpen.

### *Vleermuizen*

Op 5 juni 2012 en op 15 augustus 2012 heeft er een bezoek in de avonduren plaatsgevonden ten aanzien van foeragerende vleermuizen. Hierbij zijn maximaal op 1 moment drie foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De weersomstandigheden waren bij beide veldbezoeken gunstig voor vleermuizen. De foeragerende gewone dwergvleermuizen maakten tijdens de veldbezoeken ook veelvuldig gebruik van de bomen langs het spoor. De waargenomen vleermuizen maken in verhouding meer gebruik van het groen in de omgeving dan van de onderzoekslocatie. Naast gewone dwergvleermuis zijn er geen andere vleermuissoorten waargenomen op de onderzoekslocatie. Op basis van de waarnemingen tijdens de veldbezoeken kan met voldoende zekerheid worden aangenomen dat de onderzoekslocatie niet van essentieel belang is als foerageergebied van vleermuizen.

### *Conclusie*

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

### **3.2.9 Archeologie**

#### *Achtergrond*

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

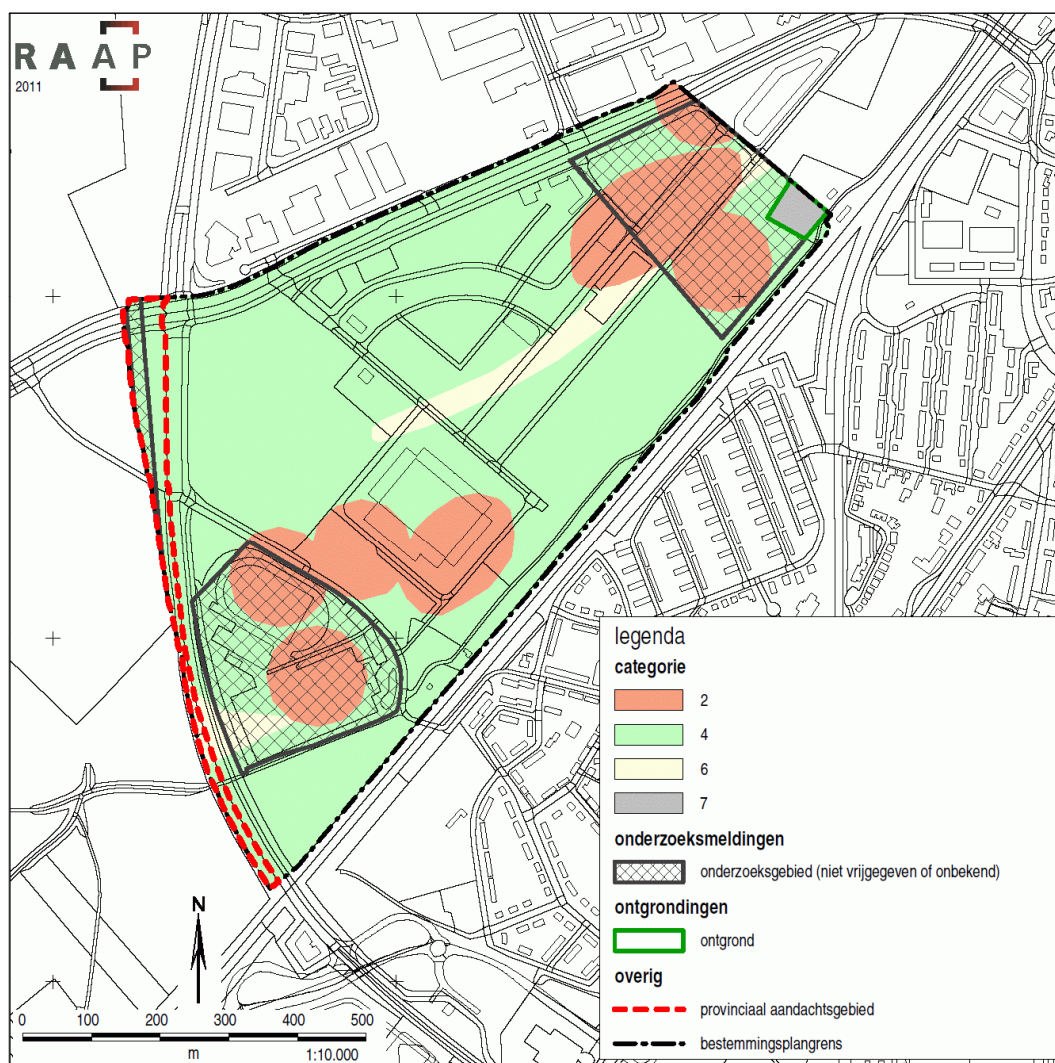
De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie Limburg heeft daartoe een aantal archeologisch aandachtsgebieden aangewezen.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Sittard-Geleen te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.



Afbeelding 27. Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het plangebied.

### Toetsing

De gemeente Sittard-Geleen heeft in het kader van het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Het doel van het opstellen van deze kaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten in de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat binnen de grenzen van het plangebied verschillende archeologische resten bekend zijn en nog meer verwacht wor-

den. De oudste vondst uit het gebied dateert uit de midden steentijd (250.000 - 35.000 jaar geleden) en is aangetroffen in het zuidwesten van het plangebied. Het betreft een vuursteen artefact, een zogenaamde Levallois-afslag. De vondst wordt toegeschreven aan de Neanderthalers. Of de Neanderthalers ook daadwerkelijk hier verbleven is nog onbekend.

In het zuidwestelijk deel van het plangebied zijn meerdere vondsten aangetroffen waarvan de context nog onduidelijk is. Het gaat om archeologische vondsten uit het Neolithicum (5.300 - 2.000 jaar voor Chr.), de Romeinse tijd (15 jaar voor Chr. - 450 jaar na Chr.), de Vroege Middeleeuwen (450 - 1050 na Chr.) en de Volle Middeleeuwen (1050 - 1250 na Chr.).

In het noordoosten van het plangebied zijn ook diverse archeologische vondsten bekend. De vondsten in dit deel van het plangebied duiden op nederzettingen uit de Volle Middeleeuwen en Romeinse tijd.

Voor alle archeologische resten binnen het plangebied geldt dat ze zijn aangetroffen tijdens archeologische vooronderzoeken of door amateurarcheologen. Opgravingen hebben er nog niet plaatsgevonden. Dit betekent dat de meeste resten nog aanwezig zijn in de bodem en dat nog niet duidelijk is hoe omvangrijk de vindplaatsen zijn.

Uit de beleidskaart van de gemeente blijkt dat in het plangebied de archeologische beleidscategorieën 2, 4 en 6 voorkomen:

- Voor beleidscategorie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 1);
- Voor beleidscategorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 2);
- Voor beleidscategorie 6 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 50.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -mv archeologisch vooronderzoek nodig is (waarde archeologie 3).

Voor de verschillende beleidscategorieën zijn op de verbeelding afzonderlijke dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie'. In de regels zijn voor de aan de afzonderlijke gebieden vervolgens specifieke voorwaarden verbonden, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden een passende bescherming geboden wordt.

Tot slot dient te worden aangetekend dat voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, zowel binnen gebieden met een hoge, middelhoge als lage verwachting, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht geldt

bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Sittard-Geleen.

### **3.2.10 Milieueffectrapportage**

#### *Inleiding*

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleinere projecten (kleiner dan de opgenomen drempelwaarden) het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### *Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling*

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er wordt al gevolg van dit bestemmingsplan met andere woorden geen gewijzigde invloed uitgeoefend op de omgeving.

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat als gevolg van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het plangebied inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### *Conclusie*

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 4. JURIDISCHE ASPECTEN

### 4.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2008), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### 4.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

#### **4.2.1 Inleidende regels**

##### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet / Bouwverordening overgenomen.

##### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

#### **4.2.2 Bestemmingsregels**

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijvingen van diverse bestemmingen zijn 'voorzieningen van algemeen nut' opgenomen. Hieronder worden onder meer kabels, leidingen, paden en verlichting begrepen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen kort nader toegelicht.

##### *Agrarisch*

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen ten behoeve van het agrarische perceel tussen het spoor en de Veeweg, aan de zuidkant van het plangebied.

#### *Bedrijventerrein*

Voor het overgrote deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen.

#### *Groen*

Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen toegestaan, alsmede voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden mogen worden bebouwd met gebouwen van algemeen nut.

#### *Sport*

De bestemming 'Sport' is opgenomen voor het sportpark Eggerweg, voor zover dit onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan.

#### *Verkeer*

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

#### *Leiding - Gas*

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen in verband met de ondergrondse gasleiding van de Gasunie langs de Bergerweg. Vanwege de gasleiding liggen er beperkingen ten aanzien van het gebruik van de grond.

#### *Waarde – Archeologie 1, 2 en 3*

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Dat betekent dat er in bepaalde gevallen wel en in bepaalde gevallen geen archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden.

#### **4.2.3 Algemene regels**

In de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en over ondergeschikte bouwdelen.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende bestemmingsgrenzen overschrijdende gebiedsaanduidingen. Hierin zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de veiligheidszone voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de vrijwaringszone van het spoor.

In de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die het bevoegd gezag en/of burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan

In de Algemene procedureregels is aangegeven welke procedures dienen te worden gevolgd ten behoeve van te verlenen omgevingsvergunningen, wijzigingen en nadere eisen.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen dubbel-bestemmingen en aanduidingen onderling en over andere wettelijke regelingen. Ook is hier de strafbepaling opgenomen.

#### **4.2.4 Overgangs- en slotregels**

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 5. HAALBAARHEID

### 5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup>;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, er worden zodoende geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal. Hierbij dient verwezen te worden naar de exploitatieovereenkomst behorende bij het bestemmingsplan '2e partiële herziening van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid' uit 1998.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In principe is sprake van een beheersmatig bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie en rechten van een actueel juridisch-planologisch toetsingskader worden voorzien. Dit leidt er automatisch toe dat er in vergelijking met de huidige situatie geen grote c.q. ingrijpende veranderingen plaatsvinden, waarbij de belangen van derden geschaad zouden kunnen worden. Het voorliggende bestemmingsplan zal echter de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden de moge-

lijkheid krijgen om hun zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Voor meer resultaten over de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 7 'Communicatie'.

### 5.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. In de gemeente Sittard-Geleen wordt echter voorafgaand aan de wettelijke procedure het voorontwerp bestemmingsplan nog voor inspraak ter inzage gelegd.

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 6 HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

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

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.



## **7 COMMUNICATIE**

### **7.1 Resultaten inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 10 mei 2012 gedurende vier weken ter visie gelegd. Naar aanleiding hiervan is één inspraakreactie binnengekomen. Voor de inhoud van deze inspraakreactie en het gemeentelijke standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage aan deze toelichting toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid'

### **7.2 Resultaten overleg ex. artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan belanghebbende instanties. Naar aanleiding hiervan is één reactie binnengekomen. Voor de inhoud van deze reactie en het gemeentelijke standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage aan deze toelichting toegevoegde 'Nota inspraak en vooroverleg van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid'.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen. De resultaten hiervan zullen in deze paragraaf worden ingevoegd.



**Bijlage 1**  
**Welstandscriteria**  
**Categorieën B1 en G1**



## **INDUSTRIE- EN , BEDRIJVENTERREINEN (B1)**

### **Inleiding**

Van oorsprong waren grotere bedrijven gelegen langs de ontsluitingsroutes over het water en het spoor. Veel bedrijven waren gevestigd aan rivieren, kanalen en de spoorlijn. Toen het vervoer over de weg een belangrijkere plek innam werd de afhankelijkheid van de waterwegen en het spoor kleiner. In de loop der jaren is er een duidelijke verschuiving te zien in de situering van de bedrijventerreinen. Meer bedrijven vestigden zich langs provinciale en rijkswegen. Tegenwoordig is de situering van een bedrijf op een goed bereikbare en vooral door veel mensen zichtbare locatie belangrijk geworden voor een ondernemer (o.a. in verband met naamsbekendheid). De bedrijven die gevestigd zijn op een hoeksituatie oriënteren zich vaak naar twee zijden. Langs de autosnelwegen zijn zogenaamde 'zichtlocaties' ontstaan. Nabij de grotere kernen en autosnelwegen hebben zich de laatste decennia logistieke transportcentra ontwikkeld. Deze worden gebruikt voor het opslaan, laden en lossen van diverse goederen. Het transport geschiedt met vrachtwagens.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

De verschijningsvorm van industrieterreinen wordt voornamelijk bepaald door de gehuisveste typen van industrie en de bijbehorende productieprocessen. Omdat industriële functies vanwege milieuhinder (geluid, stankhinder, externe veiligheid en gevaar) op afstand van de woongebieden zijn gesitueerd, ontstaat vaak een scherp contrast tussen het industrieterrein en het omliggende landschap. De percelen zijn veelal met transparante hekwerken afgescheiden.

Naast deze grotere locaties zijn kleinere bedrijvenlocaties nabij de kleinere kernen aanwezig. Hier zijn overwegend lokale bedrijven gevestigd.

#### **Bebouwing op zich**

De bebouwing op de terreinen kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van functionele elementen zoals opslagtanks en –loodsen en installaties. De daken zijn overwegend plat of voorzien van een lichte helling. De bebouwing op een perceel vormt vaak een ensemble, voor zover de functie dit toelaat.

Bedrijven die zijn gelegen op zichtlocaties vertonen vaak wel thematische architectonische kenmerken. Deze zijn al dan niet gestuurd door een beeldkwaliteitplan of ontstaan onder begeleiding van een supervisor, dan wel op basis van een gedetailleerd bestemmingsplan met duidelijk zoneringen.

De bebouwing op de zichtlocaties is vaak dominant qua uitstraling. De bouwmassa's hebben veelal een extravert karakter om het oog van de voorbijganger te trekken. Dit kan door middel van uitgesproken architectuur maar ook met behulp van grote uithangborden aan de gevel(s). De hoofdentree van de bedrijfsbebouwing is, bij het ontbreken van een duidelijk in de architectuur herkenbare entree, veelal door borden aangegeven.

Op de plaatselijke bedrijventerreinen bestaat de bebouwing veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantinegedeelte. Die van de logistieke transportcentra wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote opslagloodsen met laadperrons en toegangspoorten.

In sommige gebieden zijn op de bedrijfspercelen bedrijfswoningen geplaatst. Vaak staan deze woningen aan de voorzijde van het bedrijfsperceel. Veelal is er bij de vormgeving van de bedrijfswoningen geen rekening gehouden met de beeldaspecten van de directe omgeving en de bedrijfsbebouwing. Hierdoor vormen de bedrijfswoningen vaak afwijkende elementen op een bedrijventerrein.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

Op de industrieterreinen wordt overwegend gebruik gemaakt van plaatmateriaal van metalen en kunststoffen en in mindere mate van gemetselde materialen. Soms is sprake van een vormgeving zonder directe relatie met de functie, die tot weinig markante architectuur leidt. De bouwwerken zijn veelal in grijstinten uitgevoerd.

Op de bedrijventerreinen komt in de gevels een zeer grote diversiteit aan materialen voor. Ook in detaillering en kleurgebruik zijn grote verschillen te herkennen. Er is over het algemeen weinig samenhang in materialisering, detaillering en kleurgebruik tussen de verschillende bedrijfspercelen. Per perceel is deze eenheid vaak juist wel te herkennen. Elk (cluster van) bedrijfsgebouw(en) vormt vaak een individuele eenheid en heeft een eigen identiteit.

### **Waardering**

Industrie- en bedrijventerreinen worden aangemerkt met een 'laag welstandsniveau'.

Bebouwing op met name de grotere industrieterreinen heeft over het algemeen geen hoge omgevingskwaliteit en is vooral functioneel van karakter. Samenhang per terrein moet worden gezocht tussen materialisering, detaillering en kleurgebruik.

Bedrijven op zichtlocaties tonen meestal wel thematische kenmerken en architectonische kwaliteiten met nadruk op bedrijfspresentatie. Op die locaties is aandacht voor de inrichting van de terreinen. Op zichtlocaties wordt meer aandacht gevraagd voor toegevoegde waarde voor de omgevingskwaliteit.

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria:

#### **Bebouwing en omgeving**

- De architectuur van de bouwmassa dient rekening te houden met de situering van het gebouw ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur.
- De bebouwing dient zich te oriënteren naar de openbare weg. Indien er sprake is van een hoeksituatie dient er dan ook naar twee zijden georiënteerd te worden.

#### **Bebouwing op zich**

- De bebouwing dient in uitstraling een ensemble te vormen met de bestaande bebouwing op het perceel zover de functie dat toelaat.
- Herkenbaar gezicht naar de openbare weg met entree, ontvangst-kantoor en kantinefunctie. De hoofdentree dient duidelijk herkenbaar te zijn.
- Wijzigingen aan het gebouw dienen qua architectuur aan te sluiten op de bestaande bouwmassa, dan wel een extra betekenis toe te voegen.
- Indien er sprake is van afzonderlijke bouwmassa's dient de bebouwing per bedrijf een herkenbare eenheid te zijn.
  - Er dient sprake te zijn van samenhang in architectuur tussen de eventuele bedrijfswoningen en de bedrijfsbebouwing.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

- Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de industriële karakteristiek van de omgeving.
- Er dient per perceel sprake te zijn van samenhang in materiaal, detaillering en kleurgebruik.

## PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORT-COMPLEXEN (G1)

### Inleiding

Groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor. Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen. Oudere sportcomplexen zijn later ingebouwd door nieuwere uitleggebieden en daardoor midden in de bebouwde kom komen te liggen.

### Kenmerken

#### Bebouwing en omgeving

Groengebieden komen verspreid in steden en dorpen voor. Zo zijn er al eind 19<sup>e</sup> eeuw parken aangelegd op voormalige verdedigingswerken. En zijn ook landgoederen als wandelgebied voor publiek opengesteld. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen, als scheiding tussen wijken of buurten. Ook sportcomplexen zijn vanaf eind 19<sup>e</sup> eeuw ontstaan. De oudere daarvan zijn op de duur omringd geworden door uitbreidingswijken en zo binnen de bebouwde kom komen te liggen.

In groengebieden is vaak bebouwing aanwezig, meestal in solitaire vorm, zoals landhuizen, kiosken, podia voor muziekkuitvoeringen en speeltoestellen.

#### Bebouwing op zich

Deze heeft in groengebieden als parken e.d. meestal een vrij ingetogen karakter en domineert niet in de omgeving. In sportcomplexen vindt men daarentegen vrijwel altijd kantines, kleedlokalen, meest bestaande uit één bouwlaag met plat dak. Sporthallen en tribunes kennen meestal verschillende bouwlagen en kunnen wel opvallen en soms storen in hun omgeving. Daaraan zullen dus strengere eisen moeten worden gesteld.

#### Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing in stadsparken is veelal rijk gedetailleerd met ornamenten. Aan de bebouwing is een verscheidenheid aan materiaal gebruikt (hout, metaal, glas, steen). Het kleurgebruik is overwegend sober.

De bebouwing in de groengebieden beperkt zich overwegend tot spelobjecten. Deze bestaan vaak uit hout, metaal en/of kunststof. Veelal in vrolijke en heldere kleuren.

Op de sportterreinen is vaak sprake van bebouwing van metselwerk, hout of plaatmateriaal van kunststof of metaal. Er is veelal sprake van sober kleurgebruik.

#### Waardering

Parken, groengebieden en sportcomplexen worden aangemerkt met een **'regulier welstandsniveau'**.

De invloed van bebouwing in parken, groengebieden en op sportcomplexen is groot. Parken, groengebieden en sportcomplexen zijn openbare ruimten. De omgevingskwaliteit is veelal hoog. De bebouwing valt op, omdat de panden solitair zijn gelegen of in relatief beperkte omvang aanwezig zijn..

Het bestaande karakter en de ruimtelijke kwaliteitszorg vragen om een zorgvuldige afweging.

#### Welstandscriteria

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

#### Bebouwing en omgeving

- De bebouwing dient het karakter van het omliggende park, groengebied of sportcomplex niet te domineren.

#### Bebouwing op zich

- De bebouwing dient in uitstraling een ensemble te vormen met de bestaande bebouwing op het perceel, dan wel duidelijk een extra betekenis toe te voegen.

#### Materiaal, detaillering en kleur

- Bestaand waardevol materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van de omgeving.



**Bijlage 2**  
**Uitwerking welstandsnota voor een gedeelte**  
**van Bergerweg Zuid**



# **Uitwerking welstandsnota voor een gedeelte van Bergerweg Zuid**

## **3.4 Centrale Boulevard**

### **a. Globale typering van het gewenste beeld**

De centrale zone is vormgegeven als een stedelijk groenstructuur, die bovengronds de functie heeft van parkeerplaats. Gestreefd wordt naar een stedelijk inrichting van hoge kwaliteit, die een bijdrage moeten leveren aan de uitstraling van het gehele plan. De parkeerzone wordt aan weerszijden begeleid met bebouwingswanden met een uniforme opzet. Aan de westzijde van de centrale boulevard zijn meer kleinschalige bedrijven gesitueerd in aansluiting op de Bergerweg en de tussenliggende gebieden. De bedrijven aan de oostzijde sluiten in maat en schaal aan op de spoorzone dat wil zeggen dat hier met name grotere bedrijven zijn gepland.

De rijbanen zijn voorzien van donker asfalt en lichte tegelverharding voor trottoir

Er wordt laanbeplanting aangebracht met bomen in grasbermen langs wegen.

Er dient sprake te zijn van uniforme lichtmasten met modern armatuur langs wegen.

### **b. Typologie architectonische elementen**

Beeldbepalend voor de begeleidende bebouwingswanden van de centrale zone is de uniforme bebouwingshoogte en de karakteristieke gevelbeëindiging door middel van een doorlopende luifel of dakrand. Er zal gestreefd worden naar een hoge mate van eenduidigheid c.q. verwantschap in architectuur. De materiaal- en kleurkeuze versterken de eenduidigheid van het gebied. Boombepanting, glasvlakken en waterpartijen bepalen het beeld van de boulevard. Vanuit het thema "natuur en recreatie" is gekozen voor een toepassing van natuurlijke materialen, zoals hout in combinatie met transparante materialen. Bij bedrijven die tevens aan de spoorwegboulevard grenzen zal tevens metaal thematisch worden toegepast.

#### Karakter

- \* hoge mate van eenduidigheid in gevelarchitectuur
- \* open/transparante beganegrondgevel
- \* meer gesloten bovengevel
- \* duidelijke gevelbeëindiging door gevelijst of luifel op 8,00 m. hoogte (zie schets)
- \* tweezijdig georiënteerde hoekoplossingen

#### Materiaalkeuze

- \* hoofdmaterialen (toe te passen in gevelconstructies)
- \* ondergevel: glas in verschillende toepassingen
- \* bovengevel: onbehandeld hout in verschillende vormen in combinatie met staal en aluminium
- \* secundaire materialen (toe te passen in steun- en overige constructies)
  - beton en metselwerk

#### Kleurkeuze

- |             |                         |
|-------------|-------------------------|
| * hout      | onbehandeld/transparant |
| * glas      | natuurlijk/doorzichtig  |
| * aluminium | blank                   |

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| * staal    | verzinkt                   |
| * beton    | natuurlijk                 |
| * baksteen |                            |
| keramisch  |                            |
| materiaal  | donkere, bruin/rode tinten |

### 3.5 Spoorweg Boulevard

#### a. Globale typering van het gewenste beeld

Ook de zone langs het spoor zal worden vormgegeven door stedelijke wanden met aaneengesloten bouwblokken. Aan de voorzijde wordt een front gevormd door de meest representatieve delen van het bedrijf. In de achter gelegen zone zijn mogelijkheden voor productie en opslag aanwezig. De bevoorrading vindt plaats via een ontsluiting aan de achterzijde,

Het verkeersgebied dient te zijn voorzien van donker asfalt voor rijbanen en lichte tegelverharding voor trottoir. Vrijliggende fietspaden in rood asfalt of tegels

#### b. Typologie architectonische elementen

Deze bedrijfssfeer vormt samen met de Boulevard Bergerweg een belangrijke representatieve zijde van de bedrijvenstad die sterk georiënteerd is op de spoorlijn als vervoersas. Het accent ligt hier op grotere, industriële bedrijven waar in aansluiting op het thema "techniek en vervoer" gekozen is voor een ruime toepassing van metaal in verschillende vormen en toepassingen in combinatie met andere "high-tech"materialen

##### Karakter

- \* hoge mate van eenduidigheid in gevelarchitectuur
- \* open/transparante begane grondgevel
- \* meer gesloten bovengevel
- \* gevarieerde dakbeëindiging eenheid per bouwblok

##### Materiaalkeuze

- \* hoofdmaterialen (toe te passen in gevelconstructies)
- \* ondergevel: glas in verschillende toepassingen met aluminium en staal
- \* bovengevel: aluminium en staal
- \* secundaire materialen (toe te passen in steun- en overige constructies)  
beton, metselwerk, glas

##### Kleurkeuze

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| * aluminium | blank                  |
| * staal     | verzinkt               |
| * glas      | natuurlijk/doorzichtig |
| * beton     | natuurlijk             |
| * baksteen  |                        |
| keramisch   |                        |
| materiaal   | grijs tot zwart        |

### 3.6 en 3.8 Bergerweg

#### a. Globale typering van het gewenste beeld

Ook de zone langs de Bergerweg zal worden vormgegeven door stedelijke wanden met aaneengesloten bouwblokken. Deze zone loopt in een knik door tot langs het stadion en vormt hier de achtergrond voor de stadsentree. Aan de voorzijde wordt over de volle breedte van het bedrijfskavel een gesloten front gevormd door de meest representatieve delen van het bedrijf. In de erachter gelegen zone zijn mogelijkheden voor productie en opslag aanwezig. De bevoorrading vindt plaats via een ontsluiting aan de achterzijde. Het verkeersgebied moet zijn voorzien van donker asfalt voor rijbanen en lichte tegelverharding voor het trottoir.

#### B. Typologie architectonische elementen

Deze bedrijfssfeer vormt één van de belangrijkste zichtlocaties van de bedrijvenstad en is sterk georiënteerd op de Bergerweg als belangrijkste vervoersas langs het plan. Om de beoogde wandwerking te verkrijgen worden de bedrijven verplicht het bedrijfskavel over de volle breedte in de rooilijn te bebouwen of af te schermen met een muur/gevelconstructie in twee bouwlagen. De bedrijven dienen zich nadrukkelijk te presenteren waarbij in aansluiting op het thema “zicht” gekozen is voor een combinatie van transparante materialen c.q. ruime glastoepassingen die ook het interieur van de bedrijven tonen. De overige materialen ondersteunen het stedelijke “stenige” karakter van de bedrijfssfeer en de representatieve uitstraling.

##### Karakter

- \* hoge mate van eenduidigheid in gevelarchitectuur
- \* open/transparante beganegrondgevel
- \* meer gesloten bovengevel
- \* gevarieerde dakbeëindiging eenheid per bouwblok

##### Materiaalkeuze

- \* hoofdmaterialen (toe te passen in gevelconstructies)
- \* ondergevel: glas in verschillende toepassingen
- \* bovengevel: baksteen keramische materialen en glas
- \* secundaire materialen (toe te passen in steun- en overige constructies)  
beton, aluminium en staal, hout

##### Kleurkeuze

- |                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| * beton                            | naturel                    |
| * aluminium                        | blank                      |
| * staal                            | verzinkt                   |
| * hout                             | onbehandeld/transparant    |
| * glas                             | transparant/doorzichtig    |
| * baksteen/<br>keramisch materiaal | donkere, bruin/rode tinten |

### 3.9. De stadsentree

#### a. Globale typering van het gewenste blad

Het hoekpunt bij de kruising van de Bergerweg met de nieuwe Middenweg en de Hasseltse Baan wordt geaccentueerd door een gebied met markante bebouwing in een moderne architectuur. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De sierbestrating in verschillende vormen en kleuren. Langs de entreeroute evenwijdig aan de Bergerweg wordt voorzien van dubbele laanbeplanting.

#### b. Typologie architectonische elementen

Dit accent in de bedrijvenstad vormt het entreepunt van het terrein en valt op door haar ligging en architectuur. Het materiaal en kleurgebruik wordt een ondersteunende, terughoudende rol toebedeeld, waarbij verschillende combinaties van de basismaterialen mogelijk zijn.

##### Karakter

- \* markant (kantoren) complex al ontvangstgebaar met markante gevelkarakteristiek
- \* eigentijds, hoogwaardig architectuurgebaar gericht op het kruispunt
- \* uitnodigende, transparante entreehallen met doorzicht op het achterterrein
- \* diverse dakvormen variërend van plat tot sterk hellend of gebogen

##### Materiaalkeuze

- \* hoofdmaterialen (toe te passen in gevelconstructies)
  - baksteen – glas
  - hout – glas
  - aluminium, staal en glas
- \* secundaire materialen (toe te passen in steun- en overige constructies)
  - beton

##### Kleurkeuze

In harmonie met de keuzen van de aangrenzende bedrijfssferen

- |                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| * baksteen/<br>keramisch materiaal | donkere, bruin/rode tinten |
| * hout                             | onbehandeld/transparant    |
| * glas                             | transparant/doorzichtig    |
| * aluminium                        | blank                      |
| * staal                            | verzinkt                   |
| * beton                            | natuurlijk                 |

### 3.10. Bedrijven “Binnenstad”

#### a. Globale typering van het gewenste beeld

Tussen de Bergerweg en de centrale boulevard wordt een kleinschalige bedrijfsverkaveling geïntroduceerd die met name geschikt is voor kleine bedrijven. Ook hier is gekozen voor een stedelijk bebouwingskarakteristiek die aansluit op het bedrijvenstadthema. De ontsluiting wordt geregeld via een gebogen bedrijvenstraat.

De rijbanen zijn voorzien van donker asfalt en lichte tegelverharding voor trottoir

Er wordt laanbeplanting aangebracht met bomen in grasbermen langs wegen.

Er dient sprake te zijn van uniforme lichtmasten met modern armatuur langs wegen.

#### b. Typologie architectonische elementen

In aansluiting op de sterk stedelijke bebouwingskarakteristiek van deze bedrijfssfeer die tot uitdrukking komt in de aaneengesloten bebouwingswanden en de gesloten gevelkarakteristiek is gekozen voor een ruime steentoepassing. De overige materialen vormen accenten en contrasten die de kleinschalige bedrijvenstructuur ondersteunen.

##### Karakter

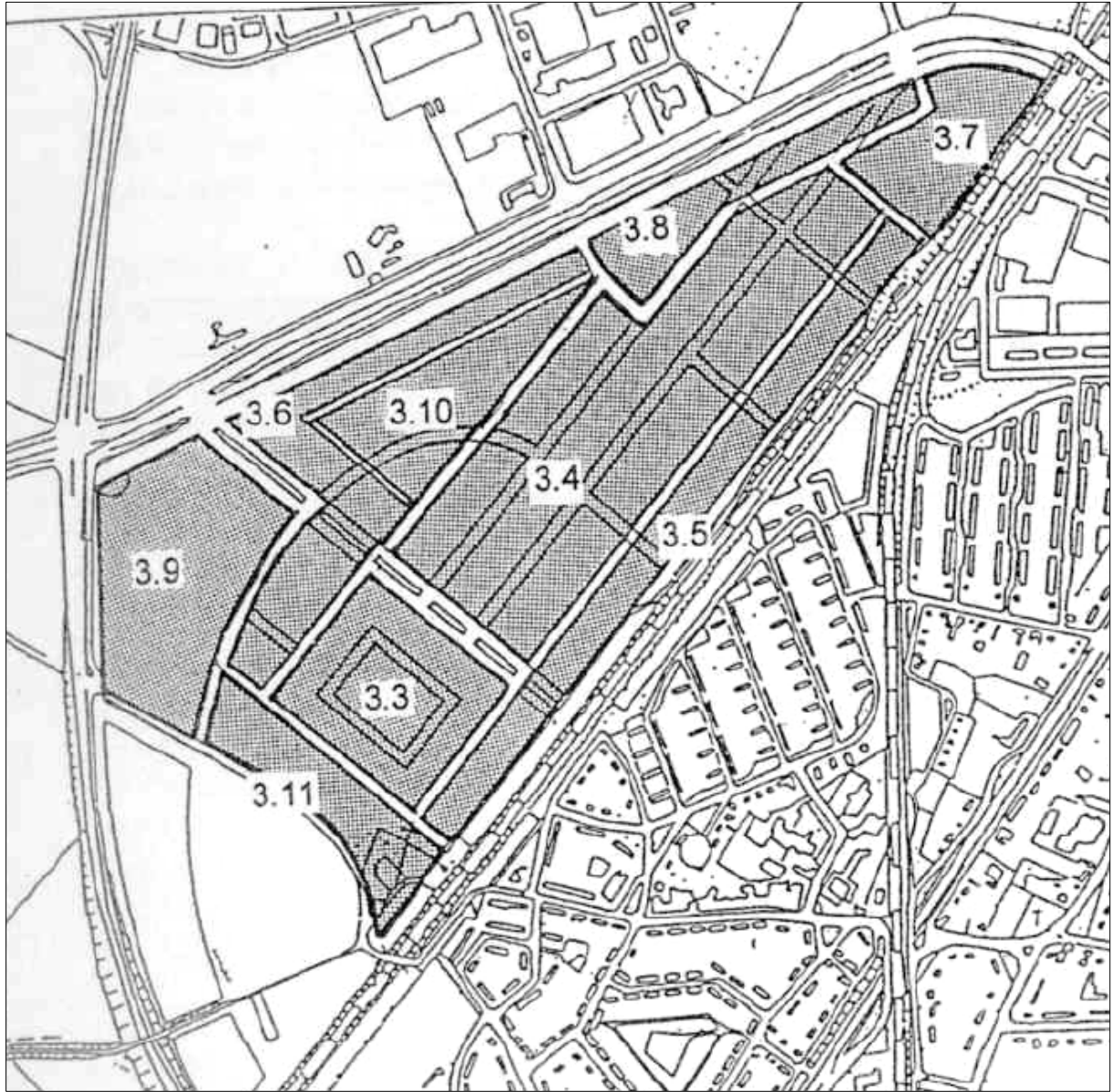
- \* gesloten bouwblokken met tweezijdig georiënteerde hoekoplossingen
- \* hoge mate van eenduidigheid in gevelarchitectuur
- \* gevarieerde dakbeëindiging, eenheid per bouwblok

##### Materiaalkeuze

- \* hoofdmaterialen (toe te passen in gevelconstructies)
  - baksteen
  - beton
  - glas
- \* secundaire materialen (toe te passen in steun- en overige constructies)
  - staal en aluminium
  - beton

##### Kleurkeuze

- |             |                         |
|-------------|-------------------------|
| * baksteen/ | bruin/rode tinten       |
| * beton     | naturel                 |
| * staal     | verzinkt                |
| * aluminium | blank                   |
| * hout      | onbehandeld/transparant |
| * glas      | transparant/doorzichtig |



## **Bijlage 3**

### **Parkeernormen**



# Parkeernormen Sittard-Geleen tov CROW

stedelijkheidsgraad Sittard-Geleen: klasse 3 (matig stedelijk)

| nr. categorie                                      | eenheid           | aandeel bezoekers | centrumgebied CROW (klasse 3) |      | schil CROW (klasse 3) |      | rest gemeente CROW (klasse 3) |     | bijz. |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------|-----------------------|------|-------------------------------|-----|-------|
|                                                    |                   |                   | min                           | max  | min                   | max  | min                           | max |       |
| <b>1 Woningen</b>                                  |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| woning / appartement                               | woning            | 0,3 pp            | 1,3                           | 1,5  | 1,5                   | 1,7  | 1,7                           | -   | 1     |
| serviceflat / aanleunwoning                        | woning            | 0,3 pp            | 0,3                           | 0,6  | 0,3                   | 0,6  | 0,3                           | -   |       |
| kamer verhuur                                      | kamer             | 0,2 pp            | 0,2                           | 0,6  | 0,2                   | 0,6  | 0,2                           | -   |       |
| <b>2 Winkels</b>                                   |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| binnenstad / hoofdwinkelgebied / stadsdeelcentra   | 100 m2 bvo        | 85%               | 2,8                           | 3,8  | -                     | -    | -                             | -   |       |
| wijk, buurt en dorpscentra                         | 100 m2 bvo        | 85%               | 2,5                           | 4,0  | 2,5                   | 4,0  | 2,5                           | -   |       |
| bouwmart, tuincentrum, kringloopwinkel             | 100 m2 bvo        | -                 | -                             | -    | 2,2                   | 2,7  | 2,2                           | -   |       |
| weekmarkt                                          | 100 m2 bvo        | 85%               | 2,5                           | 4,0  | 2,5                   | 4,0  | 2,5                           | -   |       |
| grootschalige detailhandel                         | 100 m2 bvo        | 85%               | -                             | -    | 5,5                   | 7,5  | 6,0                           | -   |       |
| <b>3 Kantoren en bedrijven</b>                     |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| (commerciële) dienstverlening met baliefunctie     | 100 m2 bvo        | 20%               | 1,7                           | 2,3  | 2,3                   | 2,8  | 2,8                           | -   |       |
| kantoren zonder balie functie                      | 100 m2 bvo        | 5%                | 1,0                           | 1,7  | 1,2                   | 1,9  | 1,5                           | -   |       |
| arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven          | 100 m2 bvo        | 5%                | 0,5                           | 0,6  | 0,6                   | 0,7  | 0,8                           | -   |       |
| arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven | 100 m2 bvo        | 5%                | 1,2                           | 1,7  | 1,7                   | 2,2  | 2,5                           | -   |       |
| showroom                                           | 100 m2 bvo        | 35%               | 1,0                           | 1,2  | 1,2                   | 1,4  | 1,6                           | -   |       |
| bedrijfsverzamelgebouwen                           | 100 m2 bvo        | 10%               | 0,8                           | 1,7  | 0,8                   | 1,7  | 0,8                           | -   |       |
| <b>4 Horeca en cultuur</b>                         |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| cafe, bar, discotheek, cafetaria                   | 100 m2 bvo        | 90%               | 4,0                           | 6,0  | 4,0                   | 6,0  | 5,0                           | -   |       |
| restaurant                                         | 100 m2 bvo        | 80%               | 8,0                           | 10,0 | 8,0                   | 10,0 | 12,0                          | -   |       |
| museum / bibliotheek                               | 100 m2 bvo        | 95%               | 0,5                           | 0,7  | 0,7                   | 0,9  | 1,0                           | -   |       |
| bioscoop, theater, schouwburg                      | zitplaats         | -                 | 0,2                           | 0,3  | 0,2                   | 0,3  | 0,3                           | -   |       |
| cultureel centrum / wijkgebouw                     | 100 m2 bvo        | 90%               | 1,0                           | 3,0  | 1,0                   | 3,0  | 1,0                           | -   |       |
| religiegebouw                                      | zitplaats         | -                 | 0,1                           | 0,2  | 0,1                   | 0,2  | 0,1                           | -   |       |
| <b>5 Sport</b>                                     |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| sportthal (binnen)                                 | 100 m2 bvo        | 95%               | 1,7                           | 2,2  | 2,0                   | 2,5  | 2,5                           | -   |       |
| sportveld (buiten)                                 | ha netto terrein  | 95%               | 13,0                          | 27,0 | 13,0                  | 27,0 | 13,0                          | -   |       |
| dansstudio / sportschool                           | 100 m2 bvo        | 95%               | 3,0                           | 4,0  | 3,0                   | 4,0  | 3,0                           | -   |       |
| squashbaan                                         | baan              | 90%               | 1,0                           | 2,0  | 1,0                   | 2,0  | 1,0                           | -   |       |
| tennisbaan                                         | baan              | 90%               | 2,0                           | 3,0  | 2,0                   | 3,0  | 2,0                           | -   |       |
| golfbaan                                           | hole              | 95%               | -                             | -    | -                     | -    | 6,0                           | -   |       |
| bowlingbaan / biljartzaal                          | baan / tafel      | 95%               | 1,5                           | 2,5  | 1,5                   | 2,5  | 1,5                           | -   |       |
| stadion                                            | zitplaats         | 99%               | 0,04                          | 0,2  | 0,04                  | 0,2  | 0,04                          | -   |       |
| zwembad                                            | 100 m2 opp bassin | 90%               | 8,0                           | 10,0 | 9,0                   | 11,0 | 10,0                          | -   |       |
| <b>6 Zorg</b>                                      |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| ziekenhuis                                         | bed               | -                 | 1,5                           | 1,7  | 1,5                   | 1,7  | 1,5                           | -   |       |
| verpleeg- of verzorgingshuis                       | wooneenheid       | 60%               | 0,5                           | 0,7  | 0,5                   | 0,7  | 0,5                           | -   |       |
| arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut            | behandelkamer     | 65%               | 1,5                           | 2,0  | 1,5                   | 2,0  | 1,5                           | -   |       |
| aphotheek                                          | 100 m2 bvo        | -                 | 1,7                           | 2,7  | 1,7                   | 2,7  | 1,7                           | -   |       |
| <b>7 Onderwijs</b>                                 |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)            | collegezaal*      | -                 | 20,0                          | 20,0 | 20,0                  | 20,0 | 20,0                          | -   | 2     |
| beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)            | leslokaal*        | -                 | 5,0                           | 7,0  | 5,0                   | 7,0  | 5,0                           | -   | 2     |
| voorbereidend beroepsonderwijs ((VMBO/HAVO/VWO)    | leslokaal         | -                 | 0,5                           | 1,0  | 0,5                   | 1,0  | 0,5                           | -   |       |
| avondonderwijs                                     | student           | -                 | 0,5                           | 1,0  | 0,5                   | 1,0  | 0,5                           | -   |       |
| basisonderwijs                                     | leslokaal         | -                 | 0,5                           | 1,0  | 0,5                   | 1,0  | 0,5                           | -   |       |
| crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf         | arbeidsplaats     | -                 | 0,6                           | 0,8  | 0,6                   | 0,8  | 0,6                           | -   |       |
| <b>8 Overige functies</b>                          |                   |                   |                               |      |                       |      |                               |     |       |
| begraafplaats / crematorium                        | gebeurtenis*      | -                 | 15,0                          | 30   | 15,0                  | 30,0 | 15,0                          | -   | 3     |
| hotel, motel                                       | kamer             | -                 | 0,5                           | 1,5  | 0,5                   | 1,5  | 0,5                           | -   |       |
| manege                                             | box               | 90%               | -                             | -    | -                     | -    | 0,3                           | -   |       |
| jachthaven                                         | ligplaats         | -                 | 0,5                           | 0,7  | 0,5                   | 0,7  | 0,5                           | -   |       |
| overdekte speeltuin / hal                          | 100 m2 bvo        | 90%               | 3,0                           | 12,0 | 3,0                   | 12,0 | 3,0                           | -   |       |
| themapark / pretpark                               | ha netto terrein  | 99%               | 4,0                           | 12,0 | 4,0                   | 12,0 | 4,0                           | -   |       |
| evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw         | 100 m2 bvo        | 99%               | 4,0                           | 7,0  | 5,0                   | 8,0  | 6,0                           | -   |       |
| volkstuin                                          | perceel           | -                 | -                             | -    | -                     | -    | 0,3                           | -   |       |

Bijzonderheden: 1 onderscheid duur – middelduur - goedkoop vervallen

2 totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen

3 gebeurtenis = gelijktijdige begrafenis / crematie



**Bijlage 4**  
**Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp**  
**van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid**



# Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp van het bestemmingsplan Bergerweg-Zuid

**Provincie Limburg, de heer ing. J. Antonides, afdelingshoofd RO, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht**

*1. De provincie verzoekt om de regeling die in het voorontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid.*

Reactie gemeente

In artikel 4.1 onder d van het voorontwerp van het bestemmingsplan is bepaald dat detailhandel in volumineuze goederen onder voorwaarden is toegestaan. Onder 1.33 is detailhandel in volumineuze goederen gedefinieerd als "detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een grote verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging nodig heeft voor de uitstalling, zoals detailhandel in woninginrichting, keukens, badkamers en sanitair, met uitzondering van explosiegevaarlijke stoffen".

Deze definitie moet worden aangepast om die in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid maar ook met het gemeentelijk retailbeleid. Immers ook op grond van de retailstructuurvisie 2008 en de uitwerking daarvan voor een tweetal bedrijven(handels)terreinen in 2009 is detailhandel in woninginrichting, keukens en badkamers e.d. beperkt tot Gardenz en daartoe aangewezen zones op Industrierrein Noord en Handelsterrein Bergerweg Noord. Op pagina 29 van de toelichting van het voorontwerp van het bestemmingsplan staat ook beschreven dat de vestiging van perifere detailhandel in de bovengenoemde branches binnen het plangebied in principe niet gewenst is. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt "in principe" geschrapt.

Op grond van provinciaal beleid is detailhandel op bedrijventerreinen in beginsel niet toegestaan. Volgens dit beleid zijn de branches grove bouwmaterialen, landbouwmachines tweedehands auto's en brand- en explosiegevaarlijke stoffen toegestaan. Echter, zo stelt het provinciaal beleid, bestaande rechten worden gerespecteerd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Bergerweg Zuid is detailhandel in brandgevaarlijke stoffen en volumineuze goederen (auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen) met een minimaal wnkervloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> toegestaan. Het toestaan van detailhandel in brandgevaarlijke stoffen wordt niet meer gewenst geacht nu het streven is gericht op een intensieve bebouwing van het bedrijventerrein en de opslag van brandgevaarlijke stoffen zich daar niet mee verdraagt.

1.33 komt daarom te luiden:

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een grote verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging nodig heeft voor de uitstalling, zijnde detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwmachines.

*2. In het voorontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen dat kantoorachtige bedrijvigheid bedrijven zijn met een kantooroppervlak met minimaal 40% en maximaal 75% van het totale bedrijfsvloeroppervlak. De provincie heeft in haar beleid, zoals vastgelegd in het programma werklocaties, een maximum vloeroppervlak van 50%.*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn op deze gronden kantoorachtige bedrijven toegestaan. Dat zijn volgens de definitie uit dat bestemmingsplan bedrijven

waarbij het kantooroppervlak minimaal 40% en maximaal 75 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak (bvo) bedraagt. Dit is waar van toepassing overgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4.1 onder f van het voorontwerp van het bestemmingsplan is globaal tussen stadion en Bergerweg en op de vlek tussen Lifestyle en het parkeerterrein van SABIC kantoorachtige bedrijvigheid toegestaan. Onder kantoorachtige bedrijvigheid wordt in het voorontwerp van het bestemmingsplan verstaan: bedrijven waarbij het kantooroppervlak minimaal 40% en maximaal 75 % van het totale bvo bedraagt.

Voor de vestiging van kantoren op bedrijventerrein geldt volgens provinciaal beleid dat het bruto kantooroppervlak indien gekoppeld aan hoogwaardige productie- en researchactiviteiten maximaal 50% van het bvo mag bedragen.

Deze regel wordt in overeenstemming gebracht met het provinciaal beleid.

**ROC Leeuwenborgh, de heer Ferno Schneiders, Postbus 1825, 6201 BV Maastricht. Tevens is door de heer Wijsen (Leeuwenborgh) en de heer Wigman (adviseur) de inspraakreactie mondeling toegelicht. Een verslag hiervan is bijgevoegd.**

1. *ROC Leeuwenborgh is eigenaar/gebruiker van het pand Bergerweg 170. Leeuwenborgh vraagt om de huidige onderwijsbestemming (tijdelijk) te handhaven. Zij wijst er in dit verband op dat volgens het provinciaal beleid ten aanzien van detailhandel bestaande rechten worden gerespecteerd. Nu het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van het huidige gebruik van de gronden en de opstallen tenzij het gebruik illegaal is, ligt het voor de hand om het pand voor onderwijsdoeleinden te bestemmen.*

Van het bestemmingsplan is van 2002 tot 2007 tijdelijk vrijstelling verleend voor onderwijsdoeleinden. Er was sprake van een tijdelijke behoefte. Dat het pand de bestemming onderwijsdoeleinden zou hebben, is een misverstand. Immers is tot 2007 slechts tijdelijk vrijstelling verleend voor het gebruik van het pand voor onderwijsdoeleinden. De bestemming van het pand is echter nooit herzien of gewijzigd. Van vastleggen van het huidige gebruik van de gronden in het nieuwe bestemmingsplan, zou bij het toekennen van een onderwijsbestemming, daarom dus geen sprake zijn. Temeer nu destijds nadrukkelijk sprake was van een tijdelijke vrijstelling.

Bij het verlenen van tijdelijke vrijstelling in 2002 zijn planologische aspecten, zoals geluid en parkeren, buiten beschouwing gelaten. De vraag doet zich voor of het pand geschikt is of geschikt kan worden gemaakt voor de onderwijsfunctie gezien de ligging naast de Bergerweg. De onderwijsfunctie is immers een geluidgevoelige functie en er zal moeten worden voldaan aan de geluidsnormen die gelden voor het wegverkeer. Een akoestisch onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

Leeuwenborgh wil, in ieder geval tijdelijk dit pand blijven gebruiken voor onderwijsdoeleinden, zo blijkt uit de mondelinge toelichting. Een onderwijsfunctie op een bedrijventerrein is in beginsel ongewenst. Omdat het een geluidgevoelige bestemming betreft, beperkt dit de mogelijkheden voor andere bedrijven op het bedrijventerrein omdat die bedrijven dan moeten voldoen aan zwaardere geluidseisen. Het bestemmen van het pand voor onderwijsdoeleinden is om die reden niet gewenst.

2. *Leeuwenborgh vraagt om ruimte te bieden aan detailhandel. In dit verband verwijst Leeuwenborgh naar het van toepassing zijnde provinciaal beleid (perspectief 9, stedelijke bebouwing) en hetgeen op grond daarvan mogelijk zou zijn. Leeuwenborgh noemt onder andere grootschalige detailhandel, grootschalige eigenstandige kantoren en stedelijke recreatieve voorzieningen. Ook refereert Leeuwenborgh aan het respecteren van bestaande rechten voor detailhandel en vindt dat dit ook op de onderwijsfunctie kan worden toegepast. Tevens is Leeuwenborgh van mening dat de regel uit het voorontwerp van het bestemmingsplan dat bij elk bedrijf 30 % kantooroppervlak aanwezig mag, zijn zou moeten worden toegepast op het gebouw van Leeuwenborgh. Ten aanzien van detailhandel wijst Leeuwenborgh erop dat er op Industrierrein Noord en Handelsterrein Bergerweg detailhandel wordt toegestaan. Tevens is een supermarkt en sportretail rond het stadion toegestaan. Leeuwenborgh vraagt om aan te geven welke branches mogelijk zijn, waarbij Leeuwenborgh erop wijst dat aan de noordzijde van de Bergerweg de mogelijkheden maximaal zijn.*

Op grond van de retailstructuurvisie 2008 en de uitwerking in 2009 is grootschalige detailhandel beperkt tot Gardenz en zones op Industrierrein Noord en Bergerweg Noord. In en in de omgeving van het stadion is sportretail en een supermarkt-XL toegestaan. Deze retail maakt deel uit van een totaalconcept rondom sport. Besluitvorming hierover heeft in 2005 plaatsgevonden en dus voor de vaststelling van de retailstructuurvisie 2008/2009.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Bergerweg Zuid zijn volumineuze en productiegebonden ondergeschikte detailhandel toegestaan. Deze rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan dan ook gerespecteerd. Het voorontwerp van het bestemmingsplan voorziet in volumineuze detailhandel en ondergeschikte detailhandel. Ruimere mogelijkheden voor detailhandel zijn in strijd met gemeentelijk beleid.

3. *Leeuwenborgh stelt de parkeernormensystematiek aan de orde die in het voorontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen. Leeuwenborgh vraagt om de parkeersituatie op en rondom de locatie te verkennen nu en in de toekomst en wat de wens is van Leeuwenborgh voordat de raad met dit bestemmingsplan een rekenkundig bepaalde parkeereis laat gelden.*

Op grond van artikel 4.5.2 van voorontwerp van het bestemmingsplan moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de gemeentelijke Nota Parkeernormensystematiek. Elk nieuw initiatief en elke wijziging van gebruik waarvoor een vergunning nodig is, moet worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormensystematiek. Het opnemen van deze regel is in feite een extra attentie op de toets die moet plaatsvinden op het moment dat een omgevingsvergunning vereist is. Tevens is wetgever bezig met een herziening van de Woningwet in die zin dat stedenbouwkundige bepalingen zoals die nu zijn opgenomen in de bouwverordening zouden komen te vervallen en in bestemmingsplannen moeten zijn opgenomen. Vooruitlopend hierop is deze bepaling in het bestemmingsplan opgenomen.

De verplichting om te voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernorm vloeit dus niet voort uit het bestemmingsplan maar uit de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormensystematiek. Er zijn geen redenen om voor het bestemmingsplan Bergerweg Zuid een afwijkende parkeernorm te hanteren.

Dit betekent dat indien het gebruik wordt gewijzigd er voldaan moet worden aan de parkeernorm en dat de vergunninghouder het op grond van de

parkeernormensystematiek gestelde aantal parkeerplaatsen moet waarborgen. Indien op het perceel onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn dan dient het tekort op een andere manier te worden gewaarborgd. Dit kan door het sluiten van een overeenkomst waarin is bepaald dat gedurende langere termijn parkeerplaatsen worden gehuurd.

4. *Leeuwenborgh vraagt of het College van Burgemeester en Wethouders in het nieuwe bestemmingsplan een bevoegdheid krijgt voor het (tijdelijk) geven van vrijstellingen op hetgeen door het bestemmingsplan is/wordt voorgeschreven.*

In het bestemmingsplan zijn afwijkingsregels opgenomen. Deze hebben betrekking op het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten of kantoorachtige bedrijvigheid. Het opnemen van afwijkingsregels voor andere functies is op dit moment niet aan de orde. Mochten die initiatieven zich voordoen dan zal B&W of in voorkomende gevallen de gemeenteraad daarover een standpunt innemen.

